

aktiv.





Eiendomsmegler

Fabian Kinga

Mobil 977 64 164

E-post fabian.kinga@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 4 525,-
Omkostn.: Kr 70 240,-
Total ink omk.: Kr 2 824 765,-
Felleskostn.: Kr 2 807,-
Selger: Annika Ødegaard Udnes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 52/60 kvm
Tomtstr.: 7010.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 169, bnr. 253
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1006260053

Ditt nye drømmehjem?

Velkommen til Grønbakken 21E!

Dette er en moderne og innbydende 2-roms selveier med idyllisk og frodig beliggenhet. Leiligheten har god planløsning, overflater i tidsriktige farger og uteområder vendt mot to himmelretninger som gir sol store deler av dagen.

Her bor du sentralt, med gangavstand til sentrum og skoler i alle trinn, samtidig som du har rolige og grønne omgivelser rett utenfor døren. Her flytter du inn i en herlig og lettstelt leilighet, samtidig som du bor i et fantastisk område - perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av moderne komfort, lys og beliggenhet.

Verdt å merke seg:

- Uteområder på til sammen 20m² omkranset av grøntområder
- Medfølgende biloppstillingsplass
- Mulighet for gjesteparekring
- TV og interntt inkl.
- 1 innvendig, og 2 utvendige boder
- Sentrumsnært



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	38
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	182
Forbrukerinformasjon	189
Budskjema	190

Plantegning

2. etasje



2. Etasje
Grønbakken 21 E



Lars Jørgen Fjeldet Westheim
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Grønbakken 21E

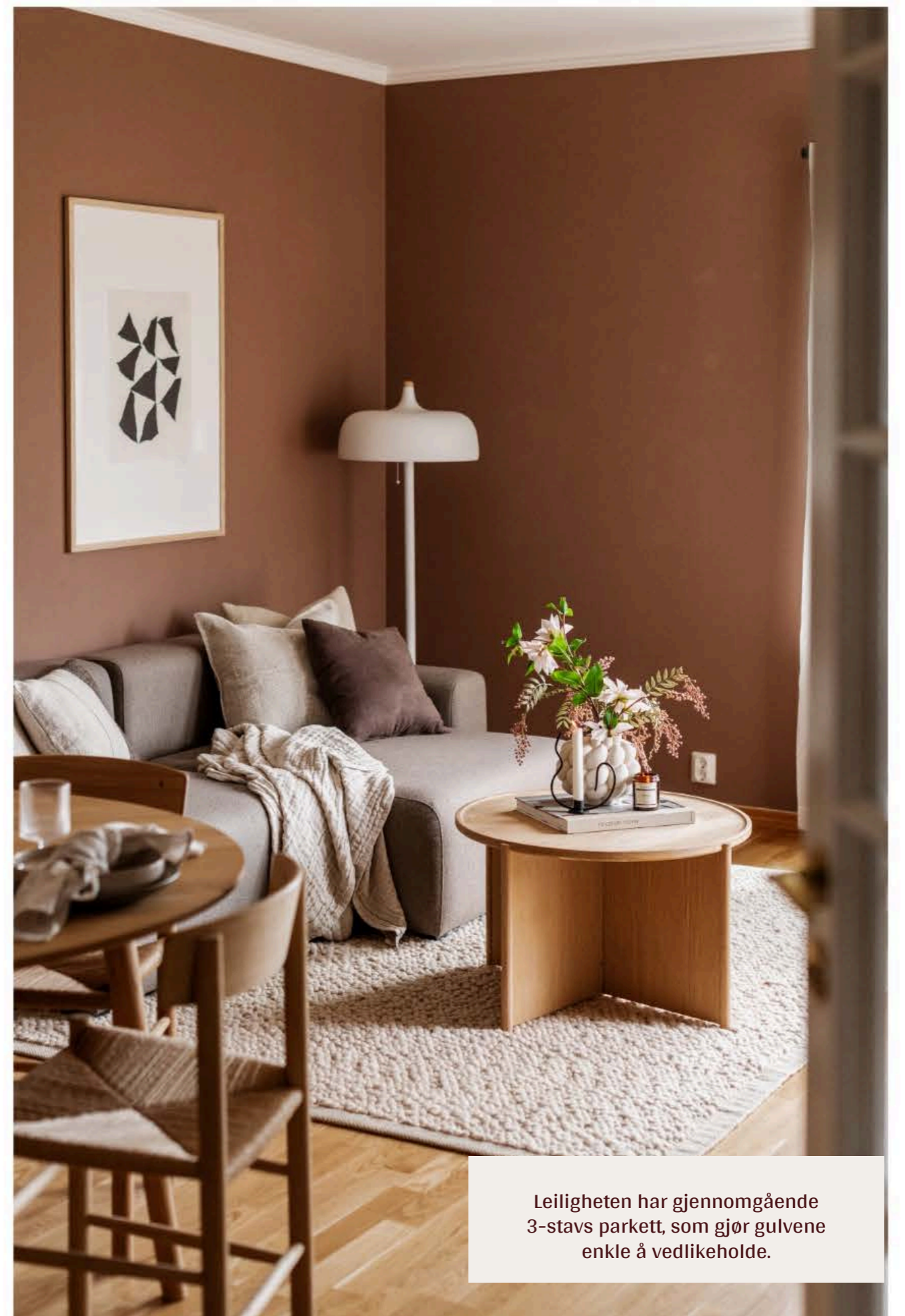
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



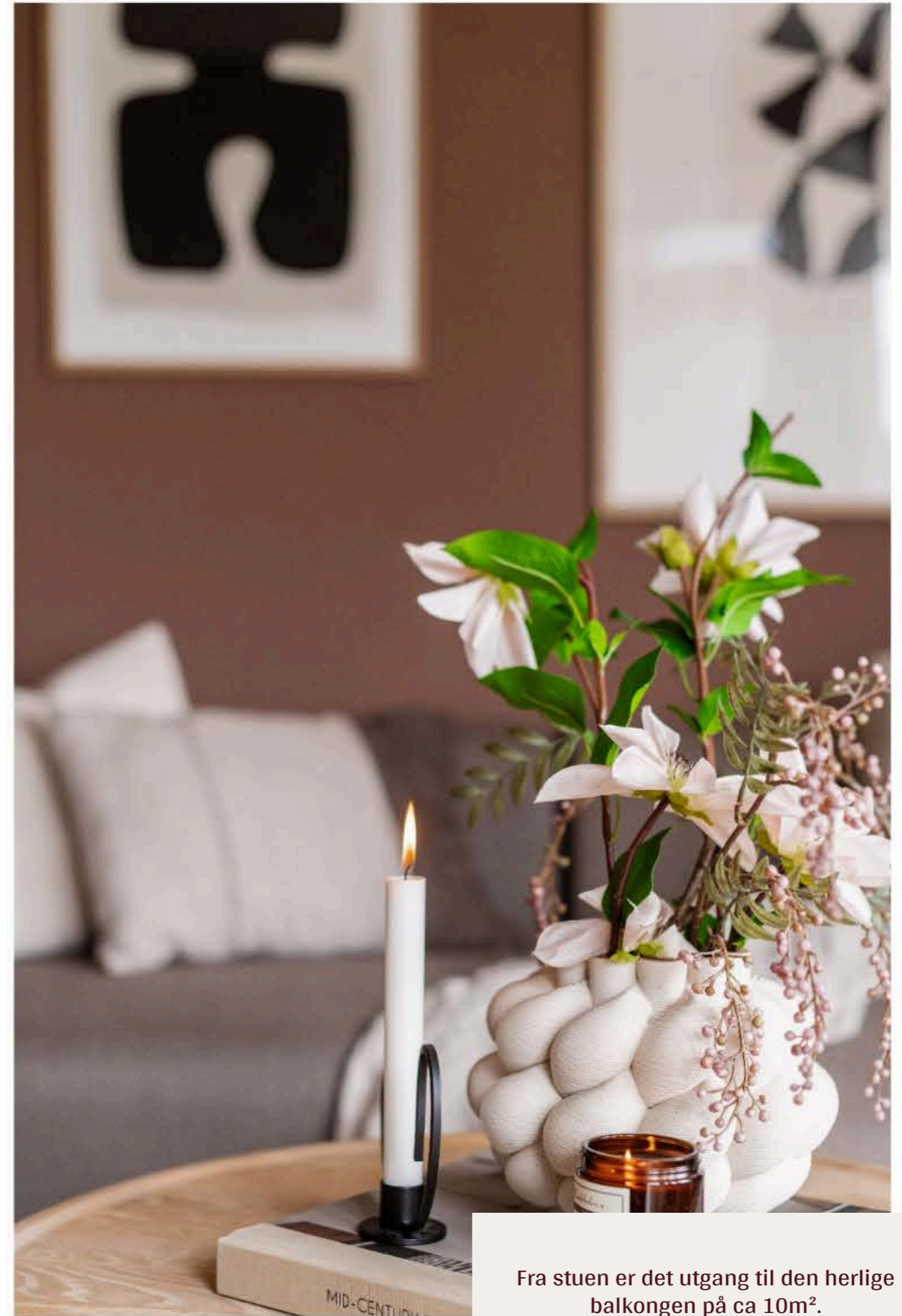
Velkommen til Grønbakken 21E!
Presenteres av Fabian Kinga v/Aktiv
Eiendomsmebling.

- Stue -





Leiligheten har gjennomgående 3-stavs parkett, som gjør gulvene enkle å vedlikeholde.



Fra stuen er det utgang til den herlige balkongen på ca 10m².



- Balkong mot øst -





I tillegg til denne herlige balkongen disponerer leiligheten en terrasse på 10 m² vendt mot vest. Her kan du nyte

- Terrasse mot vest -



- Kjøkken -





- Soverom -



- Baderom -




- Entré -



- Tilleggsareal -







**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 52 kvm Bad, bod, entré, soverom, stue/
kjøkken

BRA-e: 8 kvm To stk eksterne boder

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 kvm Balkong og veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré/gang, bod, soverom, bad, stue med åpen
kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 9,8 m².

Utgang fra inngangsdør til veranda på ca. 10 m².

Ekstern bod med adkomst via veranda ved
inngangsdør:

Bod på ca. 2,5 m².

Ekstern bod med adkomst via fellesarealer:

Bod på ca. 4,7 m².

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i
boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til
nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende
måleregler (NS 3940).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7010.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt opparbeidet med plenarealer,
prydbusker og annen beplantning. Området har
asfalterte gangveier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et landlig og barnevennlig
boligområde på Årnes i Nes kommune, ca. 1 km øst
for Årnes sentrum. Området har kort vei skoler for
alle alderstrinn, barnehage, togstasjon, kjøpesenter
og spisesteder. I sentrum ligger også Nes Kulturhus,
et moderne flerbrukshus med tre kinosaler og
forskjellige kulturaktiviteter.

Årnes har lekeplass, fotballbane, skøytebane,
lysløype, skiløyper, treningssenter og badeplass.
Raumnes og Årnes IL byr på et godt og variert tilbud
med flere, flotte anlegg, og i tilknytning til Nes
videregående skole er det nyere svømmehall. Nes
rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø,
hvor de blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir,
stevner og juleshow.

Nærområdet byr på gode turmuligheter, og det er
sykkelavstand til Veslesjøen, Sagstusjøen,
Aulihøgda og området rundt Dragsjøen. I tillegg er
det idylliske parker og stier langs Glomma.
Golfentusiastene kan legge turen til Nes Golfklubb
som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund.

Det er også kort vei til golfanlegg på Hvam, som
ligger i vakre omgivelser. Området har ellers en rik
kulturhistorie som blant annet kan oppleves på
Gamle Hvam eller Nes Kirkeruiner.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Bunnpris,
Coop Mega og Kiwi. På Årnes ligger kjøpesenteret
Amfi Årnes, butikker, hyggelige spisesteder og
koselige puber. Jessheim Storsenter, Lillestrøm og
Oslo ligger også godt innen rekkevidde.

Årnes har offentlig kommunikasjon med buss og
tog. Nærmeste holdeplass er Helsesenteret som
ligger ca. 550 m fra boligen. Det er ellers ca. 1,5 km
til Årnes stasjon, som betjener alle togene på
Kongsvingerbanen, med blant annet jevnlig
avganger til Oslo. En utvidet E16 gir området god
tilgjengelighet til både Oslo- og Gardermoregionen.
Med bil tar det ca. 24 min til Jessheim, 32 min til
Oslo lufthavn, 36 min til Lillestrøm og 49 min til Oslo
S.

Fra eiendommen er det ca. 1,5 km Årnes barneskole
og Runni ungdomsskole, samt ca. 1,3 km Nes
videregående skole. Kommunen har også flere
barnehager, hvorav den nærmeste ligger i
gangavstand.m.

Tidsavstander med bil

- Oslo S. ca. 50 min.

- Jessheim ca. 23 min.

- Oslo Lufthavn ca. 30 min.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde
hovedsaklig bestående av leiligheter og
villabebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger: Bindingsverk kledd med malt/beiset
panel.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltak tekking med
takstein.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med
produksjonsår 2005.

Dører

Hovedytterdør med glassfelt.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket
med produksjonsår 2005

Balkonger, terrasse og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 9,8 m²

Terrassebord i malt/beiset trevirke oppå dekket.

Rekkverk i malt trevirke med stående spiler.

Belysning via lysarmatur på vegg.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.

Utgang fra inngangsdør til veranda.

Verandaen ble målt til ca. 10 m².
Terrassebord i malt/beiset trevirke.
Rekkverk i malt trevirke med stående spiler.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport
avholdt 06.05.2026 av Lars Jørgen Fjeldet Wesheim
teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kongsvinger boligbyggerlag

Beskrivelse av arbeidet: Håndverkere gjennom kobbl
gjennomførte arbeidet. Lekkasje i
varmtvannsbereder på kjøkken.

29. Har boligen garasje eller øvrige
tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja, det har blitt gjennomført el-tilsyn i 2022.

Innhold

Velkommen til Grønbakken 21E!

Dette er en moderne og innbydende 2-roms selveier
med idyllisk og frodig beliggenhet. Leiligheten har
god planløsning, overflater i tidsriktige farger og
uteområder vendt mot to himmelretninger som gir
sol store deler av dagen.

Her bor du sentralt, med gangavstand til sentrum og

skoler i alle trinn, samtidig som du har rolige og
grønne omgivelser rett utenfor døren. Her flytter du
inn i en herlig og lettstelt leilighet, samtidig som du
bor i et fantastisk område - perfekt for deg som
ønsker en kombinasjon av moderne komfort, lys og
beliggenhet.

Verdt å merke seg:

- Uteområder på til sammen 20m² omkranset av
grøntområder
- Medfølgende biloppstillingsplass
- Mulighet for gjesteparekring
- TV og internt inkl.
- 1 innvendig, og 2 utvendige boder
- Sentrumsnært!

Entre:

Entréen fungerer som et knutepunkt i leiligheten,
med inngang til alle boligens rom. Her er det god
plass til flere garderobeløsninger og eventuelt
sittebenk etter behov. Fra entréen har du også
tilgang til en innvendig bod, perfekt for ekstra
oppbevaring eller som walk-in garderobe.

Stue/spisestue:

Stuen er malt i tidsriktige farger, og de store
vindusflatene gir et lyst og luftig uttrykk med
fantastisk og frodig utsyn fra 2. etasje. Her er det
gjennomgående 3-stavs parkett som er enkel å
vedlikeholde, og en god rominndeling med plass til
både sofakrok og spisestue. Fra stuen er det utgang
til en herlig balkong på ca. 10 m², og en gasspeis
bidrar til en lun og behagelig atmosfære på kjølige
kvelder. Dette er en stue som inviterer til både
avslapning og hyggelige middager.

Balkong og terrasse:

Balkongen på omtrent 10m² byr på en utsikt av de

sjeldne, vendt mot idylliske og frodige omgivelser
som gir en helt egen ro. Den vender mot øst, helt
uten overbygg, og gir svært behagelig morgen- og
ettermiddagssol. I tillegg disponerer leiligheten en
terrasse på 10 m² vendt mot vest, hvor du kan nyte
solen store deler av dagen og sen kveldssol i
hyggelige omgivelser. Terrassen har overbygg, som
gjør det mulig å sitte ute året rundt - også når været
ikke spiller helt på lag.

Kjøkken:

Leiligheten har en delvis åpen stue- og
kjøkkenløsning som gir både ro ved matlaging og en
sosial atmosfære. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter,
sjarmerende fliser og laminat benkeplate -
slitesterkt og enkelt å vedlikeholde. Innredningen
strekker seg over tre flater og gir rikelig med benke-
og skapplass. Her kan du kokkelere med fantastisk
utsikt, samtidig som du enkelt kan servere gjestene
noe godt i glasset.

Soverom:

Soverommet er malt i behagelige, moderne farger
som skaper en lun og avslappende atmosfære -
perfekt for en god natts søvn. Her er det etablert en
romslig skyvedørgarderobe med sorte glassfronter
som gir smart og stilren oppbevaring. Rommet har
god plass til stor dobbeltseng med tilhørende
nattbord og øvrig ønsket møblement.

Baderom:

Badet er innredet med romslig dusjhjørne, bred
servantløsning med underskap og speil, samt
klosett. Badet har også opplegg for vaskemaskin
samt behagelig gulvvarme. Her kan du starte dagen
og sette stemningen for behagelig velvære på dager
som krever litt ekstra pleie.

Ytterligere goder/tilleggsdeler:

Boligen disponerer tre boder. En innvendig bod,
samt to utvendige boder på omtrent 7m² til
sammen. I tillegg medfølger det en
biloppstillingsplass i carport merket "21E", og
mulighet for gjesteparkering.

Standard

Innvendige overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.

Pipe og ildsted

Gasspeis plassert i stue.

Peisen er tilkoblet gassanlegg.

Gassmåler og stoppekran er lokalisert på balkong.

Innvendige dører

Innerdører med profilert utførelse.

Innerdør med glassfelter til stue.

Baderom

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Flislagt gulv med gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/

mansjett.

Sanitærutstyr og innredning
Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sistene.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Ventilasjon bad
Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilleggende konstruksjoner bad
Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (bod), uten unormale avvik.

Overflater og innredning kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøle-/fryseskap.

Avtrekk kjøkken
Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført opp over tak.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vannledninger
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterør.

Avløpsrør
Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Ventilasjon
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad.
Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført opp over tak.

Varmtvannstank
Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2004.
Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Andre installasjoner
Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 A og 10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.
Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

7. 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?
Ja, det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Dører
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Døren lukker ikke tilfredsstillende, da låsefellen ikke går tilstrekkelig inn i sluttstykket i karmen
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Konsekvens:
Døren lukker ikke tilfredsstillende, da låsefellen ikke går tilstrekkelig inn i sluttstykket i karmen. Dette gir redusert funksjon og kan påvirke brukskomfort.
Tiltak:
Det anbefales å justere dør, låskasse eller

sluttstykke slik at døren får tilfredsstillende lukke- og låsefunksjon. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Målt høydeforskjell på ca. 24 mm gjennom hele rommet i stuen.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Konsekvens:
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort.
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt da tettesjiktet (membran) og sluket har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:

Konsekvens:

Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter.

Det kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag.

Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet

til videre bruk.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens:

Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Tiltak:

Basert på berederens alder vurderes det å foreligge økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det anbefales derfor å følge med på berederen jevnlig, herunder se etter tegn til drypp, lekkasje eller andre avvik. Det vil være hensiktsmessig å planlegge utskifting av berederen i forbindelse med fremtidig modernisering av kjøkkenet. Ved utskifting vil driftssikkerhet og forutsigbarhet forbedres.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkongene er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Rekkverkets høyde er lavere enn det som kreves etter dagens regler, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk av balkong eller terrasse.

Forholdet

medfører økt risiko for fall, særlig ved opphold nær kanten.

Tiltak:

Det anbefales å øke rekkverkets høyde eller etablere nytt rekkverk som tilfredsstillt dagens krav. Tiltaket kan ofte utføres ved påbygging eller utskifting av rekkverket, uten større inngrep i selve balkong- eller terrassekonstruksjonen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i carportrekke. Mulighet for etablering av elbil-lader er under arbeid av sameiet. Øvrig parkering etter sameiets bestemmelser og gateparkering etter områdets bestemmelser.

Solforhold

Utgang fra stue til østvendt balkong.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 90228711

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

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring via

panelovner og gassdrevet peisinnsats.

Informasjon om strømforbruk

Norgespris på strøm er ikke avtalt for denne boligen.

Energimerke

D

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 og fellesgjeld

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

4 525 (Andel av fellesgjeld)

2 754 525 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

68 850 (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))

70 240 (Omkostninger totalt)
82 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
84 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 824 765 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 836 665 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 839 465 (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 9 663 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan

varierte fra år til år.

Gebyr fakturert i 2025
Avløp: 2 823,52 kr
Eiendomsskatt: 1 960,00 kr
Feiing: 258,00 kr
Renovasjon: 4 405,52 kr
Vann: 2 175,95 kr
Sum inkludert eiendomsskatt: 11 622,99 kr
Sum ekskludert eiendomsskatt: 9 662,99 kr

Fakturert hittil i år (pr. 15.04.2026): 7 111,49,-
Sum antatt å betale i år (årsprognose): 17 494,32,-
Se kommunale avgifter-informasjon vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon.

Eiendomsskatt

Kr 1 960 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1 960,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 635 674 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 542 694 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Det er opplyst om at det er en årlig velavgift. Hva den årlige velavgiften utgjør, er usikkert for både megler og selger. Det må derfor påberegnes kommende årlige velavgifter.

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

Velforening

Det er opplyst om at sameiet er den del av et vel, og at det derfor vil komme en årlig velavgift. Hva den årlige velavgiften utgjør, er usikkert for både megler og selger. Det må derfor påberegnes kommende

årlige velavgifter.

Megler har etterspurt størrelsen på denne og opplyses så fort det kommer mer informasjon.

Informasjon om vannavgift

Vannavgift ved forrige beregning var kr 2 175,95,- (per 2025).

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

52/1896

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:
Vedlikeholdsfond: 300,-
Renter-2: 24,-
Avdrag-2: 299,-
Felleskostnader-1: 2184,-

For ikke-spesifiserte felleskostnader inkluderer disse blant annet TV, Internett, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, styrehonorar og drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2807

Andel Fellesgjeld

Kr 4 525

Fellesgjeld pr. dato

08.05.2026

Andel fellesformue

Kr 21 698

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Blåkløkketunet Boligsameie

Organisasjonsnummer

989008242

Om sameiet

Sameiets navn er Blåkløkketunet Boligsameie og har gnr. 169 bnr. 253 i Nes kommune.

Virksomhetens art og hvor den drives:

Blåkløkketunet Boligssameie har sin virksomhet i Nes kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne boret til egen bolig i boligselskapets eiendom.

Registrering i offentlige registre:

Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 989008242 og er registrert i Foretaksregisteret.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Styrets arbeid hittil:

- Et vindu i en leilighet er skiftet ut grunnet fukt skade,
- Lufting på avløpsledning i en leilighet er utbedret
- Planlagt vedlikehold for perioden, "vedlikeholdsplan"
- Forberedt årsmøtet
- Planlagt og gjennomført vårdugnad
- Vasket hele carport anlegget
- Rep og vedlikehold av robotklipper, etter skade
- Skiftet ut en del toppbord på verandaer og terrasser som var råtne
- Befaring av uteområdet i hh.til HMS, lekestativ utbedret
- Utarbeidet budsjett for 2026, og løpende oppfølging av økonomi, svare på henvendelser fra beboere og KOBBL, Styreleder har også deltatt på Styreleder forumet hos KOBBL

SAKER VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 2026:

Nedbetaling av lån – vedtak:

Sameiet har et restlån i DNB på ca. kr 165 000. Styret vurderer det som økonomisk gunstig å nedbetale lånet i sin helhet når tilstrekkelig likviditet er tilgjengelig, uten å svekke evnen til å dekke løpende forpliktelser. Felleskostnadene holdes uendret, og midler som frigjøres fra renter og avdrag avsettes til vedlikehold.

Årsmøtet godkjenner nedbetalingen.

Enstemmig vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16365850880, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 08.05.2026: 165 000

Andel av saldo: 4 525

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2027)

Annuitet, 5 år

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i dokumentasjon som regnskap, budsjett og årsberetning. Evt. dokumenter 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 foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Fra vedtektene:

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i evt. gjeldende vedtekter og husordensregler. Evt. dokumenter følger vedlagt i salgsopgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets husordensregler - så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Beboere som har dyr plikter snarest å fjerne ekskrementer fra sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og Omegns BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 169, bruksnummer 253, seksjonsnummer 5 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:

3228/169/253/5:

02.07.1996 - Dokumentnr: 4220 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver:Nes kommune

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3228 Gnr:169 Bnr:253

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2005 - Dokumentnr: 182597 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

25.10.2005 - Dokumentnr: 153096 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 52/1896

01.01.2020 - Dokumentnr: 244440 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:169 Bnr:253 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 266313 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:169 Bnr:253 Snr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "seks bygg med 30 boenheter, samt to bygg med sportsboder" datert 18.08.2025.

Det er uvisst for megler om dagens planløsning viker fra originale tegninger, men det ser ut til at dagens løsning stemmer overens med originale tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.08.2025.

Vei, vann og avløp

I henhold til opplysninger fra kommunen, er eiendommen tilkoblet offentlig avløp.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann, og eiendommen har ikke septik.

Avlesning av vann skjer på ekstern vannmåler.

Eiendommen er tilknyttet et gatetun, og det er derfor begrenset med motoriserte kjøretøy inn til eiendommen, i henhold til reguleringsplankart utstedt av kommuen. Vegstatuskart viser at området rundt boligen hovedsakelig er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for "Øvre Drognes delområde B3" med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 04.05.2004.

Eiendommen er i kommuneplanen som tok kraft 19.03.2024 avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Eiendommen er en del av kommunedelplanen som tok kraft 18.06.2019, avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et

flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 27 990 Eksklusiv markeds pakke
- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 500 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger / overtagelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 000 Utlegg fotograf
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 94 860

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 33 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Ansvarlig megler bistås av

Fabian Kinga
Eiendomsmegler

fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer
987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

21.05.2026

Tilstandsrapport



🏠 2-roms leilighet

📍 Grønbakken 21 E, 2150 ÅRNES

📖 NES kommune

gnr. 169, bnr. 253, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22052-26127

Eiendomsverdi ref nr: UC1482

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Lars Jørgen Fjeldet Westheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658

NITO



Grønbakken 21 E, 2150 ÅRNES
Gnr 169 - Bnr 253
3228 NES

Taksator AS
Olaf Helsetts vei 6
0694 OSLO



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 bygningssakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22052-26127

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 3 av 26



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 straktiltak 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

2-roms leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Hovedytterdør med glassfelt.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 9,8 m².

Terrassebord i malt/beiset trevirke oppå dekket.

Rekkverk i malt trevirke med stående spiler.

Belysning via lysarmatur på vegg.

Det er montert utvendig stikkontakt.

Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.

Utgang fra inngangsdør til veranda.

Verandaen ble målt til ca. 10 m².

Terrassebord i malt/beiset trevirke.

Rekkverk i malt trevirke med stående spiler.

Belysning via lysarmatur på vegg.

Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.

Beskrivelse av bygningen:

Flermannsbolig over 2 etasjer oppført som en trekonstruksjon.

Yttervegger: Bindingsverk kledd med malt/beiset panel.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltak tekking med takstein.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Gasspeis plassert i stue.

Peisen er tilkoblet gassanlegg.

Gassmåler og stoppekran er lokalisert på balkong.

Innerdører med profilert utførelse.

Innerdør med glassfelder til stue.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Flislagt baderom med gulvvarme fra byggeårene.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett med utvendig sisterner.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt

blandebatteri.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte, malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.

Belysning via lysarmatur under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøle-/fryseskap.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført opp over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad.

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført opp over tak.



Beskrivelse av eiendommen

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2004.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 A og 10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

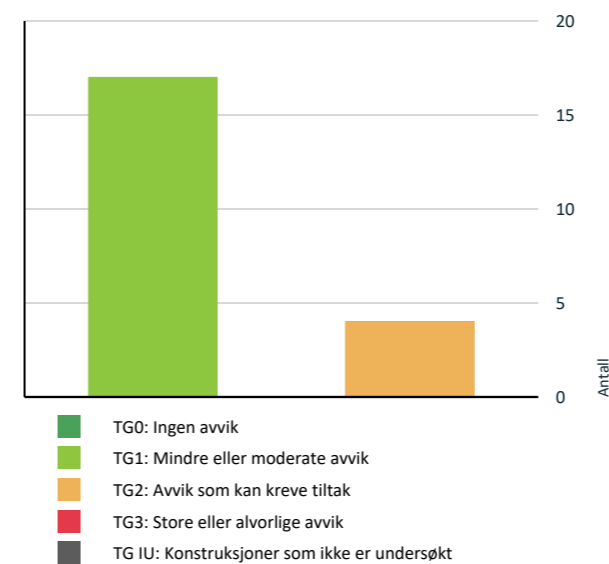
2-roms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt original tegning.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET



Byggeår
2005

Anvendelse
Boligbygg over 2. etasjer.

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør med glassfelt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren lukker ikke tilfredsstillende, da låsefellen ikke går tilstrekkelig inn i sluttstykket i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Døren lukker ikke tilfredsstillende, da låsefellen ikke går tilstrekkelig inn i sluttstykket i karmen. Dette gir redusert funksjon og kan påvirke brukskomfort.

Tiltak:

Det anbefales å justere dør, låskasse eller sluttstykke slik at døren får tilfredsstillende lukke- og låsefunksjon. Tiltaket er normalt enkelt og kan gjennomføres uten større inngrep.

1 TG 1 Balkongdør



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Det bemerkes at døren subber svakt i karm/terskel.
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca. 9,8 m².

Terrassebord i malt/beiset trevirke oppå dekket.
Rekkverk i malt trevirke med stående spiler.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 91 cm.

Utgang fra inngangsdør til veranda.
Verandaen ble målt til ca. 10 m².

Terrassebord i malt/beiset trevirke.
Rekkverk i malt trevirke med stående spiler.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.

Det er registrert stedvise sprekker i trevirket, samt malingslipp og normal vær- og bruksslitasje.
Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Flermannsbolig over 2 etasjer oppført som en trekonstruksjon.

Yttervegger: Bindingsverk kledd med malt/beiset panel.

Takkonstruksjon/taktekking: Saltak teknet med takstein.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Drenerings funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med beleg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun



Tilstandsrapport

boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).



Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på ca. 3 mm gjennom hele rommet i soverommet.

Høydeforskjellen vurderes som mindre avvik og er innenfor det som kan aksepteres for tilstandsgrad 1 i henhold til gjeldende standard (NS3600).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 24 mm gjennom hele rommet i stuen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis plassert i stue.

Peisen er tilkoblet gassanlegg.

Gassmåler og stoppekran er lokalisert på balkong.

Ildstedet er ikke funksjonstestet eller teknisk vurdert av takstmann. Det forutsettes at branntekniske krav, herunder installasjon og godkjenning, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med profilert utførelse.

Innerdør med glassfelter til stue.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulvvarme fra byggeårene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger. Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 29 mm.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt da tettesjiktet (membran) og sluket har nådd den levealder som normalt kan forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



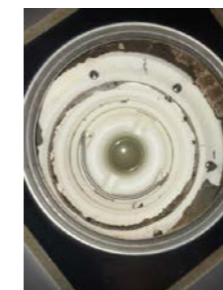
Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når sluk og membran har passert forventet levetid, øker risikoen for redusert funksjon og utettheter. Dette kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er synlige tegn til skade i dag. Tilstanden vurderes som aldersrelatert usikkerhet knyttet til videre bruk.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt eller lekkasjer og å begrense unødig belastning på våtrommet. På sikt bør oppgradering eller rehabilitering av badet påregnes, der sluk og membran fornyes i tråd med dagens krav. Eventuell videre bruk bør baseres på jevnlig kontroll.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett med utvendig sisterner.

Opplegg for vaskemaskin.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (bod), uten unormale avvik.



Tilstandsrapport

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg mellom benkeplaten og overskap.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøle-/fryseskap.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter. Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser. Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN



Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført opp over tak.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringstidspunktet.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.



Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet. Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad.
Kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ført opp over tak.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2004.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert forventet levetid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Tiltak:

Basert på berederens alder vurderes det å foreligge økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Det anbefales derfor å følge med på berederen jevnlig, herunder se etter tegn til drypp, lekkasje eller andre avvik. Det vil være hensiktsmessig å planlegge utskifting av berederen i forbindelse med fremtidig modernisering av kjøkkenet. Ved utskifting vil driftssikkerhet og forutsigbarhet forbedres.



Tilstandsrapport



1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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 forenklede 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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 A og 10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.



Tilstandsrapport

Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ja

7. 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?

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.



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 bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkongene er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Rekkverkets høyde er lavere enn det som kreves etter dagens regler, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk av balkong eller terrasse. Forholdet medfører økt risiko for fall, særlig ved opphold nær kanten.

Tiltak:

Det anbefales å øke rekkverkets høyde eller etablere nytt rekkverk som tilfredsstiller dagens krav. Tiltaket kan ofte utføres ved påbygging eller utskifting av rekkverket, uten større inngrep i selve balkong- eller terrassekonstruksjonen.



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

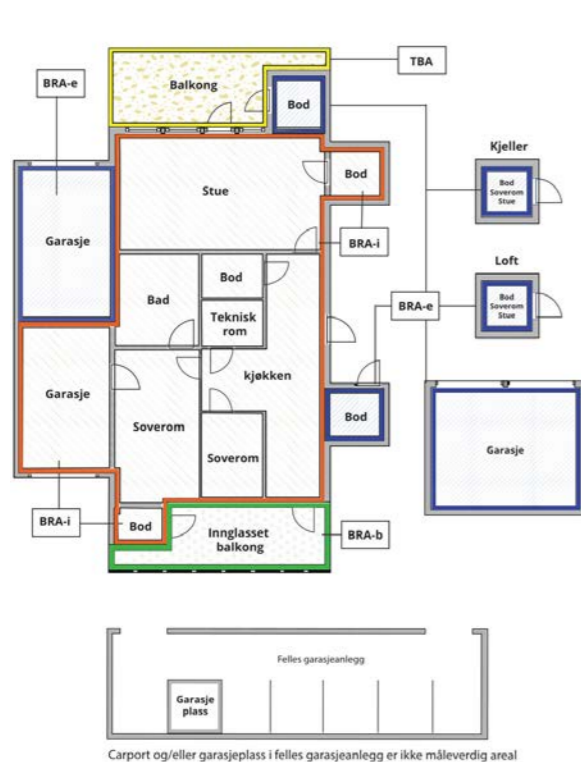
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 boder
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 åpne 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.

Arealer kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter 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 byggt teknisk 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

2-roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	52	8		60	20
SUM	52	8			20
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, bod, entré, soverom, stue/kjøkken	To stk eksterne boder	

Kommentar

Entré/gang, bod, soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 9,8 m².

Utgang fra inngangsdør til veranda på ca. 10 m².

Ekstern bod med adkomst via veranda ved inngangsdør:
Bod på ca. 2,5 m².

Ekstern bod med adkomst via fellesarealer:
Bod på ca. 4,7 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig. Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingenør av eier eller representant for eier på befaringsdagen. Takstingenør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt original tegning.



Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	169	253		5	7010.5 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Grønbakken 21 E

Hjemmelshaver

Udnes Annika Ødegaard

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.
Bygning oppført i 2005 etter datidens byggeskikk og metoder.
Midlertidig brukstillatelse datert 12/10-2005.
Ferdigattest datert 18/08-2025.

Flermannsbolig over 2 etasjer oppført som en trekonstruksjon.
Yttervegger: Bindingsverk kledd med malt/beiset panel.
Takkonstruksjon/taktekking: Saltak tekking med takstein.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22052-26127

Befaringsdato: 06.05.2026

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge uokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekviert/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens 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. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekviert/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten 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.

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til



Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.



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

Annika Ødegaard Udnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grønbakken 21E 2150 Årnes

3228-169/253/0/5

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1006260053 1



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kongsvinger boligbyggerlag

Beskrivelse av arbeidet: Håndverkere gjennom kobbl gjennomførte arbeidet. Lekkasje i varmtvannsbereder på kjøkken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Det har blitt gjennomført el-tilsyn i 2022.



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.

Fremtind

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Regina Daughdrill Larsson

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 1 av 2

Blåkkokketunet Boligssameie	Vår ref.: 325/5	Fødselsdato eier: 05.08.1991
Grønbakken 21 E	Type: Sameier	
2150 ÅRNES	Eiere: Annika Udnes	
Organisasjonsnr: 989 008 242	Seksjonsnr: 5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	2 807	
Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond	300
	Renter - 2	24
	Avdrag - 2	299
	Felleskostnader - 1	2 184

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	4 525	Gjeld siste årsoppg.:	5 506
Klient ajourf. lån:	165 000	Klient gj. s. årsoppg.:	200 792

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365850880, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 08.05.2026: 165 000

Andel av saldo: 4 525

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2027)

Annuitet 5 år

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thor Kristian Nordhagen

Adresse: Grønbakken 25 C

Postnr/-sted: 2150 ÅRNES

Telefon: Mob.: +4792013549

E-post: blakkokketunet@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	21 698	Gjeld:	5 506	Andre inntekter:	528
		Utgifter:	564		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2005
 Gårds/bruksnr: 169/253 - seksjon:5
 Bygningstype: Kjedehus
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90228711
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.09.2005	Oppvarmingstype:	Strøm og gasspeis
Etasje:	2	BRA	52
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Regina Daughdrill Larsson

Dato utkjørt: 08.05.26 Side 2 av 2

Blåkkokketunet Boligssameie	Vår ref.: 325/5	Fødselsdato eier: 05.08.1991
Grønbakken 21 E	Type: Sameier	
2150 ÅRNES	Eiere: Annika Udnes	
Organisasjonsnr: 989 008 242		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene

Innkalling til ordinært årsmøte i Blåkklokketunet Boligssameie

Tidspunkt: Onsdag 13.05.2026 kl: 18:00

Møtested: Odd Fellows lokalene

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Navnefortegnelse
 - 1.2 Godkjenning av innkalling
 - 1.3 Godkjenning av dagsorden
 - 1.4 Valg av møteleder
 - 1.5 Valg av sekretær
 - 1.6 Valg av protokollvitne
- 2 Årsmelding
- 3 Årsregnskap
- 4 Saker fra styret
 - 4.1 Nedbetale lån
- 5 Inntømte saker
- 6 Styrehonorar
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av styreleder
 - 7.2 Valg av styremedlemmer
 - 7.3 Valg av varamedlemmer
 - 7.4 Valg av valgkomité

Bare seksjonseiere og personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet.

Dersom to eller flere personer eier en seksjon sammen har bare en av dem stemmerett.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra årsmøtet gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det vøteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før vøtering av den aktuelle saken. Dersom en seksjonseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktskjema følger i innkallingen.

28.04.2026
For styret i Blåkklokketunet Boligssameie
Thor Kristian Nordhagen /s/
Styrets leder

Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): _____

Fullmakt til å møte på årsmøte i Blåklokketunet Boligssameie

Eierens navn (med blokkbokstaver): _____

Eierens underskrift: _____

Dato: _____

NB: Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på årsmøtet.
Loven slår fast et det ikke er mulig å forhåndsstemme.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak: Antall seksjonseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes.

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges:

1.5 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges:

1.6 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Som protokollvitne velges:

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

4.1 Nedbetale lån

Sameiet har per i dag et restlån i DNB på ca. kr 165 000. Lånesaldoen vil kunne variere noe frem mot eventuell nedbetaling som følge av løpende renter og avdrag.

Sameiet har god likviditet, men det gjøres oppmerksom på at deler av midlene er bundet. Av inntående midler er kr 500 000 bundet frem til juni, og kan ikke benyttes før dette tidspunktet. Øvrige midler på driftskonto påvirkes fortløpende av sameiets løpende inn- og utbetalinger.

Styret vurderer det som økonomisk hensiktsmessig å nedbetale lånet i sin helhet når tilstrekkelig likviditet er tilgjengelig. En nedbetaling vil redusere renteutgifter og forenkle sameiets økonomi ved at fremtidige avdrag bortfaller.

Styret foreslår at nedbetalingen gjennomføres ved bruk av tilgjengelige midler, forutsatt at dette ikke svekker sameiets evne til å håndtere løpende forpliktelser. Felleskostnadene foreslås holdt uendret. Midlene som tidligere har gått til renter og avdrag vil i stedet avsettes til vedlikeholdskontoen, slik at sameiet styrker sin økonomiske beredskap for fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at styret gis fullmakt til å nedbetale resterende lån i DNB i sin helhet, på et tidspunkt hvor sameiet har tilstrekkelig tilgjengelig likviditet. Felleskostnadene opprettholdes på dagens nivå, og tidligere kostnader til renter og avdrag avsettes til vedlikeholdskontoen.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

5. Innkomne saker

Ingen inkomne saker

Forslag til vedtak: Ingen saker innmeldt

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar fastsettes til:

7. Valg

Det er vanlig å velge styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har bestått av:

Styreleder, Thor Kristian Nordhagen, Grønbakken 25 C
Styremedlem, Brit Gagnås, Grønbakken 27 B
Styremedlem, Holger Dalsvåg, Grønbakken 29 F
Varamedlem, Line Dehlin, Grønbakken 29 D

Av styrets medlemmer er disse på valg:

Styreleder: Thor Kristian Nordhagen
Styremedlem: Brit Gagnås

Alle varamedlemmer
Line Dehlin

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

Årsmelding for Blåkløkketunet Boligssameie for året 2025

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:

Blåkløkketunet Boligssameie har sin virksomhet i Nes kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne boret til egen bolig i boligselskapets eiendom.

Registrering i offentlige registre:

Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 989008242 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Thor Kristian Nordhagen, Grønbakken 25 C
Styremedlem, Brit Gagnås, Grønbakken 27 B
Styremedlem, Holger Dalsvåg, Grønbakken 29 F
Varamedlem, Line Dehlin, Grønbakken 29 D

Møtevirksomheten

Forrige årsmøte ble avholdt onsdag 14.05.2025.

I 2025 har styret hatt **4** styremøter hvor i alt 18 protokollførte saker har vært behandlet.

Det har vært avholdt 0 ekstraordinære årsmøter og **0** beboermøter.

Styrets arbeid i perioden

Et vindu i en leilighet er skiftet ut grunnet fukt skade,

Lufting på avløpsledning i en leilighet er utbedret

Planlagt vedlikehold for perioden, "vedlikeholdsplan"

Forberedt årsmøtet

Planlagt og gjennomført vårdugnad

Vasket hele carport anlegget

Rep og vedlikehold av robotklipper, etter skade

Skiftet ut en del toppbord på verandaer og terrasser som var råtne

Befaring av uteområdet i hh.til HMS, lekestativ utbedret

Utarbeidet budsjett for 2026, og løpende oppfølging av økonomi, svare på henvendelser fra beboere og KOBBL, Styreleder har også deltatt på Styreleder forumet hos KOBBL

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Økonomi

Det vises til sameiets regnskap for 2025. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettviseende bilde av årets drift, sameiets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

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

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2026:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2026. Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet. Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2026. På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2026.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Sameiet hadde pr. 31.12.2025 0 ansatte.

HMS

For at alle beboerne skal være trygge i sine omgivelser er sameiet pålagt å jobbe systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), og er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll er tiltak som skal sikre at sameier organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhets-lovgivningen. Alle sameier skal ha et forsvarlig system for å ivareta forskriftens krav.

Sameiets HMS system:
Gjennomførte HMS tiltak:

31. desember 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2026

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Resultat 31.12.24	Budsjett 31.12.25	Budsjett 31.12.26
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 069 176	910 080	1 069 176	1 097 064
Vedlikeholdsfond		72 000	0	72 000	91 200
Sum inntekter		1 141 176	910 080	1 141 176	1 188 264
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	57 500	52 000	52 000	60 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	1	6 095	5 512	7 332	6 360
Avskrivninger	7	16 250	16 250	0	16 250
Revisjonshonorar	2	8 310	4 559	6 648	8 726
Forretningsførerhonorar		63 731	63 731	63 731	66 025
Andre tjenester	4	11 385	12 292	31 375	11 732
Vedlikehold	3	198 577	269 937	322 000	341 200
Elektronisk kommunikasjon		179 640	191 391	180 000	200 000
Forsikring	5	78 645	89 077	112 540	123 200
Energi		8 031	8 532	15 750	15 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		13 767	10 257	10 000	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	500	500
Andre driftskostnader	6	8 217	4 790	8 400	15 400
Sum driftskostnader		650 148	728 327	810 276	879 393
Driftsresultat		491 028	181 753	330 900	308 871
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		19 257	32 143	13 403	21 272
Rentekostnad		20 634	31 122	20 616	10 656
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 377	1 021	-7 213	10 616
Årsresultat		489 651	182 774	323 687	319 487
Overføring til/fra egenkapital		489 651	182 774	0	0

Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler	7		
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler		40 625	56 875
Sum anleggsmidler	7	40 625	56 875
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 644	2 080
Erstatningsmessige skader		0	32 058
Andre fordringer		63 710	27 608
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		723 049	284 886
Sum omløpsmidler		789 403	346 632
SUM EIENDELER		830 028	403 507

Balanse

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	9		
Opptjent egenkapital		559 060	69 410
Sum egenkapital		559 060	69 410
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		72 000	0
Sum avsetninger og forpliktelser		72 000	0
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	198 000	330 000
Sum langsiktig gjeld		198 000	330 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 707	8 431
Leverandørgjeld		3 300	2 723
Annen kortsiktig gjeld		-5 040	-7 057
Sum kortsiktig gjeld		968	4 098
Sum gjeld		270 968	334 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		830 028	403 507

Kongsvinger 31.03.26
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted: _____, dato: _____

Thor Kristian Nordhagen
Styreleder

Holger Dalsvåg
Styremedlem

Brit Gagnås
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak. Sameiet ble stiftet 27. september 2005. Salgsinntekter: Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenseter inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved alget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Klassifisering og vurdering av balanseposter: Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer: Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrig kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler: Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Note 1 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.25	31.12.24
5330 Styrehonorar	57 500	52 000
5400 Arbeidsgiveravgift	6 095	5 512
Sum	63 595	57 512

Det har ikke vært ansatt noen personer i Sameiet.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Revisjonshonorar

	31.12.25	31.12.24
6701 Honorar revisjon	8 310	4 559
Sum	8 310	4 559

Note 3 - Vedlikehold

	31.12.25	31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	77 981	216 004
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	26 453	43 932
6695 Forsikringsskadesaker	22 144	10 001
7795 Avsetning vedlikeholdsfond	72 000	0
Sum	198 577	269 937

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

Note 4 - Andre tjenester

	31.12.25	31.12.24
6780 Løpende drifts og serviceavtaler	11 385	11 834
6790 Annen fremmed tjeneste	0	459
Sum	11 385	12 292

Andre fremmede tjenester er kr. 0 i 2025.

Note 5 - Forsikring

	31.12.25	31.12.24
7500 Forsikringspremie	78 645	89 077
Sum	78 645	89 077

Note 6 - Andre driftskostnader

	31.12.25	31.12.24
7420 Gave, fradragsberettiget	770	0
7720 Generalforsamling	500	500
7770 Bank og kortgebyrer	6 947	4 290
Sum	8 217	4 790

Note 7 - Anleggsmidler

	Robotgressklippere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 250
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 625
Årets avskrivninger :	16 250
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Note - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Refinansiering - bytte bank
Lånenummer:	16365850880
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.90 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2027
Opprinnelig lånebeløp:	660 000
Lånesaldo 01.01:	330 000
Avdrag i perioden:	132 000
Lånesaldo 31.12:	198 000

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365850880	14	7 937	111 118
	16	5 430	86 880

Note 9 - Egenkapital

Årets overskudd på kr. 489.651,- foreslås overført til sameiets egenkapital.

Resultat og balanse med noter for Blåkløkketunet Boligssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blåkløkketunet Boligssameie

Styreleder	Thor Kristian Nordhagen (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Holger Dalsvåg (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Brit Gagnås (sign.)	13.04.2026

Til årsmøte i Blåkløkketunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Blåkløkketunet Boligsameie.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kongsvinger, 24. april 2026

BDO AS

Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Blåkklokketunet Boligssameie onsdag 13.05.2026 kl. 18:00 - Odd Fellows lokalene.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Vedtak:

Antall seksjonseiere: 8
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 8

Andre: Bjørn Finstad Jensen, KOBBL

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Følgende foreslås som møteleder: Bjørn Finstad Jensen, KOBBL

Vedtak:

Som møteleder velges: Bjørn Finstad Jensen, KOBBL

1.5 Valg av sekretær

Følgende foreslås som sekretær: Bjørn Finstad Jensen, KOBBL

Vedtak:

Som sekretær velges: Bjørn Finstad Jensen, KOBBL

1.6 Valg av protokollvitne

Følgende foreslås som protokollvitne: Thor Kristian Nordhagen

Vedtak:

Som protokollvitne velges: Thor Kristian Nordhagen

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

4.1 Nedbetale lån

Sameiet har per i dag et restlån i DNB på ca. kr 165 000. Lånesaldoen vil kunne variere noe frem mot eventuell nedbetaling som følge av løpende renter og avdrag.

Sameiet har god likviditet, men det gjøres oppmerksom på at deler av midlene er bundet. Av innestående midler er kr 500 000 bundet frem til juni, og kan ikke benyttes før dette tidspunktet. Øvrige midler på driftskonto påvirkes fortløpende av sameiets løpende inn- og utbetalinger.

Styret vurderer det som økonomisk hensiktsmessig å nedbetale lånet i sin helhet når tilstrekkelig likviditet er tilgjengelig. En nedbetaling vil redusere renteutgifter og forenkle sameiets økonomi ved at fremtidige avdrag bortfaller.

Styret foreslår at nedbetalingen gjennomføres ved bruk av tilgjengelige midler, forutsatt at dette ikke svekker sameiets evne til å håndtere løpende forpliktelser. Felleskostnadene foreslås holdt uendret. Midlene som tidligere har gått til renter og avdrag vil i stedet avsettes til vedlikeholdskontoen, slik at sameiet styrker sin økonomiske beredskap for fremtidig vedlikehold

Vedtak:

Årsmøte godkjenner nedbetaling av restlån i DNB. Lånet nedbetales når tilstrekkelige likviditet er tilgjengelig.

Enstemmig vedtatt.

5. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Vedtak:

Ingen saker innmeldt.

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Vedtak:

Styrehonorar fastsettes til: 57500

7. Valg

Protokoll for Blåkklokketunet Boligssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Finstad Jensen (sign.)	13.05.2026
Sekretær	Bjørn Finstad Jensen (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Thor Kristian Nordhagen (sign.)	13.05.2026

7.1 Valg av styreleder

Thor Kristian Nordhagen tar gjenvalg

Vedtak:

Thor Kristian Nordhagen ble valgt som styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Brit Gagnås tar gjenvalg

Vedtak:

Brit Gagnås ble valgt som styremedlem for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Line Dehlin tar gjenvalg

Vedtak:

Line Dehlin ble valgt som varamedlemmer for ett år.

7.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

Vedtak:

Ingen valgkomite.

Innkalling til ordinært årsmøte i Blåklokketunet Boligssameie

Tidspunkt: Onsdag 14.05.2025 kl: 18:00

Møtested: Oddfellow Lokaler, Solberg gården. Jernbanegt 11A

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Navnefortegnelse
 - 1.2 Godkjenning av innkalling
 - 1.3 Godkjenning av dagsorden
 - 1.4 Valg av møteleder
 - 1.5 Valg av sekretær
 - 1.6 Valg av protokollvitne
- 2 Årsmelding
- 3 Årsregnskap
- 4 Saker fra styret
- 5 Innkomne saker
- 6 Styrehonorar
- 7 Valg
 - 7.1 Valg av styremedlemmer
 - 7.2 Valg av varamedlemmer
 - 7.3 Valg av valgkomité

Bare seksjonseiere og personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett på årsmøtet.

Dersom to eller flere personer eier en seksjon sammen har bare en av dem stemmerett.

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

I protokollen fra årsmøtet gjengis alle vedtak, samt eventuelle forslag som det voteres over, men som ikke får flertall. Forslag til vedtak bør leveres skriftlig til møteleder før votering av den aktuelle saken. Dersom en seksjonseier krever at det skal inntas protokolltilførsel til en sak må protokolltilførselen leveres skriftlig under behandlingen av saken i møtet.

Årsmelding, årsregnskap og fullmaktsskjema følger i innkallingen.

Årnes, 05.05.2025.

For styret i Blåklokketunet Boligssameie

Thor Kristian Nordhagen /s/

Styrets leder

Fullmakt

Jeg gir herved

Fullmektigens navn (med blokkbokstaver): _____

Fullmakt til å møte på årsmøte i Blåkklokketunet Boligssameie

Eierens navn (med blokkbokstaver): _____

Eierens underskrift: _____

Dato: _____

NB: Den personen som har fått fullmakten bestemmer selv hvordan hun eller han ønsker å stemme på årsmøtet.
Loven slår fast at det ikke er mulig å forhåndsstemme.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Forslag til vedtak: Antall seksjonseiere:
Antall fullmakter:
Totalt antall stemmeberettigede:

Andre:

1.2 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges:

1.5 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges:

1.6 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Som protokollvitne velges:

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

Forslag til vedtak: Ingen Innkomne saker

5. Innkomne saker

Forslag til vedtak: Ingen innkomne saker

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Forslag til vedtak: Styrehonorar fastsettes til:57.500,-

7. Valg

Det er vanlig å velge styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styret har bestått av:

Styreleder, Thor Kristian Nordhagen, Grønbakken 25 C
Styremedlem, Brit Gagnås, Grønbakken 27 B
Styremedlem, Holger Dalsvåg, Grønbakken 29 F
Varamedlem, Line Dehlin, Grønbakken 29 D

Av styrets medlemmer er disse på valg:

Styremedlem: Holger Dalsvåg

Alle varamedlemmer
Line Dehlin

7.1 Valg av styremedlemmer

Styreleder Thor Kristian Nordhagen ikke på valg

Styremedlem Brit Gagnås ikke på valg

Styremedlem Holger dalsvåg på valg

Forslag til vedtak: Styremedlem Holger Dalsvåg tar gjenvalg om ikke andre kandidater melder seg

7.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Line Dehlin på valg

Forslag til vedtak: Varamedlem Line Dehlin tar gjenvalg om ikke andre kandidater melder seg

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

Årsmelding for Blåkløkketunet Boligssameie for året 2024

Organisering

Virksomhetens art og hvor den drives:

Blåkløkketunet Boligssameie har sin virksomhet i Nes kommune, og har i henhold til vedtektene som formål å gi seksjonseierne boret til egen bolig i boligselskapets eiendom.

Registrering i offentlige registre:

Sameiet er en selvstendig juridisk enhet med organisasjonsnummer 989008242 og er registrert i Foretaksregisteret.

Styrets sammensetning

Styreleder, Thor Kristian Nordhagen, Grønbakken 25 C
Styremedlem, Holger Dalsvåg, Grønbakken 29 F
Styremedlem, Brit Gagnås, Grønbakken 27 B
Varamedlem, Line Dehlin, Grønbakken 29 D

Møtevirksomheten

Førrige årsmøte ble avholdt tirsdag 14.05.2024.

I 2024 har styret hatt **4** styremøter hvor i alt 10 protokollførte saker har vært behandlet.

Det har vært avholdt 0 ekstraordinære årsmøter og **0** beboermøter.

Styrets arbeid i perioden

Leverandør av service på gasspeiser er byttet, på grunn av at forrige leverandør ikke kunne tilby dette lenger, nytt tilbud innhentet av RMB, styret besluttet og godkjente tilbud.

En del dårlige klips til vinduer er byttet etter befarng av Pers Glass, Et vindu i 25 B er byttet ut som følge av fuktskade.

Alle vannmålere i sameiet er byttet, og nå montert inne i leilighetene for lettere avlesing.

Vårdugnad gjennomført som tidligere. Alle tak har fått fjernet mose og takrenner tettet og rensset av Blikkenslager Walter Frits.

Økonomisk budsjett for 2025 er satt opp og godkjent.

Levegger ved siden av søppelskur er skiftet ut som følge av råteskader.

Styret har også bistått beboere med tett kloakk, vannlekkasjer, og andre relevante spørsmål.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL, Storgata 12, 2212 Kongsvinger.

Revisjon

Sameiets revisor er revisjonsfirmaet BDO AS, Storgata 26, 2212 Kongsvinger.

Økonomi

Det vises til sameiets regnskap for 2024. Styret mener at årsregnskapet med tilleggsopplysninger i noter og årsmelding gir et rettvisende bilde av årets drift, sameiets finansielle stilling, samt oversikt over eiendeler og gjeld.

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

Disponering av årets resultat:

Resultatregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 182 774,- som overføres til sameiets egenkapital.

Bokført egenkapital pr. 31.12.2024: kr. 69 410,-

Inntekts- og kostnadsoverslag for 2025:

Styret har utarbeidet et budsjett som viser forventede inntekter og kostnader for 2025.

Budsjettet er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på innkrevde felleskostnader gjeldende fra 1. januar 2025.

På kostnadssiden er det tatt hensyn til alle budsjettmessige økninger som er nødvendig for 2025.

Oversikten over forventede inntekter og kostnader i 2025 viser et **overskudd**.

Avdrag på lån vil ikke gå frem av budsjettet, men dette er tatt hensyn til i forslag til innkrevde felleskostnader.

Opplysninger om arbeidsmiljø

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 0 ansatte.

HMS

For at alle beboerne skal være trygge i sine omgivelser er sameiet pålagt å jobbe systematisk med Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS), og er underlagt forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontrollforskriften). Internkontroll er tiltak som skal sikre at sameier organiserer virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhets-lovgivningen. Alle sameier må ha et system for å ivareta forskriftens krav.

Sameiets HMS system:
Gjennomførte HMS tiltak:

Nes kommune , 31. desember 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

Resultatregnskap					
	Note	Resultat 31.12.24	Resultat 31.12.23	Budsjett 31.12.24	Budsjett 31.12.25
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		910 080	841 656	910 080	1 069 176
Vedlikeholdsfond		0	0	0	72 000
Sum inntekter		910 080	841 656	910 080	1 141 176
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	52 000	50 000	52 000	52 000
Pensjonskostnader, arbg.avg, sos kost	1	5 512	5 300	5 512	7 332
Avskrivninger	7	16 250	8 125	0	0
Revisjonshonorar	2	4 559	4 548	3 800	6 648
Forretningsførerhonorar		63 731	63 731	63 731	63 731
Andre tjenester	4	12 292	25 767	10 895	31 375
Vedlikehold	3	269 937	91 118	260 000	322 000
Elektronisk kommunikasjon		191 391	156 744	180 000	180 000
Forsikring	5	89 077	72 906	83 945	112 540
Energi		8 532	27 864	15 000	15 750
Verktøy, driftsmatriell, inventar		10 257	8 000	5 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	300	500	500
Andre driftskostnader	6	4 790	-28 929	25 100	8 400
Sum driftskostnader		728 327	485 474	705 483	810 276
Driftsresultat		181 753	356 182	204 597	330 900
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		32 143	11 255	8 177	13 403
Rentekostnad		31 122	35 143	29 856	20 616
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 021	-23 888	-21 679	-7 213
Årsresultat		182 774	332 293	182 918	323 687
Overføring til/fra egenkapital		182 774	332 293	0	0

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler	7		
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler		56 875	73 125
Sum anleggsmidler	7	56 875	73 125
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 080	15 201
Erstatningsmessige skader		32 058	0
Andre fordringer		27 608	62 263
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på konto		284 886	207 787
Sum omløpsmidler		346 632	285 250
SUM EIENDELER		403 507	358 375

Balanse

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	9		
Opptjent egenkapital		69 410	-113 364
Sum egenkapital		69 410	-113 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	330 000	462 000
Sum langsiktig gjeld		330 000	462 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 431	5 512
Leverandørgjeld		2 723	4 228
Annen kortsiktig gjeld		-7 057	0
Sum kortsiktig gjeld		4 098	9 740
Sum gjeld		334 098	471 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		403 507	358 375

Kongsvinger 31.03.25
Kongsvinger og Omegns BBL

Sted: _____, dato: _____

Thor Kristian Nordhagen
Styreleder

Holger Dalsvåg
Styremedlem

Brit Gagnås
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Sameiet ble stiftet 27. september 2005.

Salgsinntekter: Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenseter inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved alget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Klassifisering og vurdering av balanseposter: Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer: Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrig kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler: Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Note 1 - Personalkostnader og styrehonorar

	31.12.24	31.12.23
5330 Styrehonorar	52 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 512	5 300
Sum	57 512	55 300

Det har ikke vært ansatt noen personer i Sameiet.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Revisjonshonorar

	31.12.24	31.12.23
6701 Honorar revisjon	4 559	4 548
Sum	4 559	4 548

Note 3 - Vedlikehold

	31.12.24	31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	216 004	46 860
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	43 932	44 258
6695 Forsikringsskadesaker	10 001	0
Sum	269 937	91 118

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

Note 4 - Andre tjenester

	31.12.24	31.12.23
6780 Løpende drifts og serviceavtaler	11 834	19 030
6790 Annen fremmed tjeneste	459	6 737
Sum	12 292	25 767

Andre fremmede tjenester kr 459,- er sms varsling om fakturaer i styreportalen.

Note 5 - Forsikring

	31.12.24	31.12.23
7500 Forsikringspremie	89 077	72 906
Sum	89 077	72 906

Note 6 - Andre driftskostnader

	31.12.24	31.12.23
7720 Generalforsamling	500	608
7770 Bank og kortgebyrer	4 290	2 425
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	-31 962
Sum	4 790	-28 929

Note 7 - Anleggsmidler

	Robotgressklippere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 250
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	56 875
Årets avskrivninger :	16 250
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Note - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Refinansiering - bytte bank
Lånenummer:	16365850880
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.40 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2027
Opprinnelig lånebeløp:	660 000
Lånesaldo 01.01:	462 000
Avdrag i perioden:	132 000
Lånesaldo 31.12:	330 000

Note - Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365850880	14	13 228	185 192
	16	9 051	144 816

Note 9 - Egenkapital

Årets overskudd på kr. 182 774,- foreslås overført til sameiets egenkapital.

Resultat og balanse med noter for Blåkløkketunet Boligssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blåkløkketunet Boligssameie

Styreleder	Thor Kristian Nordhagen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Brit Gagnås (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Holger Dalsvåg (sign.)	22.04.2025

Til årsmøte i Blåkløkketunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Blåkløkketunet Boligsameie.

Årsregnskapet består av: <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kongsvinger, 24. april 2025

BDO AS

Rolf Udnes Glesne
statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Blåkklokketunet Boligssameie onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Oddfellow Lokaler, Solberg gården. Jernbanegt 11A.

1. Konstituering

1.1 Navnefortegnelse

Opptelling av antall seksjonseiere, samt innlevering og godkjenning av fullmakter.

Vedtak:

Antall seksjonseiere:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmeberettigede:

Andre: Bjørn Finstad Jensen, KOBBL, Line Dehlin

1.2 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkalling godkjennes

1.3 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden godkjennes

1.4 Valg av møteleder

Bjørn Jensen, KOBBL, foreslås som møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Bjørn Jensen, KOBBL

1.5 Valg av sekretær

Bjørn Jensen, KOBBL, foreslås som sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges: Bjørn Jensen, KOBBL

1.6 Valg av protokollvitne

Thor Kristian Nordhagen foreslås som protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne velges: Thor Kristian Nordhagen

2. Årsmelding

Styrets årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Årsregnskap

Sameiets årsregnskap følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskap godkjennes.

4. Saker fra styret

Vedtak:

Ingen Inkomne saker

5. Inkomne saker

Vedtak:

Ingen inkomne saker

6. Styrehonorar

Eierseksjonsloven sier at årsmøtet fastsetter styrets honorar. Styrehonoraret bør stå i rimelig forhold til den arbeidsmengde og det ansvar styremedlemmene har påtatt seg. Årsmøtet kan bestemme at bare en eller noen av styremedlemmene skal ha honorar, andre ikke.

Dersom sameiet har en valgkomité er det vanlig at den fremmer forslag til styrehonorar.

Forslag innkommet på styrehonorar er kr 57 500

Vedtak:

Styrehonorar fastsettes til: 57 500

Enstemmig vedtatt

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Styreleder Thor Kristian Nordhagen ikke på valg

Styremedlem Brit Gagnås ikke på valg

Styremedlem Holger Dalsvåg på valg

Vedtak:

Holger Dalsvåg ble valgt som styremedlem for to år.

7.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Line Dehlin på valg

Vedtak:

Line Dehlin ble valgt som varamedlemmer for ett år.

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i oppdrag å forberede alle valg på neste årsmøte, samt å foreslå styrehonorar.

Vedtak:

Ønsker ingen valgkomite

Protokoll for Blåkklokketunet Boligssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Finstad Jensen (sign.)	14.05.2025
Sekretær	Bjørn Finstad Jensen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Thor Kristian Nordhagen (sign.)	14.05.2025

**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
HAGASKOG SYD / ØVRE DROGNES 2
NES KOMMUNE**

Planen er datert 15. januar 2001
og sist revidert 20. januar 2003
Bestemmelsene er datert 28. januar 2003

Vedtatt av PLU 1.gang : 12.02.02
Vedtatt av PLU 2. gang : 11.02.03

Vedtatt av KOMMUNESTYRET 18.02.03.

ordfører

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder - boliger
- blandet formål (barnehage/bolig)
- Offentlige trafikkområder - kjøreveg
- Offentlige trafikkområder - gang/sykkelvei
- Friområder - turveg/lekeplass
- Spesialområder - privat veg
- Spesialområder - frisiktzone trafikk
- Fellesområder - veg/avkjørsel
- Fellesområder - leke- og oppholdsareal

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

a) Plankrav

Det skal utarbeides Bebyggelsesplan etter Pbl § 28-2 for alle delområder; B1-B6 og B1-B/A1

b) Utbyggingstakt

Planområdet skal bygges ut med maks 30 boliger pr. år.

c) Terrengbearbeiding

Før arbeidene i marka tar til skal det foreligge godkjent marksikringsplan som viser deponimasser og terrengformasjoner med angivelse av konkrete tiltak i felt.

d) Frisikt

Terrenget i frisiktsoner må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf veglovens §§ 29, 30, 31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være min 4 m x antall m tilsvarende skiltet km/t. Frisikt måles som angitt i vegnormalene.

e) Skjerming mot støy

Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot støy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Anleggene skal tilpasses omgivelsene mht materialbruk, farge m.v.

f) Grunnforhold

Av hensyn til rasfare må stabilitetsundersøkelser foretas før igangsettingstillatelse kan gis.

g) Ledninger

Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og evt. kabel TV, skal legges forskriftsmessig i grøfter.

h) Veg, vann og avløp

Detaljplan for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes igang. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

i) Utomhusplan

I forbindelse med byggemelding innen delfeltene skal det utarbeides utomhusplan (M=1:200), som viser beplantning, utforming av lekearealer og andre fellesområder, forstøtninger, gjerder og kantløsninger, samt terrengmessig behandling med høydeangivelser. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

j) Lek og oppholdsarealer

For alle delområder gjelder kommuneplanens minstekrav til leke- og oppholdsareal, gitt i planbest. § 4.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B1 - B 6)

a) Bebyggelsens form og plassering.

I området skal det oppføres boliger. Husene skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig

b) Tomteareal boligområdene.

Minste netto tomteareal for eneboliger er 700 m² og 500 m² for kjedede eneboliger. Ved flermannsboliger er minste netto tomteareal 400 m² for hver parsell/enhet. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. areal til veggrunn, gangvei m.v.

Minste netto felles uteareal for terrassehus/blokkbebyggelse er 50 m² pr boligenhet.

c) Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) er vist på plankart.

d) Garasjer og parkering

For områdene B1, B2, B5 og B6:

Det skal avsettes plass til garasje og 1 biloppstillingsplass. Ved oppføring av enebolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, avsettes en ekstra biloppstillingsplass. Garasjer og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen. Frittliggende garasjer kan plasseres 5 meter fra reguleringsgrensen for veg ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2 meter når garasjen plasseres parallelt med vegen. Frittliggende garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

For områdene B3 og B4:

Det skal avsettes plass til garasje og 0.5 biloppstillingsplass pr. leilighet. Parkering skal skje i fellesanlegg.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL BOLIG/ALMENNYTTIG

a) Bebyggelsens form og plassering.

I området skal det oppføres boliger/barnehage. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig.

b) Tomteutnyttelse

Tillatt bebygd areal (BYA) er vist på plankart.

c) Parkering

Det skal avsettes areal til offentlig tilgjengelig utfartsparkering for brukere av turløypa mot Fjuk og Dragsjøen.

Parkeringsdekning for barnehage/bolig skal innarbeides i bebyggelsesplanen i henhold til kommunes krav.

§ 6 FRIOMRÅDER

a) Bebyggelse eller anlegg

Innenfor friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg.

Planutvalget kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i området bruk som friområder. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

b) Skjøtsel

Ved skjøtsel av friområdene skal det tas særlig hensyn til arealenes betydning som viktige nærfriluftsområder. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjerming og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Kjøreveg, avkjørsler

Veg nr 1 og 2 er avsatt som offentlig område og er åpne for allmenn ferdsel.

Detalj- og byggeplaner for nye kryss mellom veg 1 og veg 2 X Fv 479 (Svarverudvegen) skal godkjennes av Statens vegvesen.

b) Gang- og sykkelveg

Overordnet internt gangvegnett er offentlig formål. All gangtrafikk skal ledes mot samme kryssingspunkt med Svarverudvegen. Statens vegvesen Akershus skal godkjenne detalj- og byggeplaner for midlertidig opphøyet gangfelt over Svarverudvegen/Fv 479, og for permanent fotgjengerundergang under Svarverudvegen/Fv 479.

§ 8 FELLESOMRÅDER

Fellesområdene innenfor hvert delområde er felles for eiendommene. Ansvar for drift og stell av fellesområdene tillegges eiendommene/hjemmelshavere med like andeler.

Fl 1 er felles for B1, B2 og B4, Fl 2 er felles for B3, Fl 3 er felles for B5 og B6.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Midlertidig opphøyet gangfelt over Svarverudvegen/Fv479 skal bygges i.h.h.t. godkjente planer før brukstillatelse til første bolig gis.

b) Internt, offentlig gangvegnett som leder mot kryssingspunkt med Svarverudvegen skal bygges ut samtidig med delområdene. Det gis ikke brukstillatelse til bolig i delområdene før tilkobling fra delområdet til det interne gangvegnett er etablert.

c) Veg 1 med fortau og krysset mellom veg 1 og Svarverudvegen/fv479 skal bygges etter godkjendte planer før det gis brukstillatelse til boliger i delområdene B1-B/A1, B4, B5 og B6.

- d) Veg 2 med fortau og krysset mellom veg 2 og Svarverudvegen/fv479 skal bygges etter godkjendte planer før det gis brukstillatelse til boliger i delområdene B1, B2 og B3.
- e) Sentrale lekefelt (F11-3) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjendt utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger innen delområdene - konf. §8.
- f) Feltinterne felles nærlekeplasser og fellesareal skal ferdigstilles i h.h.t. godkjendt utomhusplan før det gis brukstillatelse for boliger innen feltet. Felles trafikk- og parkeringsareal skal asfalteres samt at tilfredstillende belysning skal være etablert før brukstillatelse til boliger innen hvert delfelt gis. Feltinndeling skal defineres i bebyggelsesplan og utomhusplan.
- g) Permanent fortgjengerundergang under Svarverudvegen/Rv 479 ferdigstilles i h.h.t. godkjendte planer før før brukstillatelse til bolig nr. 51 gis.
- h) Barnehage med minimum 2 avdelinger skal ferdigstilles i delområde BI-B/A 1 før det gis brukstillatelse til bolig nr. 101.

Blåklokketunet Boligsameie

VEDTEKTER

for

Blåklokketunet Boligsameie org. nr. 989 008 242

Originale vedtekter ble fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøtet 27.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Blåklokketunet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.09.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et eierseksjonssameie som består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr.169, bnr.253 Snr: 1 i Nes kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private uteareal
- biloppstillingsplass i garasje

(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.

(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) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

Strømuttak i bod som seksjonseier disponerer i garasjekjeller/bodanlegg kan kun benyttes i kortere perioder til tilkobling av støvsuger, arbeidslys mm. Det er ikke tillatt å benytte strømuttak i bod til lading av el-bil, fryser, kjøleskap ol.

(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. Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året. Beboere som har dyr plikter snarest å fjerne ekskrementer fra sameiets område.

4. Parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i carport. Disse er organisert som tilleggsareal til boliger som har ervervet p-plass i forbindelse med kjøp av bolig. Fordeling av p-plasser kommer frem av tinglyst seksjonering. Enkelte p-plasser har bod i tilknytning til p-plassen.

Gjester henvises til gjesteparkering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til de enkelte seksjoner og følger boligseksjonen ved salg. Salg og varig bytte av p-plass kan kun gjøres internt i sameiet, og seksjonseieren er da ansvarlig for å gjennomføre reseksjonering. Det er ikke tillatt å selge eller varig bytte p-plass som medfører at en seksjon ikke får adkomst til bod som er seksjonert som tilleggsareal til seksjonen.

(2) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold og felleskostnader

(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget og utendørs parkeringshus.

(2) Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget og utendørs parkeringshus, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader tilknyttet garasjeanlegget eller utvendig parkeringshus.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

(2) For senere montering av ladepunkt må det søkes styret om samtykke, og samtykke forutsetter at eiendommens el-anlegg tåler senere etableringer. Seksjonseieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

(6) 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) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet p-plass fordeles med lik andel pr p-plass som disponeres.

(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 seksjonseierens forpliktelse

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) 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 og møteform

(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.

(3) Styret avgjør hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(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.

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

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 besluttet 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.

Regler/sameieavtale for Blåklokketunet boligsameie

1. Vedlikeholdsplikt

Sameier skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom.

Sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikrings boks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Det er forbudt med forandringer som innvirker på bebyggelsens utseende. Disse skal det søkes styret om, og vil bli avgjort med to tredjedeler av de avgitte stemmene på et sameiermøte.

Alle har et ansvar for vedlikehold av fellesarealene. (inngangsparti, lekeapparat, benker, gressplen, blomsterbed osv.)

Sameier har ansvar for at brannvernustyr i egen leilighet er i forsvarlig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameier har plikt til å påse at gasspeisens servicer og kontroller blir fulgt. Hvis de planlagte servicene og kontrollene uteblir er du selv ansvarlig for at disse blir gjennomført i løpet av ??

2. Ventilasjon

Sameier har ansvar for at avtrekk og filter på kjøkken blir rengjort regelmessig.

Sameier har ansvar for at avtrekk på bad blir rengjort regelmessig.

Ved å holde avtrekk på kjøkken og bad rene og åpne sikres luftsirkulasjon og luftkvalitet i leiligheten. Ved regelmessig renhold av filter og avtrekk på kjøkken reduseres også faren for brann i avtrekket og oppover i kanalen.

3. Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med behørig aktsomhet og må erstatte alle skader som eventuelt skylder dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

4. Søppel, avfall og skrot

Søppel og avfall må ikke hensettes på sameiets område. Dette gjelder også utenfor dørene til leilighetene.

Husholdningssøppel skal legges i dertil egnede containere som er plasert i eiendommens søppel hus.

Pappesker brettes sammen og legges i containere for papir i sameiets søppel hus.

Plastavfallsposer plasseres til høyre for restavfallet i sameiets søppel hus.

5. Dyrehold

Dyrehold må ikke være til urimelig sjenanse for andre beboere. Det er båndtvang på sameiets eiendom hele året. Beboere som har dyr plikter snarest å fjerne ekskrementer fra sameiets område.

6. Grill

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på leilighetenes terrasser. Kullgrill tillates kun på asfalterte flater i god avstand til bygningene.

Grilling må foregå på en forsvarlig måte, uten å medføre ulemper for naboer.

7. Ro og orden

Beboere må alltid påse at leiligheten og utearealer brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro mellom 23.00 - 07.00 (vis hensyn).

Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme. Man plikter da å informere naboer i god tid i forveien. Dog må man dempe musikken om natten.

Oppussing og vedlikehold av egen leilighet som medfører støy skal legges mellom 08.00 - 20.00 i hverdager og 09.00 – 18.00 i helgen.

8. Parkering

Kjøretøy skal parkeres på egen oppmerket plasser/carport før fellesparkering benyttes. Ingen parkering skal foregå foran bodene og boenhetene. Gjester henvises til gjesteparkering.



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	169	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Grønbakken 21E, 2150 ÅRNES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	2 542 000,00 kr
Skatt	1 535,00 kr
Bunnfradrag	500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	169	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Grønbacken 21E, 2150 ÅRNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 823,52 kr
Eiendomsskatt	1 960,00 kr
Feiing	258,00 kr
Renovasjon	4 405,52 kr
Vann	2 175,95 kr
Sum	11 622,99 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr	752,55 kr
Matavfall 240 ltr	25%	2 stk	689.00	1/30	0 %	45,94 kr	11,49 kr
Restavfall 660 ltr	25%	6 stk	5110.38	1/30	0 %	1 022,07 kr	255,52 kr
Papir 660 ltr	25%	6 stk	1636.60	1/30	0 %	327,33 kr	81,82 kr
Tilsynsgeb.fyringsanlegg	0%	1 stk	244.00	1/1	0 %	244,00 kr	61,00 kr
Avløpsgebyr målt forbruk 25% mva	25%	59 m3	34.86	1/1	0 %	2 221,35 kr	2 221,35 kr
Fradrag innbet. avløp 25% mva	25%	-8.5 m3	34.86	1/1	0 %	-320,02 kr	-320,02 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - bolig	0%	1279400 prom	1.20	1/1	0 %	1 535,00 kr	383,75 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr	738,07 kr
Avløpsgebyr målt forbruk	15%	59 m3	34.64	1/1	0 %	2 043,64 kr	2 043,64 kr
Fradrag innbet. avløp	15%	-8.5 m3	34.64	1/1	0 %	-294,42 kr	-294,42 kr
Akonto avløp	15%	136 m3	34.61	1/1	0 %	4 706,95 kr	1 176,74 kr
						Sum	17 494,32 kr
							7 111,49 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Nes kommune

Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no

Dato: 21.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	169	Bnr:	253	Fnr:		Snr:	5
Adresse:	Grønbakken 21E, 2150 ÅRNES						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septik?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Vannmåler

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
28563255	120	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde



Byggesak

Obos Block Watne As Avd Viken Nord 26440
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	22/4754 - 3	Tone Britt Bjørnstad Sjulsen	18.08.2025

Ferdigattest - Gbnr 169/253 - Grønbakken (tidl. Grønnbakkvegen) 21, 23, 25, 27, 29 og 31 - Boligområde med seks større boligbygg med i alt 30 boenheter, samt to bygg med boder

Delegert sak fra utvalg	Saksnr.
Utvalg for teknikk, næring og miljø	25/640

Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

Tiltak: Seks bygg med 30 boenheter, samt to bygg med sportsboder
Byggested: Gbnr. 169/253
Tiltakshaver: Obos Block Watne AS
Ansvarlig søker: Obos Block Watne As Avd Viken Nord 26440

Vedtak

Nes kommune innvilger søknad om ferdigattest for seks boligbygg samt to bygg med sportsboder på gbnr. 169/ 253.

Vedtaket er truffet på delegert myndighet og i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

Søknad mottatt: 24.11.2022

Søknad komplett: 24.11.2022

Postadresse
Postboks 114
2151 ÅRNES

Besøksadresse
Rådhusgata 2
2151 ÅRNES

Telefon
+47 66 10 40 00

Kontonr.
8601 41 62811
Org.nr.
938 679 088

E-post
Internett
www.nes.kommune.no

Saksopplysninger:

Søknad om ferdigattest ble mottatt 24.11.2022. Det ble søkt om ferdigattest i en felles søknad for seks bygg med i alt 30 boenheter, og to bygg med sportsboder.

Tiltaket ble opprinnelig omsøkt i to omganger.

Sak 04/3571 gjelder første byggetrinn, og omfatter Grønbakken 21,23 og 25, samt bodanlegg. Bodanlegget var ikke beskrevet i rammetillatelsen. Det ser også ut til at disse byggene ligger for nærme vann- og avløpsledninger. I telefonsamtale ble søker spurt om dette, og søker skulle undersøke nærmere. Kommunen mottok ikke tilbakemelding, og saken har derfor blitt liggende. Etter en gjennomgang av saken på nytt, fant saksbehandler IG for bodanlegget. Bodene ble omsøkt i ettertid på grunn av at det manglet bodareal i leilighetene. Ettersom det er gitt tillatelse til tiltak for bodene, anser Nes kommune at plasseringen er vurdert og godkjent, og ferdigattest gis på grunnlag av dette.

Sak 05/1015 omfatter Grønbakken 27, 29 og 31.

Det er søkt om ferdigattest for alle boligene i en søknad, og dette aksepteres av kommunen som følge av at det har gått lang tid fra tiltaket ble oppført og gitt brukstillatelse for.

Bekreftelse på at tiltaket er ferdigstilt

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstillende kravene til ferdigattest, og at det ikke er gjort søknadsppliktige endringer/justeringer i forhold til gitt tillatelse.

Overlevering av dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon)

Krav om FDV-dokumentasjon (§ 4-1. Dokumentasjon for driftsfasen) ble innført som en del av den nye byggetekniske forskriften TEK10, som trådte i kraft 1. juli 2010.

Alle byggene er oppført før 2010, og det foreligger midlertidig brukstillatelse (MB) for alle boligbyggene, den siste MB er fra 2007. Det er derfor ikke krav om overlevering av slik dokumentasjon.

Innlevert dokumentasjon

Krav om gjennomføringsplan (SAK 10 § 5-3.) og om sluttrapport for avfall (TEK § 9-9) ble innført i hhv. 2010 og 2008, det vil si etter at det var gitt tillatelse til tiltaket. Det er derfor ikke krav om slik dokumentasjon.

Informasjon om tilsyn

De ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjon for oppfyllelse av sin ansvarsrett i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. forskrift om byggesak § 12-6 annet ledd. I samme periode kan kommunen føre tilsyn med at reglene i og i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt for tiltaket, jf. pbl. § 25-2 annet ledd. Ved avvik kan kommunen trekke tilbake ferdigattesten og eventuelt gi pålegg etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Klagerett

Dere kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Nes kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

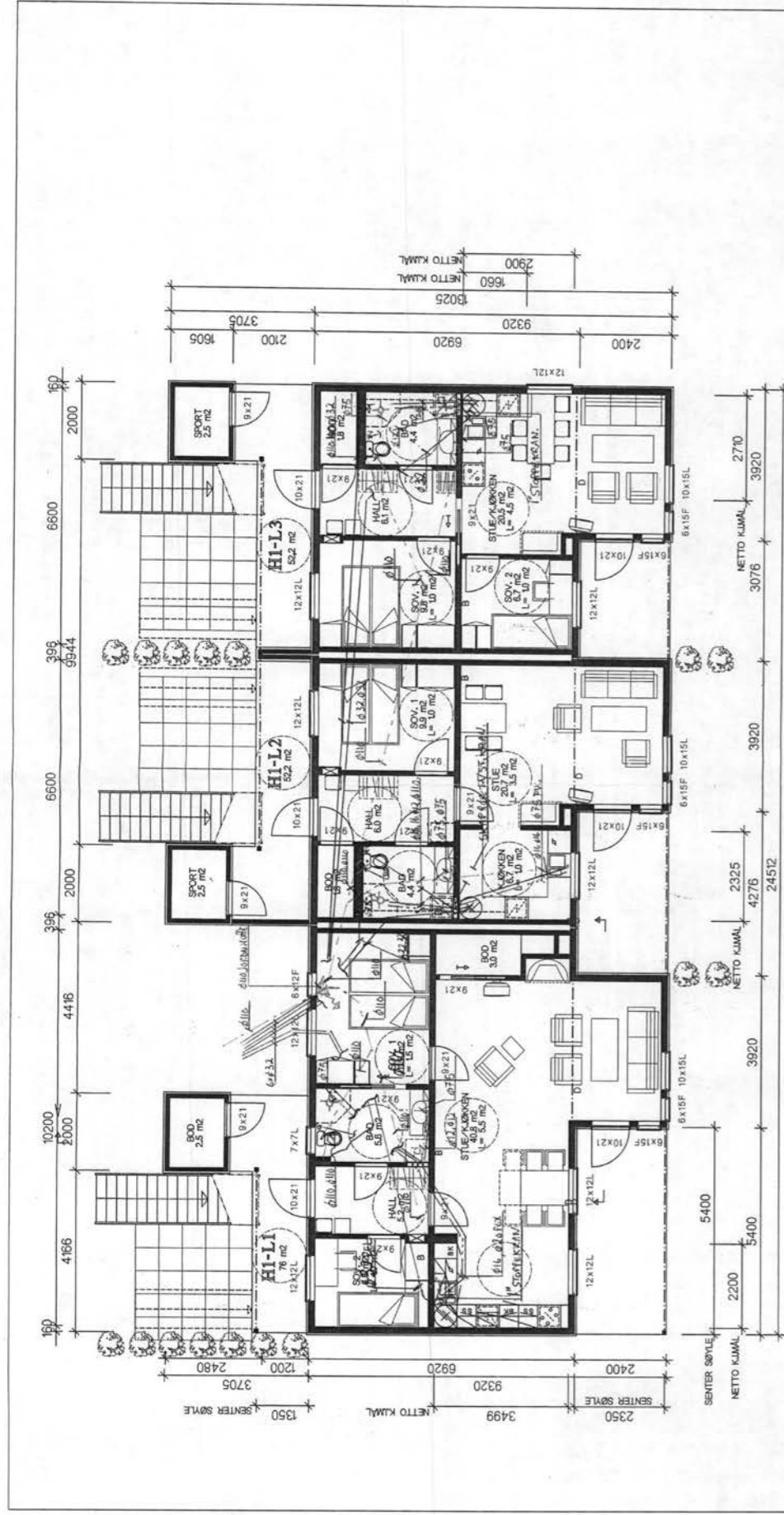
Erika Wiik Nordqvist
Avdelingsleder byggesak

Tone Britt Bjørnstad Sjulsen
rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Blåkløkketunet Boligsameie v/Kongsvinger og Omegns BBL 2201 Kongsvinger
Postboks 8



Lørenskog V.V.S. A/S
 Anleggsgjerdning
 Postboks 18, 2006 Lørenstad
 Tlf. 67 90 36 38 - Fax 67 90 73 05

REV. C	REV. 28.09.04	M.M.	28.09.04
REV. B	REV. 04.06.04	M.M.	04.06.04
REV. A	REV. 23.05.04	M.M.	23.05.04
REV. 1	REV. 29.03.04	M.M.	29.03.04

TILKJØPER: **BLOCK WATNE AS**
 BYGGKONTR. NR.: **ØVRE DROGNES, NES**
 TEKN. TYPE: **PLAN 1. ETC.**

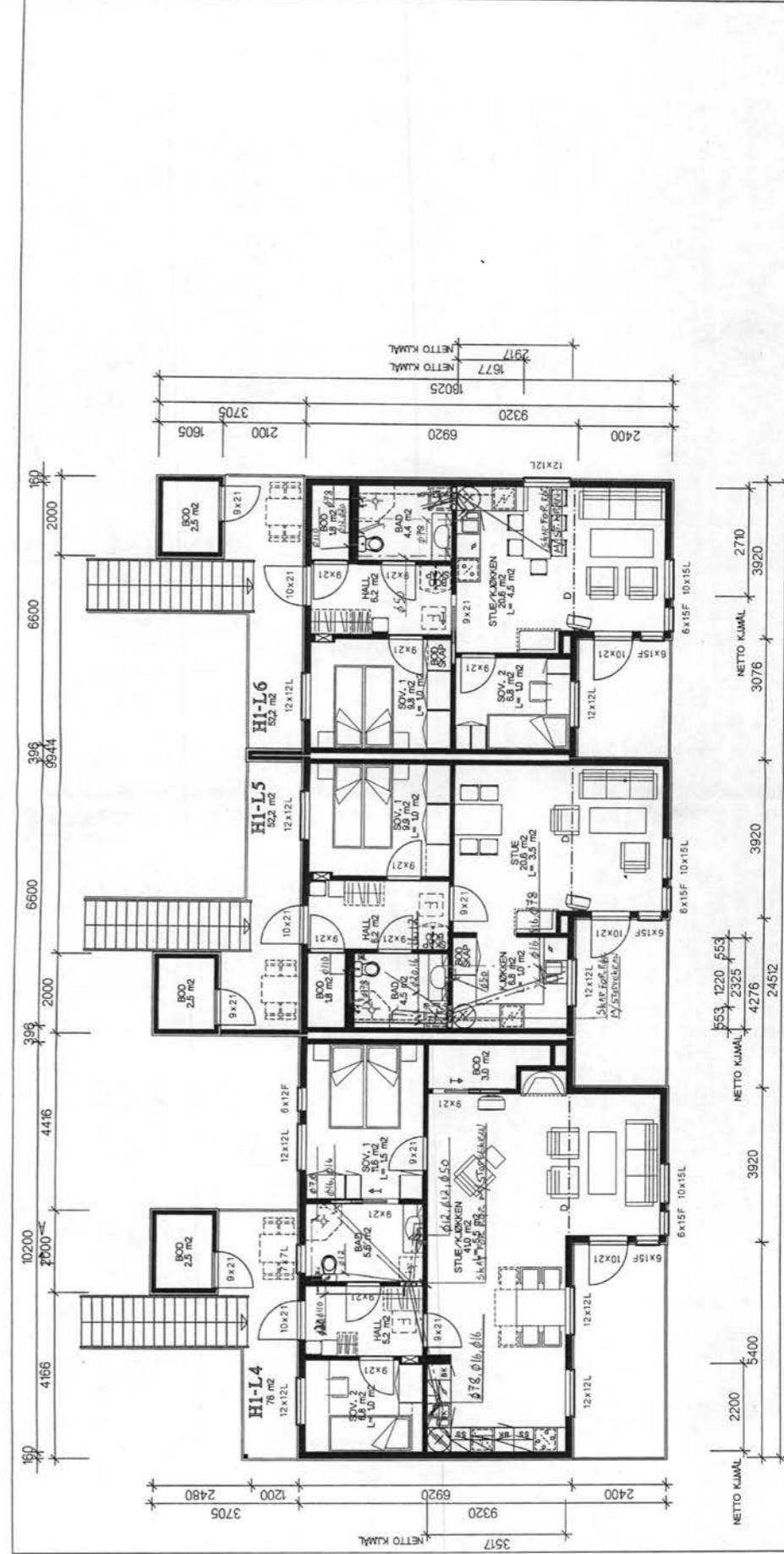
HESTYRE: **HLS NR. 1**
 ANVIKTER: **BLOCK WATNE AS.**

KONTROLLER: **ØVIND WIK**
 PROSJEKT: **3823-HU51**

TEKN. NR.: **100**
 BLOCK WATNE AS
 P.50K3 817 WKA, 023 OSLO
 TLF. 23246000 FAX 23246001

SO = SYNLIG DRAGER
 D = SKJULT DRAGER
 B = BÆREVEGG
 L = NETTO LYSAREAL
 K = LUKKEVINDU
 F = FAST KARR

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



Lørenskog V.V.S. A/S
 Anleggsgjerdning
 Postboks 18, 2006 Lørenstad
 Tlf. 67 90 36 38 - Fax 67 90 73 05

REV. C	REV. 28.09.04	M.M.	28.09.04
REV. B	REV. 04.06.04	M.M.	04.06.04
REV. A	REV. 23.05.04	M.M.	23.05.04
REV. 1	REV. 29.03.04	M.M.	29.03.04

TILKJØPER: **BLOCK WATNE AS**
 BYGGKONTR. NR.: **ØVRE DROGNES, NES**
 TEKN. TYPE: **PLAN 2. ETC.**

HESTYRE: **HLS NR. 1**
 ANVIKTER: **BLOCK WATNE AS.**

KONTROLLER: **ØVIND WIK**
 PROSJEKT: **3823-HU51**

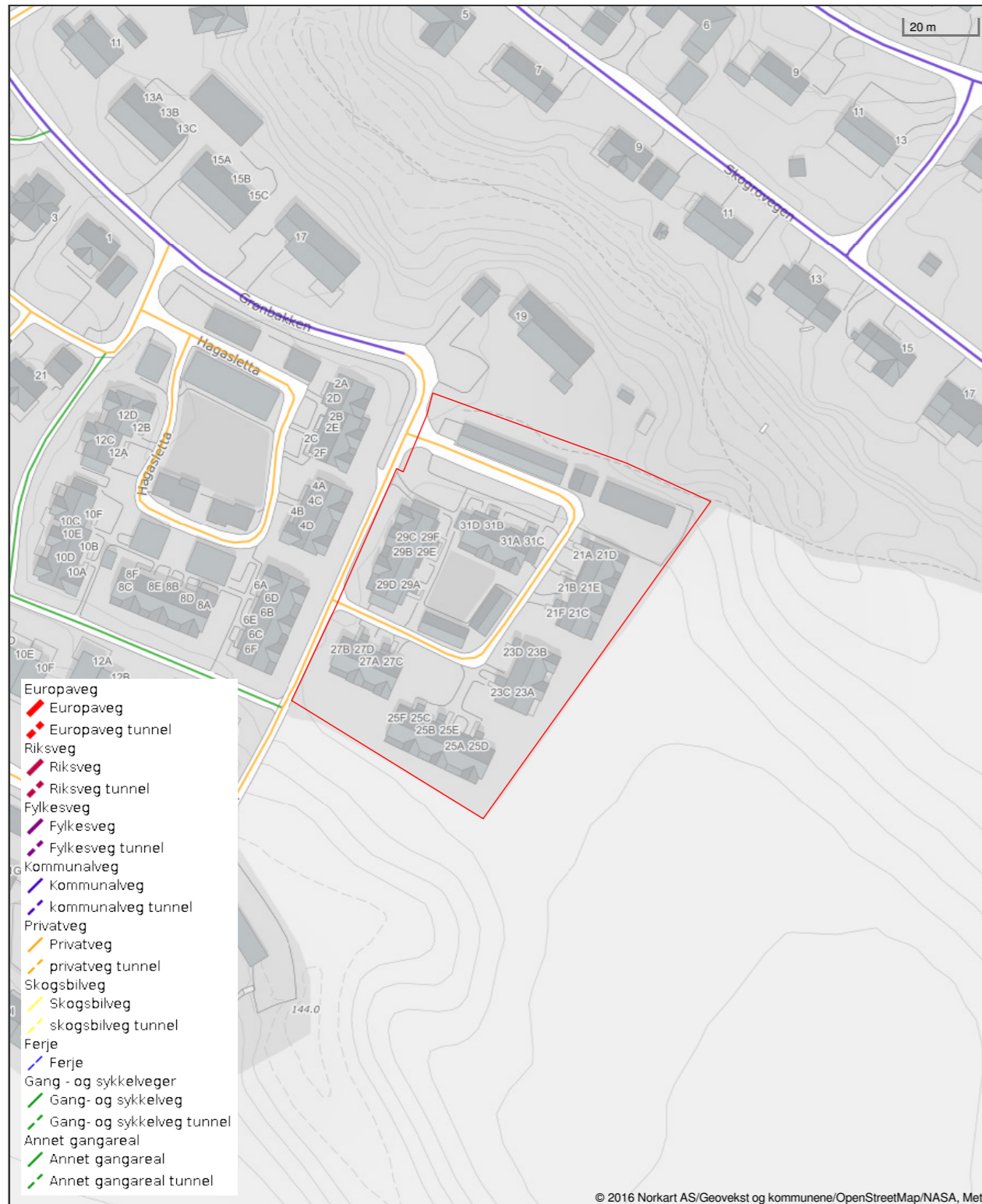
TEKN. NR.: **101**
 BLOCK WATNE AS
 P.50K3 817 WKA, 023 OSLO
 TLF. 23246000 FAX 23246001

SO = SYNLIG DRAGER
 D = SKJULT DRAGER
 B = BÆREVEGG
 L = NETTO LYSAREAL
 K = LUKKEVINDU
 F = FAST KARR

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



Vegstatuskart for eiendom 3228 - 169/253//



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.





Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	169	Bruksnr.	253	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Grønbakken 21E, 2150 ÅRNES								

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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- 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												
Plantype	Kommuneplanens arealdel												
Status	Endelig vedtatt arealplan												
Ikrafttredelse	19.03.2024												
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf												
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>6 082 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>B1</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>928 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Friområde,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>GF</td> </tr> </table>	Delareal	6 082 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	Områdenavn	B1	Delareal	928 m ²	Arealbruk	Friområde,Nåværende	Områdenavn	GF
Delareal	6 082 m ²												
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende												
Områdenavn	B1												
Delareal	928 m ²												
Arealbruk	Friområde,Nåværende												
Områdenavn	GF												

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017072												
Navn	Kommunedelplan for Årnes 2019-2030												
Plantype	Kommunedelplan												
Status	Endelig vedtatt arealplan												
Ikrafttredelse	18.06.2019												
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3228/dokumenter/391/KDP%20cc3%85rnes%20vedtatte%20bestemmelser%2018.6.19%20v1.pdf												
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>6 082 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>B1</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>928 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Friområde,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>GF</td> </tr> </table>	Delareal	6 082 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	Områdenavn	B1	Delareal	928 m ²	Arealbruk	Friområde,Nåværende	Områdenavn	GF
Delareal	6 082 m ²												
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende												
Områdenavn	B1												
Delareal	928 m ²												
Arealbruk	Friområde,Nåværende												
Områdenavn	GF												

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025012
Navn	Kommunedelplan for Årnes 2025-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023604011																														
Navn	Øvre Drognes delområde B3																														
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan																														
Status	Endelig vedtatt arealplan																														
Ikrafttredelse	04.05.2004																														
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3228/dokumenter/354/023604011.pdf																														
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>395 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>GB/GF</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>32 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Renovasjonsanlegg</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>Renovasjonsanlegg</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>295 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gatetun</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>Gatetun</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>115 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Lekeplass</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>Lekeplass</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>401 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Turveg</td> </tr> <tr> <td>Felt navn</td> <td>Turveg</td> </tr> </table>	Delareal	395 m ²	Formål	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	Felt navn	GB/GF	Delareal	32 m ²	Formål	Renovasjonsanlegg	Felt navn	Renovasjonsanlegg	Delareal	295 m ²	Formål	Gatetun	Felt navn	Gatetun	Delareal	115 m ²	Formål	Lekeplass	Felt navn	Lekeplass	Delareal	401 m ²	Formål	Turveg	Felt navn	Turveg
Delareal	395 m ²																														
Formål	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse																														
Felt navn	GB/GF																														
Delareal	32 m ²																														
Formål	Renovasjonsanlegg																														
Felt navn	Renovasjonsanlegg																														
Delareal	295 m ²																														
Formål	Gatetun																														
Felt navn	Gatetun																														
Delareal	115 m ²																														
Formål	Lekeplass																														
Felt navn	Lekeplass																														
Delareal	401 m ²																														
Formål	Turveg																														
Felt navn	Turveg																														

Delareal 749 m²
Formål Parkering
Felt navn P

Delareal 4 847 m²
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Felt navn BK

Delareal 175 m²
Formål Veg
Felt navn Veg



Adresse Grønbakken 21E, 2150 ÅRNES	
Dato for energimerking 20.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-298770
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 22669052
Gårdsnummer 169	Bruksnummer 253
Seksjonsnummer 5	Bruksenhetsnummer H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Annet småhus
Bruksareal 50,0 m²	Oppvarmet bruksareal 50,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
197,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
232,06 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 603 kWh



Grønbakken 21E, 2150 ÅRNES



Detaljer

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



Grønbakken 21E, 2150 ÅRNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

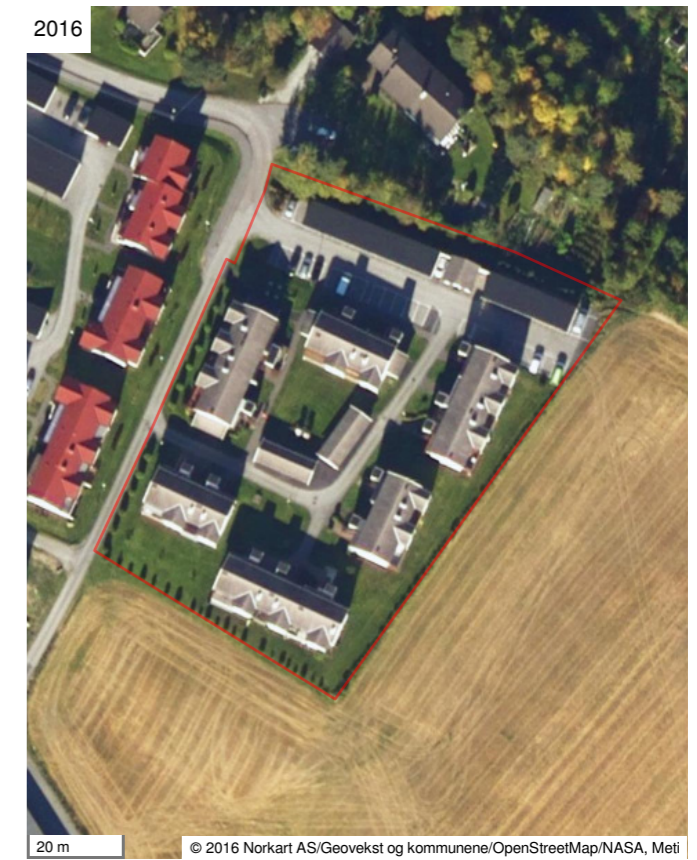
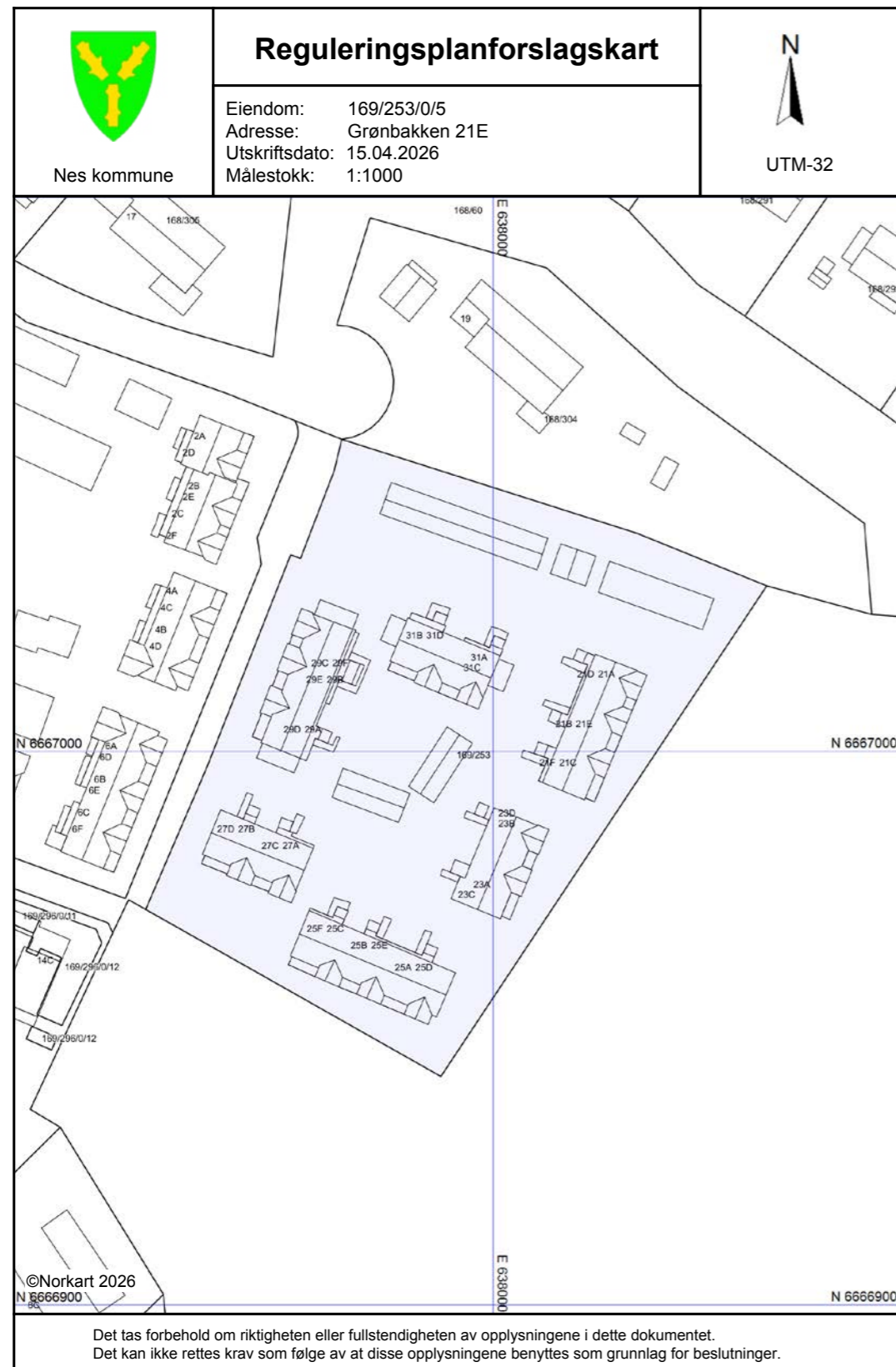
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Nabolagsprofil

Grønbakken 21E - Nabolaget Årnes Hagaskog - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Helsesenteret Linje 452	9 min	0.7 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	17 min	1.5 km
Oslo Gardermoen	32 min	

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 277 elever, 18 klasser	22 min	1.9 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 23 klasser	4 min	2.4 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	15 min	1.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	11 min	7.5 km

Ladepunkt for el-bil

Nes sykehjem, besøkende	9 min
Nes VGS - Akershus Fylkeskommune	15 min

«Koselig, rent, og rolig område. Nær skog og mark samtidig ok tilbud på Årnes med bra kino, noen utesteder og restauranter og ok butikker.»



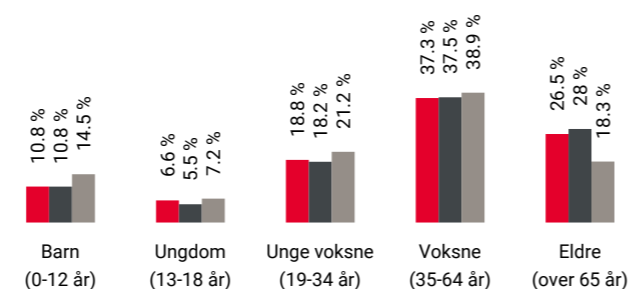
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årnes Hagaskog	1 252	678
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Kløverenga barnehage (0-5 år) 100 barn	4 min	0.4 km
Årnes kulturbarnehage (0-5 år) 90 barn	15 min	1.3 km
Runni idrettsbarnehage (0-5 år) 93 barn	22 min	1.9 km

Dagligvare

Coop Mega Årnes PostNord	14 min	1.3 km
Bunnpris Årnes Post i butikk	15 min	1.3 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

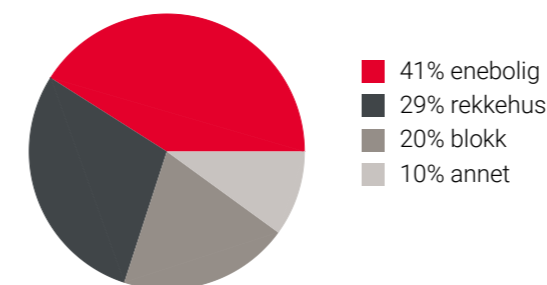
Trafikk
Lite trafikk 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Årnes stadion Ballspill, fotball, friidrett	8 min	0.7 km
Årnes Nærmiljøanlegg, ball-lek Ballspill	13 min	1.1 km
Atletico Neshallen	14 min	
Spenst Årnes	16 min	

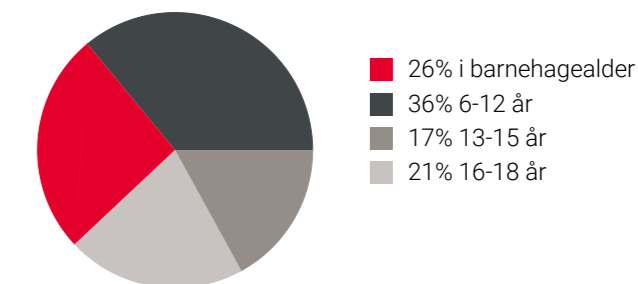
Boligmasse



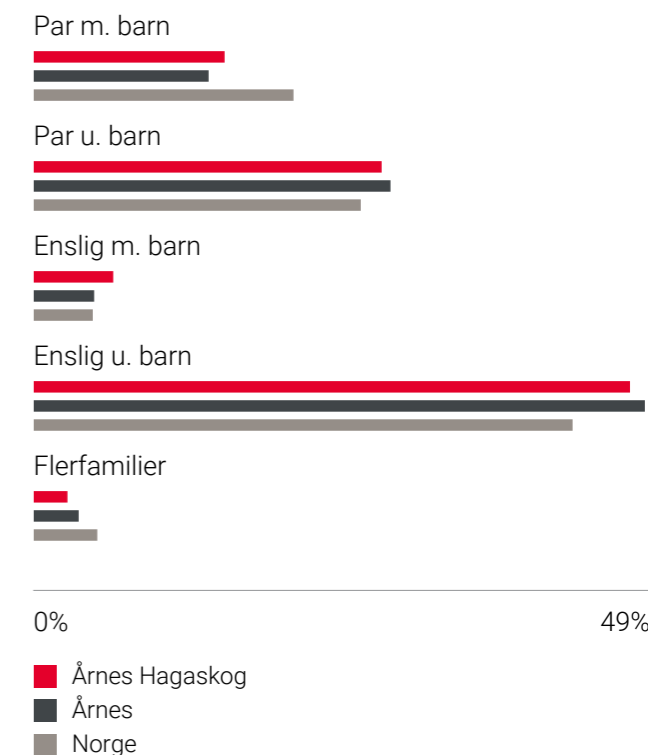
Varer/Tjenester

AMFI Årnes	15 min
Vitusapotek Årnes	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

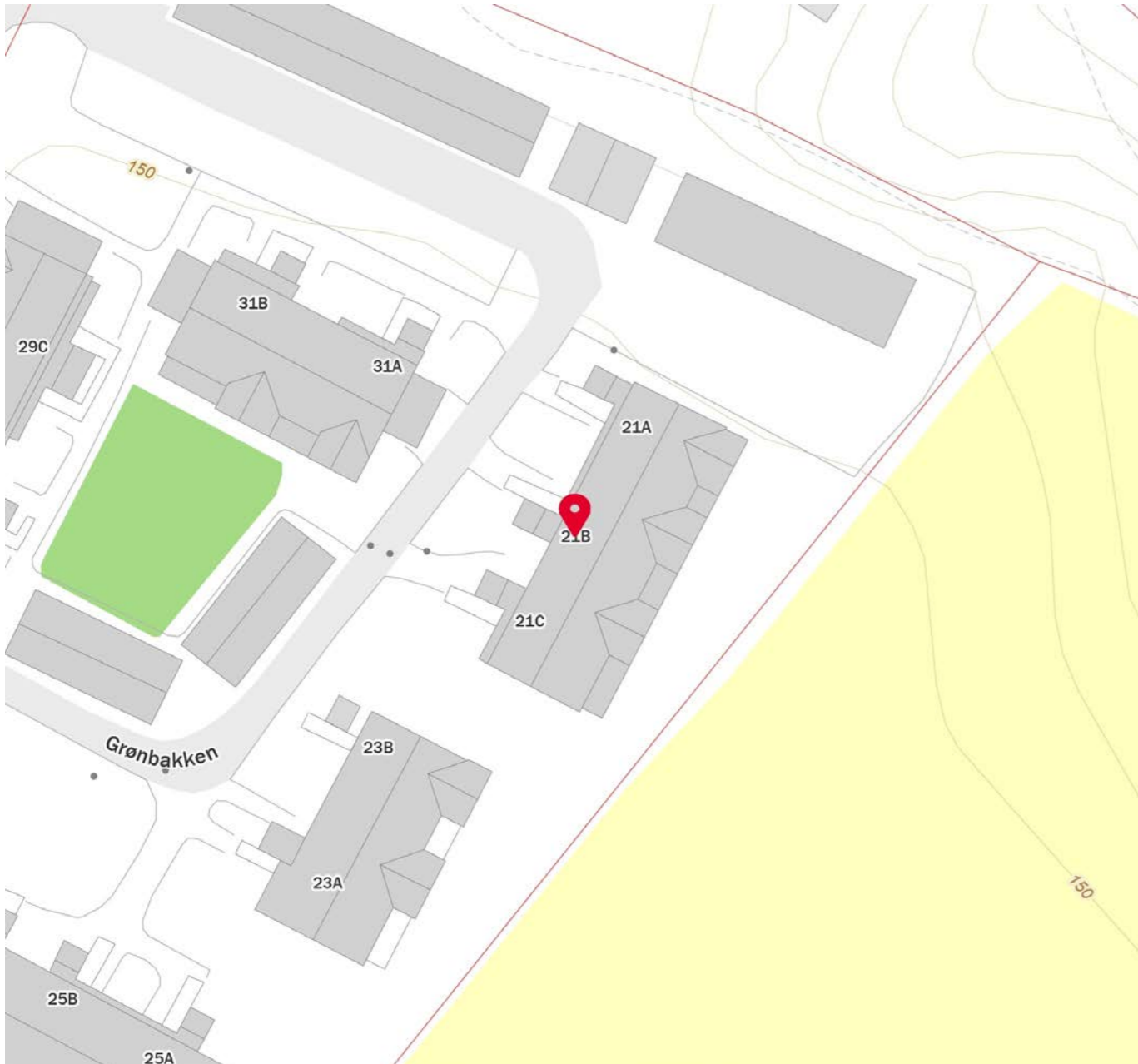


Familiesammensetning



Sivilstand

	Årnes	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelsler
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 landbrukseiendom, 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.

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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 unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. 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

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: Grønbakken 21E
2150 ÅRNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Fabian Kinga

Telefon: 977 64 164
E-post: fabian.kinga@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

Velkommen til visning!

aktiv.
Tar deg videre