



aktiv.

Havresletta 7, 2030 NANNESTAD

**Lekker 2-roms selveier med fin standard, balkong, heis og garasjeplass. Sentral beliggenhet. Gjennomgående planløsning.**



Eiendomsmegler MNEF

**Øyvind Hoftvedt-Sægrov**

**Mobil** 414 15 504

**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

**Espen Skjeremo Slorafoss**

**Mobil** 926 37 136

**E-post** ess@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

## Lys, lekker 2-roms selveier med fin standard, balkong, heis og garasjeplass. Sentral beliggenhet.

Havresletta 7 er en lys, lekker 2-roms selveierleilighet fra 2020 med fin standard, gjennomgående planløsning og sentral beliggenhet ved Nannestad sentrum. I sentrum ligger det du trenger av hverdagsfasiliteter, for den som er glad i friluftsliv er marka rett ved og for den som pendler er det er kort vei til Jessheim og Gardermoen med både bil og buss. Med leiligheten følger garasjeplass med opplegg for ladestasjon.

Leiligheten er i tredje etasje med adkomst via svalgang, stor balkong utenfor stuen og lyse overflater som gjør det enkelt å innrede etter egen smak og stil. Stue og kjøkken er i åpen løsning med integrerte hvitevarer. Det store soverommet har skyvedør til bad med dusj. Bad har også adkomst fra entré med tilknyttet bod. Ekstra lagringsplass er i en gitterbod ved garasjeplass.

### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 750 000,-	<b>Soverom:</b>	1
<b>Omkostn.:</b>	Kr 69 990,-	<b>Antall rom:</b>	2
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 819 990,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 26, bnr. 141
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 2 081,-	<b>Snr.</b>	15
<b>Selger:</b>	Lynda Blanca Ødegaard	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106240229
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	2020		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	58/58 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	6767.5 m <sup>2</sup>		

## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	19
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	56
Innkalling, årsrapport og regnskap - Årsmøte 2024 .....	61
Protokoll fra årsmøtet 2024 .....	83
Vedtakter .....	87
Husordensregler .....	109
Skaderapport (utbedret) .....	118
Nabolagsprofil .....	128
Forbrukerinformasjon .....	136
Budskjema .....	137







De store vinduene gir rikelig med dagslys til rommet, men samtidig blir den grønne utsikten en del av rommet.



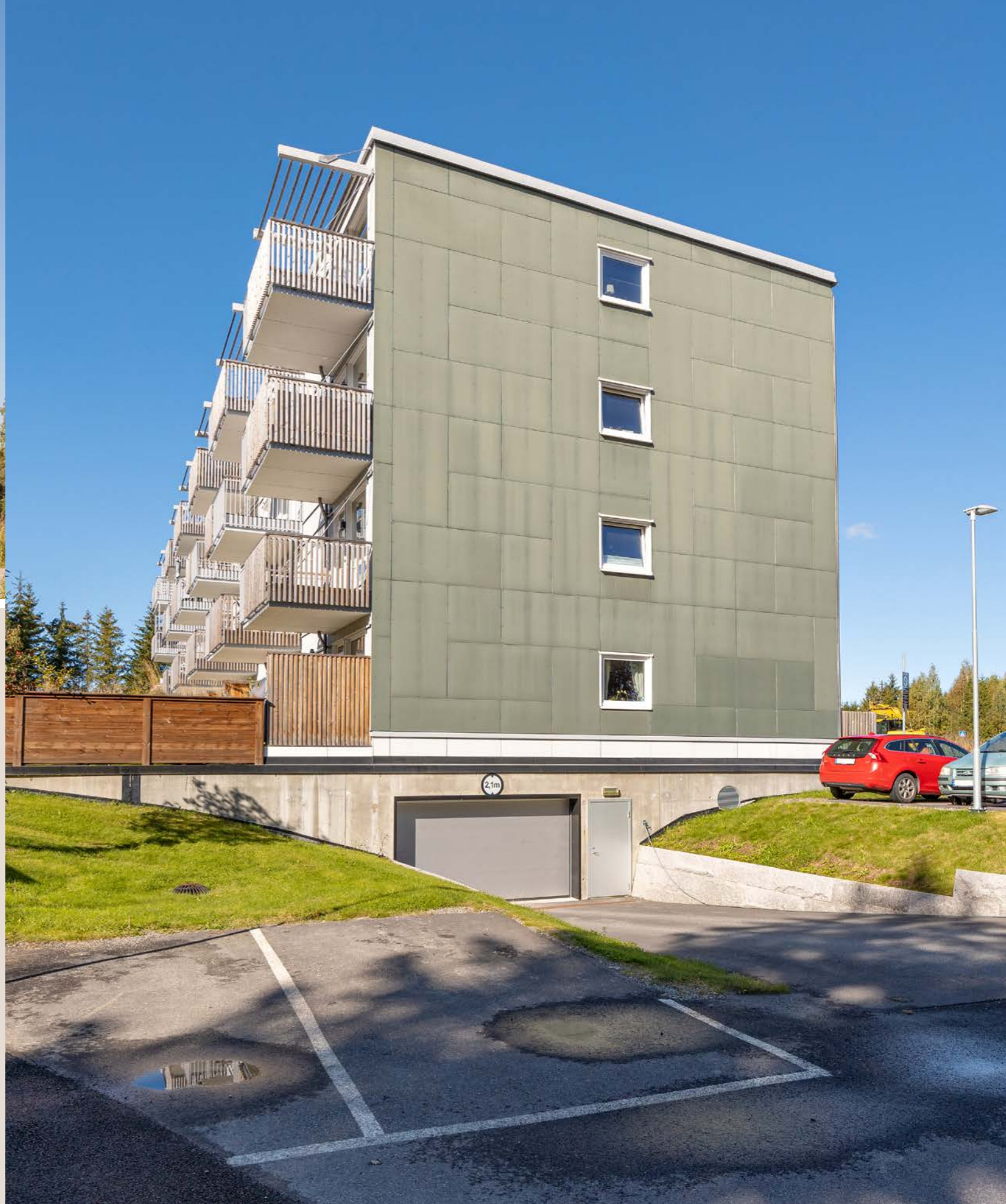








Utenfor boligen er det gjesteparkering.



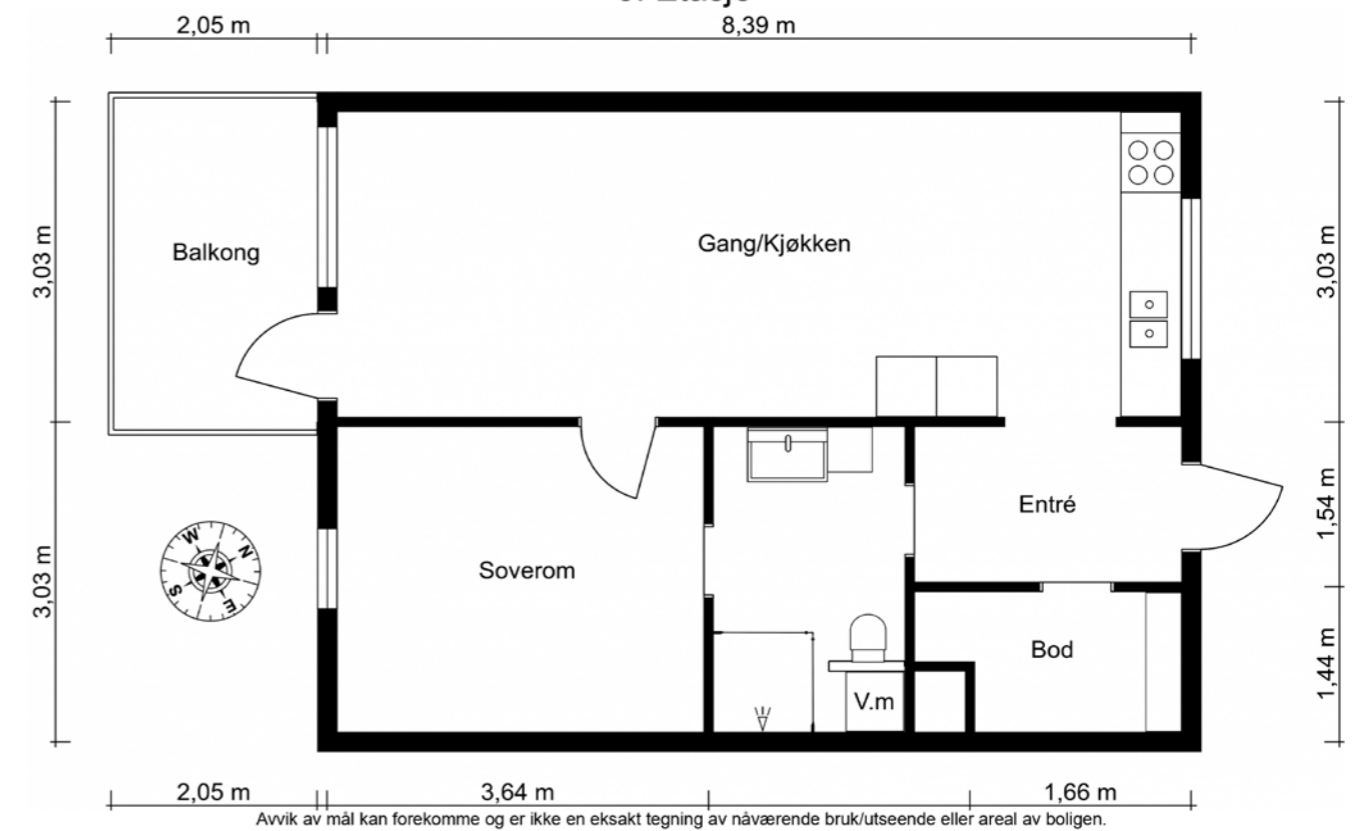


# Plantegning

3. etasje



Havresletta 7  
3. Etasje



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



**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: 58 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 58 m<sup>2</sup>

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

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 5 m<sup>2</sup> Bod3. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasje plass med opplegg for ladestasjon. Tilhørende nettingbod ved garasje plass.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er fremvist

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6767.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten har utgang fra stuen til en stor, overbygget balkong med spilerekkverk og vid utsikt over

skogsområder og et hyggelig nærmiljø. Sameiet har ellers en pent opparbeidet fellestomt med asfalterte arealer, grøntområder, fin beplantning, samt sosiale arenaer med sittebenker og lekeplass.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyere boligfelt på Engelsrudhagen, svært sentralt i Nannestad, like bak Nannestad videregående skole.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi eller Rema 1000 som begge ligger i Teigebyen og innen gangavstand. Ikke langt unna finner du også Nannestad Torg som byr på bla. pizzeria, kafe, vinmonopol, blomsterbutikk, Europris m.m. Ønsker man ytterligere servicetilbud er det ikke lange veien til Jessheim hvor du har de fleste øvrige fasiliteter som storsenter med over 140 butikker, kulturhus med kino, restauranter og mye mer.

Det er flere fine rekreasjonsmuligheter i Nannestad med blant annet flotte tur- og skiløyper i Romeriksåsen, samt flere bade- og fiskevann. Det er gangavstand til Nannestadhallen og fotballbane, samt den helt nye svømmehallen med 25-meters basseng, stupetårn og sklie.

Området er under stadig utvikling og det bygges både nye boliger og øvrig infrastruktur. Den korte veien til OSL Gardermoen gjør stedet svært attraktivt og det er lett å ta seg til de fleste andre steder herfra.

Det er god offentlig kommunikasjon med buss. Nannestad ligger kun en 10 minutters biltur unna Oslo lufthavn Gardermoen hvor man har hele verden for sine føtter. Fra Gardermoen går det tog til bla. Oslo flere ganger i timen.

Avstander med bil:

OSL Gardermoen ca 10 minutter

Jessheim sentrum ca 17 minutter

Lillestrøm ca 35 minutter

Oslo ca 45 minutter

For ytterligere informasjon om Nannestad, se [www.nannestad.kommune.no](http://www.nannestad.kommune.no).

### Adkomst

Fra Circle K ved Oslo lufthavn: Følg E16 mot Nannestad og kjør rett frem gjennom fire rundkjøringer. Ta til venstre i den femte rundkjøringen og følg Preståsvegen i ca 2 km mot Nannestad sentrum. Ta til venstre like før rundkjøringen og du vil komme til det nye boligfeltet Engelsrudhagan. Ta så til høyre inn Havresletta.

### Bebyggelsen

Nærområdet består av nyetablerte småhusboliger og flermannsboliger, samt noen eldre eneboliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Det er kun 300 meters gange til Preståsen skole som har ca. 350 elever per i dag. Her finner du fine uteområder med lekeapparater og klasstrinn fra 1.-7.klasse. Det er også kort gangavstand til Nannestad ungdomsskole som huser ca. 600 elever og ca. 80 ansatte.

Nannestad videregående skole driftes av fylkeskommunen. I dag huser skolen nesten 900 elever fra flere steder på Øvre Romerike og tilbyr seks studieprogram.

Det kan leses mer om skolene på kommunenes hjemmeside.

### Skolekrets

Preståsen skolekrets.

### Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leiligheten er bygget 2020 og bygget etter forskrift fra 2017. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med plater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har pvc balkongdør med 3-lags isolasjonsglass. Etablert balkong utgang fra stue.

### Verditakst

Kr 2 750 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Opplegg, ladeboks tilgjengelig i garasje.

Dersom ønsket bruk tegner man eget abonnement.

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

Ja

Beskrivelse

05.07.2023 ble det av leietager oppdaget en liten vannlekkasje ved radiator. På befaring 11.07.2023 av O.H.Nordby

v/Frøiland Bygg Skade AS ble det konstatert at det trolig skyldtes en kobling ved veggen som lakk.

Rørlegger ble rekvirert og dette ble fikset. Det var en liten skade på list og parkett. Dette er fikset.

Tilleggs kommentar

Leiligheten ble kjøpt ny i 2020. Det har vært enkelte ting som har vært reklamert på i forbindelse med ettårsbefaring. Dette er utbedret/fikset av utbygger og reklamasjonene er lukket.

### Innhold

Planløsning

3. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom og bod.

Annet: Kjellerbod på ca. 5 kvm.

Kort fortalt

- Lys 2-roms selveierleilighet
- Gjennomgående planløsning
- Attraktiv, sentral beliggenhet
- Leilighetsbygg oppført i 2020
- Adkomst til leilighetsplan med heis
- Parkering på garasje plass
- Opplegg for elbil ladestasjon
- Overbygd balkong ved stue
- Lys entré med tilknyttet bod
- Kjøkken er i åpen løsning
- Flere integrerte hvitevarer
- Store vindusflater i stuen
- Stue har plass til spisebord
- Flislagt bad med dusjhjørne
- Opplegg for vaskemaskin
- Stort soverom tilknyttet bad
- Gitterbod ved garasje plass
- Balansert ventilasjonsanlegg
- God varmevifte i stue/kjøkken

Entré

Leiligheten ligger i tredje etasje med adkomst via

svalgang og inngang til en pen entré som gir et representativt inntrykk av leiligheten for øvrig. Entreen har belegg på gulv som har samme farge som parketten i rommene innenfor. Videre er det hvite dører og lyse vegger. Store, hvite skyvedører åpner opp til en romslig bod, som også fint kan benyttes som garderoberom.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og består av stilren, moderne innredning langs to sider av rommet. Innredningen har hvite, glatte fronter, benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum og det er både langsgående vindu og fliser over benken. Integrert i innredningen er det induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. I tillegg er det en smart nisje for kjøl/fryseskap og ventilator gir avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg

Stue

Stuen er et tiltalende rom hvor kombinasjonen av parkett, lyse vegger og stor vindusflate på hele endeveggen gir rommet en luftig, behagelig atmosfære. De store vinduene gir rikelig med dagslys til rommet, men samtidig blir den grønne utsikten en del av rommet. Utenfor stuen ligger også en stor, overbygd balkong. Stuen har plass til både sofaløsning og spisebord.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et pent, praktisk bad som ligger med adkomst fra både entré og soverom. Badet har flislagte overflater, gulvvarme, downlights og avtrekk via balansert ventilasjon. Innredningen er hvit med to gode skuffer og en heldekkende servant. I tillegg er det speilskap med integrert belysning og et høyskap. Badet er ellers utstyrt med veggmontert

toalett, dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Leiligheten har et stort og lyst soverom med adkomst fra stuen og skyvedører til bad. Soverommet har parkettgulv, dus farge på vegger og rommets gode størrelse gir plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Leiligheten har godt med lagringsplass i en stor bod med hvite skyvedører i entreen. I tillegg er det en tilhørende nettingbod ved garasje plassen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen forhold ved leiligheten har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT  
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Kabinbad/prefabrikkert bad. Det ikke er fysisk mulig å måle fukt, på grunn av konstruksjonens oppbygging. Det ble ikke registret avvik på innvendig bad som vegger og gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

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.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten har en tilhørende garasje plass med opplegg for ladestasjon. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

7396028

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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. Dersom et erverv har

funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Eiendommen ligger i et område som:

- Er registrert som kulturmiljø. Lokalitet/enkeltminne er fjernet fra eiendommen.
- Er under marin grense.
- Har svært stor mulighet for marin leire.
- Har svært viktig naturtype (Engelsrudhagan I).
- Har moderat til lav aktsomhet for radon.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmevifte i stue/kjøkken og varmekabler på bad.

### Teknisk

Ventilasjonen er via balansert ventilasjonsanlegg.

Sikringssskap med automatsikringer er montert i entré. Varmtvannsbereder er på ca. 100 liter. Det er etablert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Rød

### Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 511

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi primær

Kr 679 184

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 716 735

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

### Andre utgifter

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).

### Info vannavgift

Leiligheten har vannmåler med målernr: 8SEN0120975167

A-konto beløp for vann betales via kommunale avgifter.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, forretningsførsel, revisor, drift av sameiet, internett, velforening, drift og vedlikehold av garasje.

Kostnadene fordeles:

Velforening: 200,-

Felleskostnader H3: 1 331,-

Internett H3: 370,-

Drift og vedlikehold av garasje: 180,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 2081

### Andel fellesformue

Kr 20 023

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Vingesvingen 1

### Organisasjonsnummer

925366307

### Om sameiet

Sameiet Vingesvingen 1 består av 36 boligseksjoner

og 1 næringsseksjon (som er garasjeanlegget) på eiendommen Gnr. 26 Bnr. 141 i Nannestad kommune.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

#### Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

#### Regnskap/budsjett

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

#### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn til styret og forretningsfører.

#### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for øvrige sameiere.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Styrets arbeid i 2022:

- Styret har hatt flere møter med utbygger Skanska for å komme frem til løsning på reklamasjoner. Dette gjelder alt fra maling som har vært og fortsatt

er dårlig, for lange gelender på trappene, ødelagte veggbord, mugg i carport, fukt i garasje og lekeplassen.

- Vasking av garasje gulvet er gjort av vaktmester som er leid inn fra Willersrud Eiendom & Vaktmesterservice AS.

- Styret har hatt mye kommunikasjon med Nannestad kommune for å opprettholde et ryddig og fungerende sameie.

- Vi har hatt reklamasjon mot Nannestad kommune angående parkeringsskilt som (ikke er satt opp ennå pga tæla i bakken). Denne reklamasjonen gjelder pga navn endring fra Havrevegen 7, 9 og 11 til Havresletta 7, 9 og 11.

Beboer forplikter seg å møte opp på felles dugnader i sameiet.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 141, seksjonsnummer 15 i Nannestad kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/26/141/15:

15.05.2018 - Dokumentnr: 765651 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon og tilhørende ledninger m.m

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2018 - Dokumentnr: 765651 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1452896 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1452896 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1452896 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om teknisk anlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1452896 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:142

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:143

Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2019 - Dokumentnr: 1452896 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:143

Adkomstrett for bruk av lekeplass

Bestemmelse om vedlikehold av bygninger/eiendom

Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2020 - Dokumentnr: 2188759 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:142

Gjelder 3 stk. carporter

Overført fra: Knr:3238 Gnr:26 Bnr:141

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2020 - Dokumentnr: 2835359 - Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av gjesteparkeringsplasser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2024 - Dokumentnr: 1924405 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS  
Org.nr: 981 129 792  
Elektronisk innsendt

26.03.2020 - Dokumentnr: 2272460 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/3059

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest for boligblokk på 3-4 etasjer foreligger, datert 01.10.2020.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.10.2020.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vei. Offentlig vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

#### **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

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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



**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 750 000 Prisantydning

---

**Omkostninger**

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

68 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

69 990 Omkostninger totalt

80 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 819 990 Totalpris. inkl. omkostninger

2 830 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 833 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 69 990

**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 dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13 500,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet (500,-), fotograf (4 000,-), kommunale opplysninger (4 000,-), opplysninger fra forretningsfører (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
ess@aktiv.no  
Tlf: 926 37 136

**Ansvarlig megler**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,  
Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand  
Tlf: 648 08 005

**Salgsoppgavedato**

18.09.2024

# Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Havresletta 7, 2030 NANNESTAD
- NANNESTAD kommune
- # gnr. 26, bnr. 141, snr. 15



## Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.09.2024    Rapportdato: 16.09.2024    Oppdragsnr.: 18925-1605    Referansenummer: CV1401

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Lynda Blanca Ødegaard



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstandsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556





## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er bygget 2020 og bygget etter forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekkes med papp eller lignende. Utvendige fasader med plater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har pvc balkongdør med 3-lags isolasjonsglass.

Etablert balkong utgang fra stue.

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg.

Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights, Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra underkant dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, speilskap med belysning, innfeltbare dusjvegger/hjørne med herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Kabinbad/prefabrikkert bad. Det ikke er fysisk mulig å måle fukt, på grunn av konstruksjonens oppbygging. Det ble ikke registret avvik på innvendig bad som vegger og gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med fliser over benk.

Det er kjøøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn.

Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Etablert varmevifte i stue/kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1.

El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 750 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

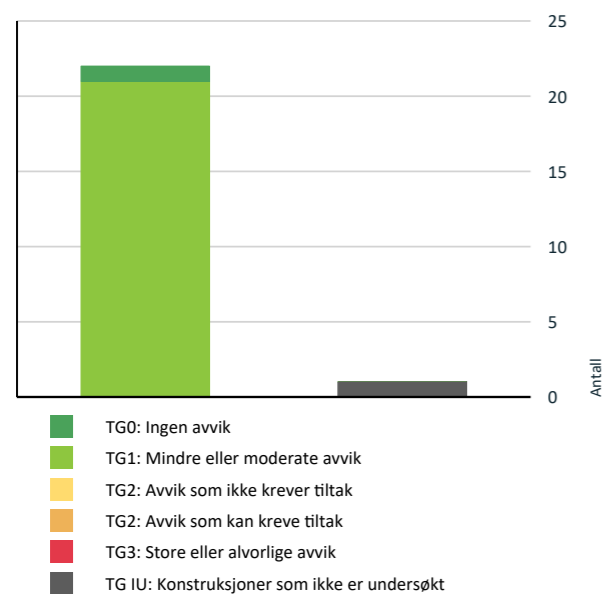
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er fremvist

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et tilbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

#### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### TG 1 Dører - 2

Bygningen har pvc balkongdør med 3-lags isolasjonsglass.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert balkong utgang fra stue.

### Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

## 1 TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights,

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra underkant dørterskel.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, speilskap med belysning, innfeltbare dusjvegger/hjørne med herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kabinbad/prefabrikkert bad. Det ikke er fysisk mulig å måle fukt, på grunn av konstruksjonens oppbygging. Det ble ikke registret avvik på innvendig bad som vegger og gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

## Tilstandsrapport



### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



#### TG 1 Varmesentral

Etablert varmevifte i stue/kjøkken.



#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.



#### TG 1 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

*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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2020**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

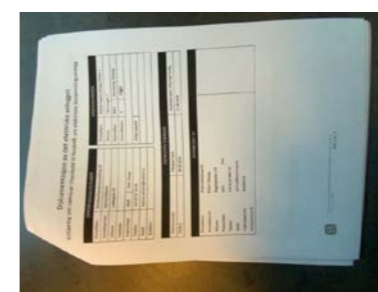
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Nei**

## Tilstandsrapport



### 🔍 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**





## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p style="text-align: center;"><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>58 m<sup>2</sup>/53 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, 2 Bod</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 2 750 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>						
<p style="text-align: center;"><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 2 750 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td><b>Markedsverdi</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2 750 000</b></td> </tr> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue +</td> <td style="text-align: right;">20 023</td> </tr> <tr> <td><b>Konklusjon markedsverdi</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>2 750 000</b></td> </tr> </table>	<b>Markedsverdi</b>	<b>2 750 000</b>	Tillegg for andel fellesformue +	20 023	<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>2 750 000</b>
<b>Markedsverdi</b>	<b>2 750 000</b>						
Tillegg for andel fellesformue +	20 023						
<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>2 750 000</b>						

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Havresletta 7 ,2030 NANNESTAD 50 m <sup>2</sup> 2020 1 sov	23-04-2024	2 800 000	<b>2 800 000</b>	0	2 800 000	<b>56 000</b>
2 Havresletta 7 ,2030 NANNESTAD 53 m <sup>2</sup> 2020 1 sov	13-09-2023	2 800 000	<b>2 700 000</b>	0	2 700 000	<b>50 943</b>
3 Smedstuvegen 7 ,2030 NANNESTAD 49 m <sup>2</sup> 2014 1 sov	02-07-2024	2 450 000	<b>2 450 000</b>	6 605	2 456 605	<b>50 135</b>
4 Smedstuvegen 7 ,2030 NANNESTAD 49 m <sup>2</sup> 2014 1 sov	31-01-2024	2 490 000	<b>2 430 000</b>	6 851	2 436 851	<b>49 732</b>
5 Smedstuvegen 3 ,2030 NANNESTAD 53 m <sup>2</sup> 2017 1 sov	05-09-2023	2 690 000	<b>2 540 000</b>	71 133	2 611 133	<b>49 267</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	22 812
Kommunale avgifter	Kr.	8 023
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 620 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 620 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	130 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

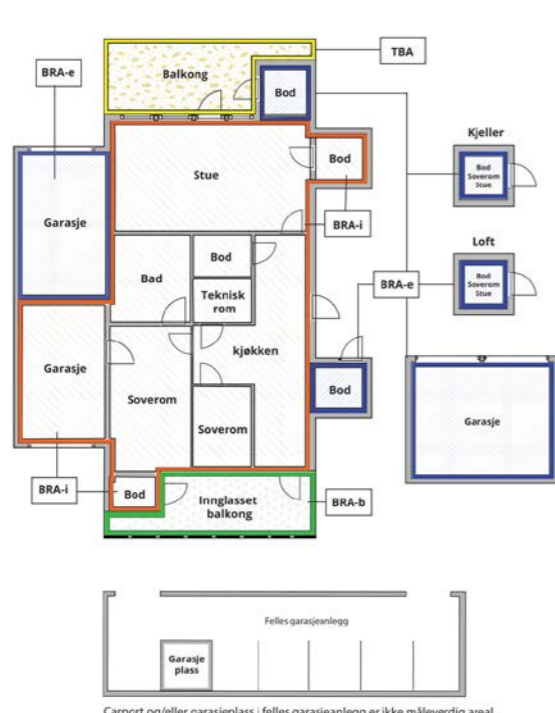
## Hva er måleverdig areal?

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

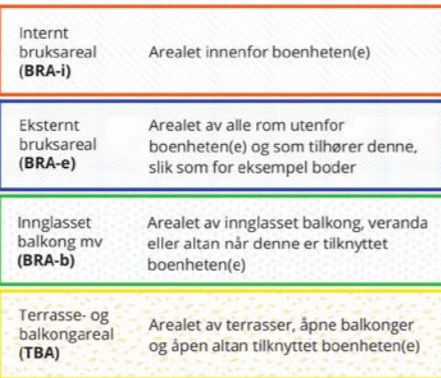
## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal



**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	53			53	7
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Bod		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Tilhørende garasjeplass med opplegg for ladestasjon. Tilhørende nettingbod ved garasjeplass.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	50	3



#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i leilighet er benevnt som S-rom

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Øyvind Nåmo Rønning Nøkkelbefaring	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	26	141		15	6768 m <sup>2</sup>	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

#### Adresse

Havresletta 7

#### Hjemmelshaver

Ødegaard Lynda Blanca

#### Kommentar

#### Boligselskap

Sameiet Vingevingen 1

#### Eierandel

53 / 3059

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning  
AS

#### Organisasjonsnr

925366307

#### Felles formue

Kr. 20 023 31.12.2023



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Selveierleilighet med sentral beliggenhet på Nannestad. Kort gange til Nannestad torg med servicetilbud og tur- og rekreasjonsmuligheter.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Opparbeidet med grøntareal og beplantning.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 390 000	2020

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7396028			

#### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
  - Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrader:** Forventet nedslitting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 godkjennelse 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV1401>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240229	
Selger 1 navn	
Lynda Blanca Ødegaard	
Gateadresse	
Havresletta 7	
Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1106240229

Document reference: 1106240229

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

05.07.2023 ble det av leietager oppdaget en liten vannlekkasje ved radiator. På befaring 11.07.2023 av O.H.Nordby v/Frøiland Bygg Skade AS ble det konstatert at det trolig skyldtes en kobling ved veggen som lakk. Rørlegger ble rekvirert og dette ble fikset. Det var en liten skade på list og parkett. Dette er fikset.

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

Leiligheten ble kjøpt ny i 2020. Det har vært enkelte ting som har vært reklamert på i forbindelse med ettårsbefaring. Dette er utbedret/fikset av utbygger og reklamasjonene er lukket. Ellers er rett mailadresse selger lynda.odegaard@icloud.com oppgitt mailadresse tidligere eksisterer IKKE lenger

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106240229

Document reference: 1106240229

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lynda Ødegaard	d91d9f5e7dccf6103894687 df9fdb38a38cff321	09.09.2024 20:33:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240229

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



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2793  
Sameiet Vingesvingen 1

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Vingesvingen 1

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2793>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring/tillegg i vedtekter § 10-3 Forsikring
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Vingesvingen 1

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 3

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Elisabeth Hansen er valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 2793 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
2. 2793 Avdelingsregnskap samlet.pdf
3. 2793 Sameiet Vingesvingen 1 Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000

---

Sak 6

### Endring/tillegg i vedtekter § 10-3 Forsikring

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innarbeide i vedtekter at det kun er styret som kan melde inn skader til forsikringsselskap som vedrører sameiets boligforsikring.

#### I dag står det følgende:

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.

#### Styret ønsker å endre til følgende:

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.

(3) Det er kun styret som har muligheten til å kunne melde inn forsikringssaker til forsikringen for sameiet.

#### Styrets innstilling

Styret ønsker at det skal gjøres på denne måten for å unngå at sameiet pådrar seg større utgifter på grunn av feilrapporterte saker.

#### Forslag til vedtak

Styrets foreslåtte endring/tillegg blir vedtatt.

---

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Sameiets vedtekter punkt 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag sier følgende rundt valg av tillitsvalgte.

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Næringsseksjonen skal ha mulighet til å være representert i styret.

(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 fratruke 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 fratruke.

#### Innstilling

Styreleder Elisabeth Hansen og styremedlem Johan Molden er ikke på valg i år.

Styret har ikke mottatt forslag på andre kandidater til styreverv. Styret oppfordrer eiere om å melde sin interesse for å bidra til sameiet ved å ta på seg et styreverv ved en senere anledning.

#### Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Lepadatu

Daniel har utført en utmerket jobb i sameiet. Han legger ned en betydelig innsats for å sikre at sameiet er pent for alle. Han vil utvilsomt være et verdifullt tillegg til styret.

- **Hans Emil Borge**

Emil stiller til gjenvalg for en periode på to år, men med en forståelse av at han kan velge å trekke seg etter ett år.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Marianne Låveg**

Marianne har uttrykt interesse for å ta på seg rollen som varamedlem. Hun vil utvilsomt være en verdifull ressurs for styret.

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Elisabeth Hansen	Havresletta 7
Styremedlem	Hans Emil Borge	Havresletta 7
Styremedlem	Johan Molden	Havresletta 7
Varamedlem	Tomm-Ottar Holthe	Harevegen 7
Varamedlem	Ken Roger Werkland	Havresletta 9

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Vingesvingen 1

Sameiet består av 37 seksjoner.

Sameiet Vingesvingen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925366307, og ligger i NANNESTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

26      141

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

Sameiet Vingesvingen 1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7396028.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Styrets arbeid**

Styret har gjort en rekke henvendelser uten å få så veldig mye tilbakemeldinger fra Skanska og vi ser på muligheten til å kontakte advokat ila. 2024 hvis vi ikke får noen videre fremdrift i dialogen. Vi har hatt en del møter vedrørende dette.

Vi har tegnet ny avtale om vintervedlikehold, og vært i samtale med dem angående brøyting av garasje nedkjøringen.

Det blei ikke holdt dugnad i 2023.

Styret har mast en del på beboere for feilparkering, samt søppelhåndtering. Biler parkerer på handicaplassene uten at de har handicap skilt i ruta. Beboere legger igjen reklame ved postkassene og beboere kaster ikke alltid all søppel i dunkene.

Sameiet er ikke ett sted vi lar hunder gjøre fra seg, og dette har vi informert om.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**

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

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 749 780,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 152 000,- til normal drift.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vingesvingen 1.

**Lån**

Sameiet Vingesvingen 1 har ikke lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt.

**SAMEIET VINGESVINGEN 1**  
**ORG.NR. 925 366 307, KUNDENR. 2793**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	897 350	912 874	911 000	911 000
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>907 350</b>	<b>912 874</b>	<b>911 000</b>	<b>911 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 993	-5 992	-5 993	-6 000
Styrehonorar	5	-42 500	-42 500	-42 500	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 699	-7 334	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-75 972	-73 040	-76 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-19 425	-13 860	-20 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-109 252	-87 518	-142 000	-152 000
Forsikringer		-135 671	-81 305	-102 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-1 719	-1 036	-3 000	-4 000
Energi/fyring	10	-144 430	-118 754	-140 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 783	-169 183	-186 000	-182 000
Andre driftskostnader	11	-68 255	-83 282	-91 500	-108 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-783 699</b>	<b>-683 803</b>	<b>-817 993</b>	<b>-910 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>123 651</b>	<b>229 071</b>	<b>93 007</b>	<b>1 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 989	1 607	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 989</b>	<b>1 607</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>132 640</b>	<b>230 678</b>	<b>93 007</b>	<b>1 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		132 640	230 678		

**SAMEIET VINGESVINGEN 1**  
**ORG.NR. 925 366 307, KUNDENR. 2793**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 774	35
Forskuddsbetalte kostnader		50 492	76 138
Andre kortsiktige fordringer		0	381
Driftskonto OBOS-banken		474 538	329 973
Sparekonto OBOS-banken		257 744	250 959
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>787 548</b>	<b>657 485</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>787 548</b>	<b>657 485</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		749 780	617 139
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>749 780</b>	<b>617 139</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 463	15 669
Leverandørgjeld		302	0
Annen kortsiktig gjeld	13	20 004	24 677
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>37 768</b>	<b>40 346</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>787 548</b>	<b>657 485</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Nannestad, 22.03.2024 (regnskapet er digitalt signert).  
 Styret i Sameiet Vingesvingen 1

Elisabeth Hansen

Johan Molden

Hans Emil Borge

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader H3	427 872
Felleskostnader H5/6 (Rekkehus)	160 958
Velforening	84 800
Internett H3	106 560
TV/Internett H5/6 (Rekkehus)	50 320
Garasje	51 840
Carport	14 400
Utendørs p-plass	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>897 350</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert egenandel fra 2022	10 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 993
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 993</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 699.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 425
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 425</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 981
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 524
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 707
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 728
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 519
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 793
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-109 252</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 719
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 719</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-144 430
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-144 430</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-11 243
Snørydding	-48 000
Andre fremmede tjenester	-668
Kontor- og datarekvisita	-2 618
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 827
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-68 255</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 204
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 785
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 989</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-20 004
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 004</b>

## 2793 - Sameiet Vingesvingen 1

## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	BL2793	CA2793	GA2793	RE2793	UP2793	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>						
INNKR. FELLESKOSTN.	592 032	14 400	51 840	236 560	600	895 432
ANDRE INNTEKTER	10 000	0	0	1 918	0	11 918
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>602 032</b>	<b>14 400</b>	<b>51 840</b>	<b>238 478</b>	<b>600</b>	<b>907 350</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
PERSONALKOSTNADER	-5 993	0	0	0	0	-5 993
STYREHONORAR	-42 500	0	0	0	0	-42 500
REVISJONSHONORAR	-5 226	0	0	-2 473	0	-7 699
FORR.FØRERHONORAR	-51 570	0	0	-24 402	0	-75 972
KONSULENTHONORAR	-13 186	0	0	-6 239	0	-19 425
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-73 682	0	-18 793	-16 777	0	-109 252
FORSIKRINGER	-83 709	-2 578	-23 064	-26 320	0	-135 671
KOMMUNALE AVGIFTER	0	0	-1 719	0	0	-1 719
ENERGI / FYRING	-98 039	0	0	-46 391	0	-144 430
KABEL- / TV-ANLEGG	-117 285	0	0	-55 498	0	-172 783
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-47 240	0	0	-21 016	0	-68 255
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-538 429</b>	<b>-2 578</b>	<b>-43 576</b>	<b>-199 116</b>	<b>0</b>	<b>-783 699</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>63 603</b>	<b>11 822</b>	<b>8 264</b>	<b>39 362</b>	<b>600</b>	<b>123 651</b>
<b>DRIFTSRESULTAT ETTER IN</b>	<b>63 603</b>	<b>11 822</b>	<b>8 264</b>	<b>39 362</b>	<b>600</b>	<b>123 651</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>						
FINANSINNTEKTER	6 102	0	0	2 887	0	8 989
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>6 102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 887</b>	<b>0</b>	<b>8 989</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>69 705</b>	<b>11 822</b>	<b>8 264</b>	<b>42 249</b>	<b>600</b>	<b>132 640</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VINGESVINGEN 1

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VINGESVINGEN 1.

## Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

## Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

## Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

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

**Hans Petter Urkedal**  
Partner  
Serienummer: 9578-5994-4-644113  
IP: 188.95.xxx.xxx  
2024-04-03 15:19:50 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: GEE2J-VWNTT-EK4QW-UXFEK-INDUJO-12YHA

Penneo Dokumentnøkkel: GEE2J-VWNTT-EK4QW-UXFEK-INDUJO-12YHA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

19 av 22

2793 Sameiet Vingesvingen 1 Revisjonsberetning.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 12.05.24  
Selskapsnummer: 2793 Selskapsnavn: Sameiet Vingesvingen 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Elisabeth Hansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 50.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 6 Endring/tillegg i vedtekter § 10-3 Forsikring</b></p> <p>Styrets foreslåtte endring/tillegg blir vedtatt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 7 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Styremedlem (kun 2 skal velges)</b></p> <p><input type="checkbox"/> Daniel Lepadatu</p> <p><input type="checkbox"/> Hans Emil Borge</p> <p><b>Varamedlem (kun 1 skal velges)</b></p> <p><input type="checkbox"/> Marianne Låveg</p>



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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

## Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Vingesvingen 1

Organisasjonsnummer: 925366307

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 12:00 til 2. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Elisabeth Hansen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap



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

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 50.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10  
Antall stemmer mot vedtaket: 1  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Endring/tillegg i vedtekter § 10-3 Forsikring

Innarbeide i vedtekter at det kun er styret som kan melde inn skader til forsikringsselskap som vedrører sameiets boligforsikring.

I dag står det følgende:

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.

Styret ønsker å endre til følgende:

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.

(3) Det er kun styret som har muligheten til å kunne melde inn forsikringssaker til forsikringen for sameiet.

### Styrets innstilling

Styret ønsker at det skal gjøres på denne måten for å unngå at sameiet pådrar seg større utgifter på grunn av feilrapporterte saker.

**Forslag til vedtak:**

Styrets foreslåtte endring/tillegg blir vedtatt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10  
Antall stemmer mot vedtaket: 1  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Valg av tillitsvalgte

Sameiets vedtekter punkt 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag sier følgende rundt valg av tillitsvalgte.

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Næringsseksjonen skal ha mulighet til å være representert i styret.

(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 fratrukke seg 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 fratrukke seg.

### Innstilling

Styreleder Elisabeth Hansen og styremedlem Johan Molden er ikke på valg i år.

Styret har ikke mottatt forslag på andre kandidater til styreverv. Styret oppfordrer eiere om å melde sin interesse for å bidra til sameiet ved å ta på seg et styreverv ved en senere anledning.

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:  
Hans Emil Borge (10 stemmer)  
Daniel Lepadatu (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hans Emil Borge  
Daniel Lepadatu

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:



Marianne Låveg (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marianne Låveg

Protokollen er signert digitalt av Christoffer Hoff /s/ og Elisabeth Hansen /s/

Sameiet Vingevingen 1

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**SAMEIET VINGESVINGEN 1**

org. nr. 925 366 307

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Vingevingen 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.3.2020

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som er parkering på eiendommen gnr.26, bnr. 141 i Nannestad kommune.

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

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

**1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal - BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

**2. Rettslig disposisjonsrett**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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



### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusarealer som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

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.

(8) Enkelte seksjonseiere har vedtektsfestet midlertidig bruksrett til carport og utendørs p-plass iht disse vedtekters pkt 4.

#### 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.

### 4. Sameiets parkeringsplasser og boder

#### 4-1 Organisering

(2) På eiendommen gnr 26, bnr 141 er det 69 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 33 parkeringsplasser med tilhørende boder i næringsseksjon 37
- 15 carporter med tilhørende boder på sameiet fellesareal
- 21 parkeringsplasser utendørs på sameiets fellesareal. To av disse plassene er HC-plasser.

(1) Utbygger tar forbehold om organisering, drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsplasser på sameiets eiendom. Endelig bestemmelser blir utarbeidet når endelig organisering er avklart

#### 4-2 Rettslig disposisjonsrett for næringsseksjon 37

(1) Parkeringsplasser og boder i næringsseksjon 37 eies av de som har ervervet slik rett fra utbygger. Eierandelen til parkeringskjelleren blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr (realsameie).

(2) Kjøper gjøres oppmerksom på at det er begrenset arealer på parkeringsplasser i parkeringskjeller. Kjøper kan ikke forvente å ha parkering til større biler/SUV, varebiler o.l. som er større enn vanlig personbil.

(3) Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Dokumentavgift for ideell andel i p-kjeller er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

(4) Utleie kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i utbyggingsprosjektet Vingesvingen. Salg kan bare skje dersom eier/selger disponerer bod et annet sted. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

(5) Eiere av næringsseksjon 37 blir gjennom sin eierandel medlem i Vingesvingen garasjesameie. Styret i Sameiet Vingesvingen 1 (boligsameiet) har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og styret i boligsameiet utgjør styret Vingesvingen Garasjesameiet, med mindre garasjesameiet velger sitt eget styret. Se for øvrig egne vedtekter for Vingesvingen garasjesameie.

(6) Naboeiendommen gnr 26 bnr 142 skal eie 9 garasjeplasser med boder i snr. 37. Eierandel i snr 37 blir tinglyst som realandeler mot de respektive matrikkelenheter som skal ha rettighet til p-plass.

#### 4-3 Rettslig disposisjonsrett for carporter

(1) Enkelte seksjoner i sameiet har midlertidig eksklusiv bruksrett til 12 carporter med tilhørende bod. Det fremgår av bruksrettplan hvilke carporter som disponeres av de enkelte seksjoner. Bruksrettplanen følger som vedlegg til vedtektene. Ajourhold av bruksrettplanen anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Bruksretten kan ikke endres eller opphøre uten tilslutning fra de respektive rettighetshavere.

(2) Midlertidig eksklusiv bruksrett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon.

(3) Utleie kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i utbyggingsprosjektet Vingesvingen. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

(4) 3 av carportene tilhører naboeiendommen gnr 26 bnr 142, jfr tinglyst erklæring av 4.3.2020.

#### **4-4 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser utendørs**

(1) Enkelte seksjoner i sameiet har midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplass på fellesareal utendørs. Det fremgår av bruksrettplan hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Bruksrettplanen følger som vedlegg til vedtektene. Ajourhold av bruksrettplanen anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Bruksretten kan ikke endres eller opphøre uten tilslutning fra de respektive rettighetshavere.

(2) Midlertidig eksklusiv bruksrett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon.

(3) Utleie kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i utbyggingsprosjektet Vingesvingen. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

(4) Øvrige parkeringsplasser som det ikke er gitt midlertidig bruksrett til disponeres som gjesteplasser i fellesskap av Sameiene på utbyggingsområdet Vingesvingen iht. tinglyst erklæring. Sameiet Vingesvingen 1 kan kreve felleskostnader fra de andre sameiene for bruk av plassene så lenge Sameiet Vingesvingen 1 ivaretar drift og vedlikehold av arealet.

#### **4-5 Vedlikehold**

(1) Styret i Sameiet Vingesvingen 1 er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjen (jf. punkt 4-2 (5)), carporter og alle utendørs parkeringsplasser som ligger på sin eiendom, uavhengig av tinglyste og vedtektsfestede bruksretter. Rettighetshavere betaler forholdsmessig andel av drift og vedlikehold. Drift og vedlikehold av utendørs p-plasser kan overføres til Velforeningen dersom dette er hensiktsmessig. Velforeningen kan i så fall fastsette nærmere bestemmelser om skilting og bruk av gjesteplasser.

#### **4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

#### **4-7 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, varmtvannsbereeder, 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) Kostnader skal så langt som mulig henføres til hus 3 (seksjon 1-24) eller til hus 5 og 6 (seksjon 25-36). Det skal føres avdelingsvis regnskap som skiller mellom hus 3 og hus 5/6. Dette innebærer at hus 3 bærer alle kostnader til drift, vedlikehold og utbedringer for fasader,

tak og tekniske konstruksjoner for sitt bygg. Det samme gjelder hus 5 og 6 som bærer alle kostnader til drift, vedlikehold og utbedringer for fasader, tak og tekniske konstruksjoner for sine bygg. Kostnader til garasjekjelleren (næringsseksjon 37) skal henføres til de som står som ideelle eiere i denne seksjonen. Den kan føres avdelingsregnskap/underregnskap for garasjen. Eiere i næringsseksjon 37 skal kun betale felleskostnader knyttet til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjen. Rettighetshavere til garasjeplass, carporter og utendørs p-plasser betaler et flatt beløp pr. måned for hver plass.

(3) 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 boligseksjon. Kostnader til evt. driftsforening/velforening fordeles med lik andel pr. seksjon.

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Næringsseksjonen skal ha mulighet til å være representert i styret.

(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 seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) 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**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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



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

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

#### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets 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 stedet 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 stedet 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 har hver seksjon én stemme pr. seksjon og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én 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) 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 besluttes, 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 besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-4 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr. 37 (Parkering)

(1) Parkeringsplasser og boder (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 37 med eventuelle tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 37 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 37 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

(2) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 37 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 37 (parkering).

(3) Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og boder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig. Utbygger disponerer og eier p-plasser som ikke er solgt.

#### 11-5 Felles utomhusområde – driftsforening/velforening

Det kan bli opprettet en driftsforening/velforening for ivaretagelse av drift og vedlikehold av rettigheter til felles infrastruktur, felles uteoppholdsarealer, felles adkomstarealer og p-plasser innfor utbyggingsområdet. Driftsforeningen/velforeningen kan også overta drift og vedlikehold av utendørs areal på sameiets eiendom dersom dette er hensiktsmessig.

Sameiet Vingesvingen 1 har rett og plikt til å være medlem av den driftsforening/velforening som blir etablert, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser følger av vedtektene til driftsforeningen/velforeningen som fastsettes av utbygger.

Det kan bli tinglyst erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

#### 11-6 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.

### Vedlegg: Bruksrettplan for carporter og utendørs p-plasser

#### Carporter:

Carportnr	Seksjonsnr
8	
9	
10	
11	25
12	26
13	27
14	28
15	29
16	30
17	31
18	32
23	36
24	35
25	34
26	33

#### Utendørs p-plasser:

P-plassnr	Seksjonsnr
19	
20	
21	
22	6
27	
28	
29	

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**VINGESVINGEN GARASJESAMEIE**

Fastsatt av utbygger Boklok Skanska, i forbindelse med salg av prosjektet  
Vingesvingen.

Gnr. 26, bnr 141, snr. 37, i Nannestad kommune

**§ 1**  
**Navn**

Sameiets navn er Vingesvingen Garasjesameie.

**§ 2**  
**Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 26, bnr.141, snr. 37 i Nannestad kommune. Sameiet består av en næringsseksjon. Næringsseksjonen består av biloppstillingsplasser og boder, og kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Vingesvingen 1.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/33, til sammen 33/33.

**3**  
**Formål**

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 37, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

**§ 4**  
**Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Vingesvingen 1 sine vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

**§ 5**  
**Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Engelsrudhagen/Vingesvingen" og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 37 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til sameiets styre eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

**§ 6**  
**Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Eierandel i næringsseksjon 37 følger den boligseksjonen den er tilknyttet til ved salg.

Styret kan, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

**§ 7**  
**Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 8

### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

## § 9

### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## § 10

### Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Vingesvingen 1 utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 37), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## § 11

### Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

## § 12

### Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

**§ 13  
Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

**§ 14  
Felleskostnader og regnskap**

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

eiendomsforsikring, jf § 17  
kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom  
strøm til lys/oppvarming/ventilasjon  
drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg  
renhold av fellesarealer  
kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer  
Garasjeport  
GSM-key el. tilsvarende  
Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner  
Oppmerking av p-plasser  
Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Vingesvingen 1 kan gjennom egen avdeling/underregnskap i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Vingesvingen Garasjesameie (seksjon 37) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (seksjon 37).

Vingesvingen Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Vingesvingen 1

**§ 15  
Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

**§ 16  
Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser.

Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

**§ 17  
Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

**§ 18  
Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

**§ 19  
Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføring.

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere iht. prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOoo



Bygg 3 Plan U  
1:200

Parkeringsplasser			Sportsboder		
Type	Etasje	Antall	Navn	Etasje	Antall
2,5 m x 5,0 m	Bygg 3 Plan U	33	Sportsbod	Bygg 2 Plan U	25
			Sportsbod	Bygg 3 Plan U	33
					68



Bygghistorikk		Bygghistorikk	
Dato	Beskrivelse	Dato	Beskrivelse
07.09.18	Bygg 3 Garasje		
	A-20-B3U-001		

# Husordensregler

## 1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

## 2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- I tidsrommet kl 23.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

- Ved spesielle situasjoner (selskapsmiddager etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette 14 dager i forveien.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

### 3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises for øvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Samt egen balkong/veranda. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må

dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

### 4. Balkonger og Terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Tørring av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Kullgrill er ikke tillatt.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.7 Det er ikke lov å stå på balkonger eller verandaer å kaste røyk eller snus ned på bakken, dette skal tas med inn og kastes i egen søppelkasse.

4.8 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.9 Ikke lov å mate dyr ved balkonger/verandaer.

### 5. Oppganger og fellesområder



5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbildet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler o.l.

5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.4 Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres sånn at det ikke hindrer andre i å komme seg forbi.

5.5 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

5.6 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse/samkjøring.

## 6. Heiser

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.

6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

## 7. Søppelsjakter

7.1 Søppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og

Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå fulle sekker. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.

7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

7.3 Glass- og metallemballasje skal kastes i eget beholder (finnes ved busstasjonen i Nannestad). Farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner på Dal.

## 8. Garasje og kjellerboder

8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapte eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.

8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander.

8.6.1 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod.

8.6.2 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemma helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse og skadedyr. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

8.6.3 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen og områder rundt boder, oppfordres det til å holde garasjeplassen og disse områdene mest mulig fri for gjenstander.

8.7 Ladning/parkering av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer.

8.8 Gjeste og HC parkeringsplasser skal ikke brukes av beboere i sameiet med mindre godkjent skriftlig av Styret. Det er beboers ansvar å informere gjester om gjeldende regler.

8.9 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. §5 i vedtektene.

## 9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens tillatelse.

9.2 For utvendig solavskjerming er det lov å bruke det man ønsker så lenge dette ikke er til sjenanse. Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden), dvs. de skal plasseres innenfor egen eiendom (innenfor ytterkant av balkongen). For balkonger 2 - 4 etg. skal innfesting skje i plan med teglfasaden i ytterkant balkongnisjen.

Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Det skal være klart, gjennomsiktig glass.

## 10. Gangveier, parkering m.v.

10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

10.2 Moped- og motorsykkelparkering på gangveiene er absolutt forbudt.

10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Sameiets gangveier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.

10.5 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. §5 i vedtektene.

10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.4.

10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

## 11. Dyrehold

11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

## 12. Forsikringer og skader

12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.

12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

## 13. Sikkerhet

13.1 Alle dører inn til garasjen er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

13.2 Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjelegget, styret vil gi tilgang til de som eventuelt skulle trenge dette for vedlikehold etc. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.

13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.

13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjelegget skal være låst til enhver tid.

## 14. Eierskifte og utleie

14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører i.h.t. §6 i vedtektene.



Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Ole Harald Nordby  
96091181  
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 1 (10)  
Skadenummer: N0341041  
Arbeidsnummer:  
Rapport opprettet: 13.07.2023

## Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	N0341041
Forsikringselskap / Saksbehandler	Tryg / Mette Schultz Torgersen (NL)
Kunde / Forsikringstaker	SAMEIET VINGESVINGEN 1 S 2793 V/OBOS 0129 Oslo
Skadestedets adresse	HAVRESLETTA 7 2030 Nannestad
Kontaktperson	SAMEIET VINGESVINGEN 1 (Kunde) tlf. 95453545 vingesvingen1@styremmet.no  Elisabet Hansen (Styreleder) tlf. 95453545 vingesvingen1@styremmet.no  Lynda Ødegaard (Andelseier) tlf. 94816680. harikkemail@tryg.no  Gunn Elin Sivertsen (Leietaker) tlf. 45454689 harikkemail@tryg.no
Skadedato	05.07.2023
Besiktigelsesdato	11.07.2023



Rapporten er basert på	
<input checked="" type="checkbox"/> Fysisk oppmøte	<input type="checkbox"/> Video <input type="checkbox"/> Telefon



Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Ole Harald Nordby  
96091181  
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 2 (10)  
Skadenummer: N0341041  
Arbeidsnummer:  
Rapport opprettet: 13.07.2023

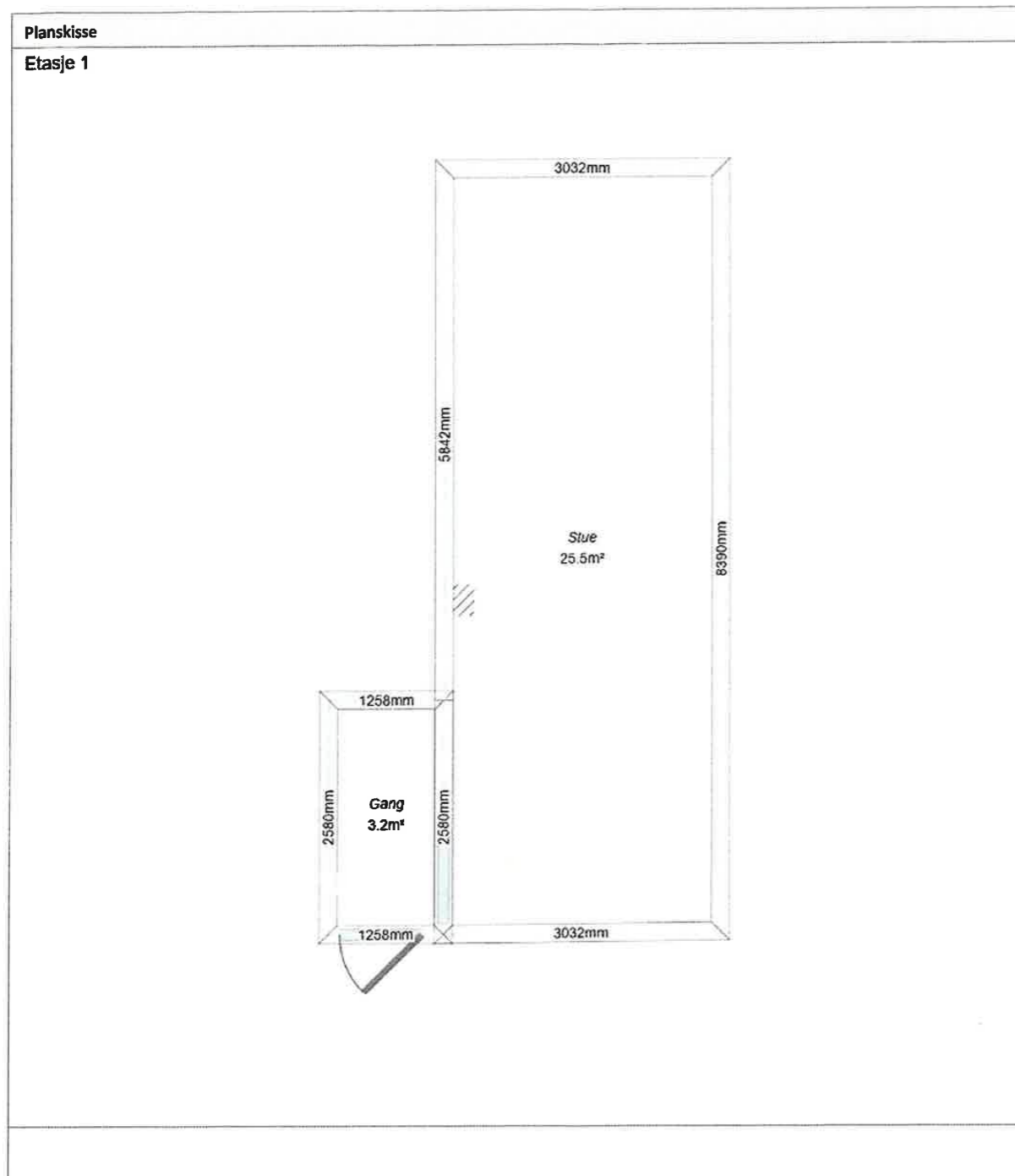
Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Elisabet Hansen	Styreleder	95453545	vingesvingen1@styremmet.no
Gunn Elin Sivertsen	Leietaker	45454689	harikkemail@tryg.no
Ole Harald Nordby	Hovedinspektør	96091181	ole.nordby@fbs.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m <sup>2</sup>	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
	50	2020	

Øvrig informasjon om objektet	

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	Verdi



Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m <sup>2</sup>	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

Årsak til skade

Type skade:  Vannlekkasje  Brann  Innbrudd  Ytre påvirkning  
 Glass  Natur  Øvrige:

Installasjon J. Varmelegg, gulvvarme, radiator	Kilde D. Rørdel/skjøt, kupling, sluk	Årsak A. Produktfeil
---	---	-------------------------

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

bakenforliggende årsakk , lekkasje ved radiator , det er trolig en kobling ved vegg som lekker , (rørlegger rekvirert )

revidert rapport etter rørlegger

viser hvor vannet har rent på list

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt:  Ja  Nei

Tidligere eller utviklet skade:  Ja  Nei



Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Ole Harald Nordby  
96091181  
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 5 (10)  
Skadenummer: N0341041  
Arbeidsnummer:  
Rapport opprettet: 13.07.2023

<b>Mulig regress?</b>
Ja da boligen er ifra 2020 utbygger er Skanska

<b>Anbefalte tiltak for å hindre senere skader</b>
<i>Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.</i>

<b>Skadeomfang</b>
skadet list , litt parkett skadet

<b>Reparasjonsbehov</b>
<b>Riving</b> riv list ca 2 m skjære ut et par staver av parkett
<b>Tørking</b>
<b>Rørarbeid, innvendig</b> lekkasjesøk
<b>Tømmerarbeid</b> ny fotlist felle inn ny staver
<b>Spesielle betingelser:</b> Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei her vil vi sende en parkett spesialist for og felle inn den skadede området



Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Ole Harald Nordby  
96091181  
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 6 (10)  
Skadenummer: N0341041  
Arbeidsnummer:  
Rapport opprettet: 13.07.2023

<b>Igangsett arbeid</b>
Fbs er på plass og tar besiktigelse

<b>Beboelighet</b>
<b>Beboelighet:</b> Ja
<b>Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:</b> NOK
<b>Annen info/alternativ løsning for beboelse:</b>

<b>Beskrivelse av avtale med kunde</b>
Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):%
ft ønsker bistand i saken
<b>Annen info:</b>

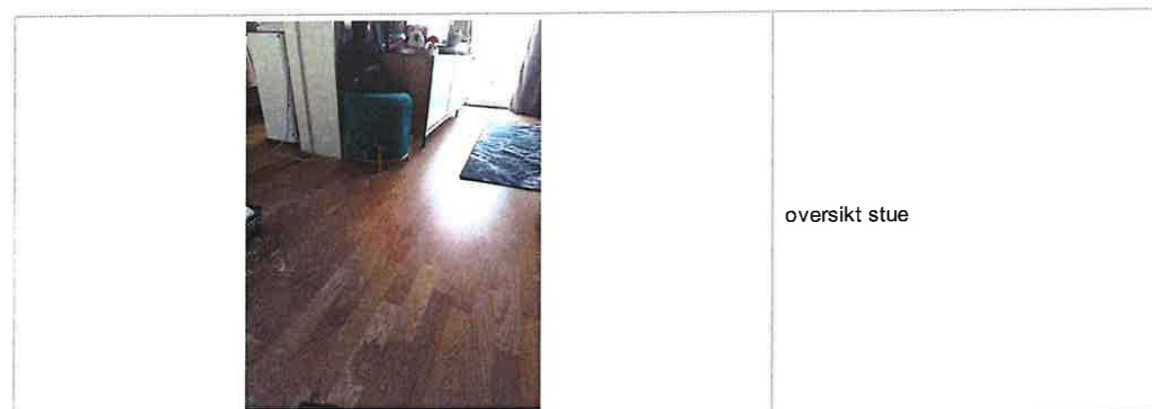
<b>Oppsummering</b>
Skanska

<b>Bilder av stedet</b>	
	parkett



Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Ole Harald Nordby  
96091181  
Frøiland Bygg Skade AS

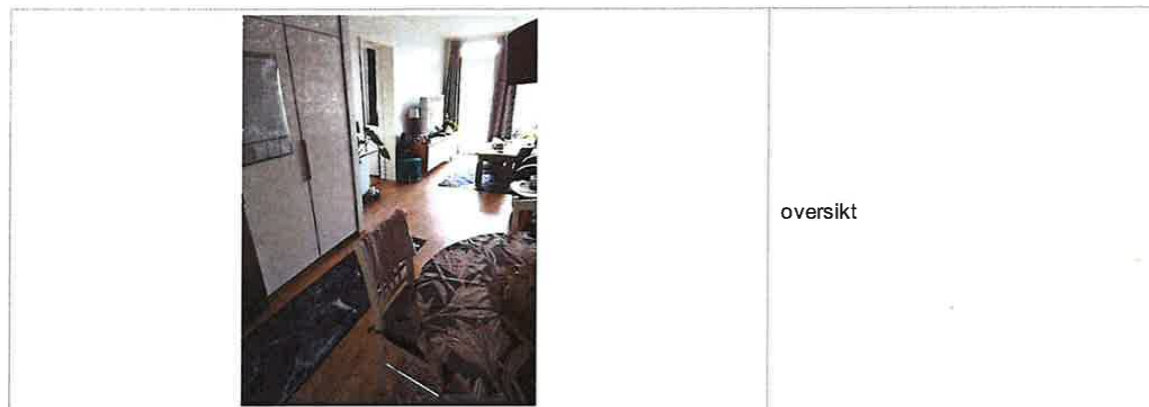
Side: 7 (10)  
Skadenummer: N0341041  
Arbeidsnummer:  
Rapport opprettet: 13.07.2023



Besiktigelsen ble gjennomført av:  
Ole Harald Nordby  
96091181  
Frøiland Bygg Skade AS

Side: 8 (10)  
Skadenummer: N0341041  
Arbeidsnummer:  
Rapport opprettet: 13.07.2023





Besiktigelsen ble gjennomført av:

Ole Harald Nordby  
96091181  
ole.nordby@fbs.no  
Frøiland Bygg Skade AS



# Nabolagsprofil

Havresletta 7 - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Nannestad sykehjem Linje 410, 420, 446	8 min	0.6 km
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	13 min	10 km
Oslo Gardermoen	13 min	

## Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 335 elever, 19 klasser	22 min	1.6 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 599 elever, 22 klasser	16 min	1.2 km
Nannestad videregående skole 950 elever	13 min	1 km

## Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	13 min
Nannestad Sentrum	15 min

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent

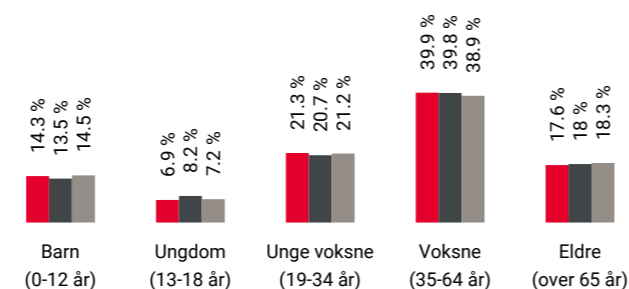


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene  
Bra 72/100

Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	2 min	0.1 km
Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	23 min	1.7 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	7 min	5 km

## Dagligvare

Kiwi Nannestad PostNord	13 min	1 km
Rema 1000 Nannestad Post i butikk	14 min	1 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Trafikk  
Lite trafikk 94/100

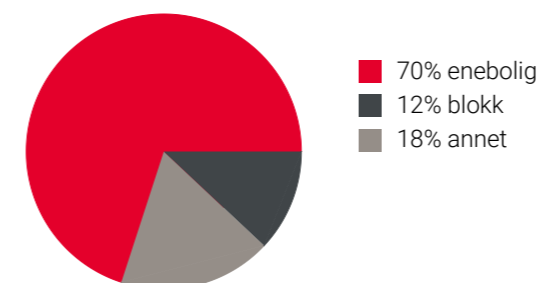
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået  
Lite støynivå 92/100

## Sport

Nannestad Idrettspark Ballspill, fotball, sandvolleyball	15 min	1.1 km
Nannestadhallen Aktivitetsshall	15 min	1.1 km
EVO Nannestad	13 min	
Nannestad Trim & Helse	14 min	

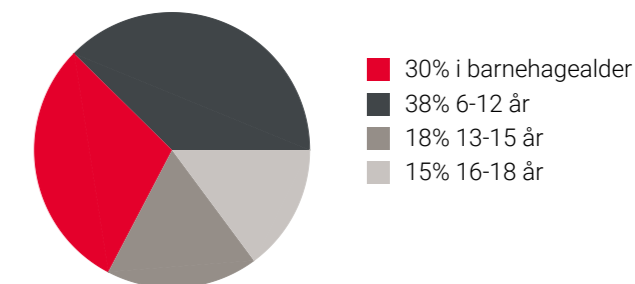
## Boligmasse



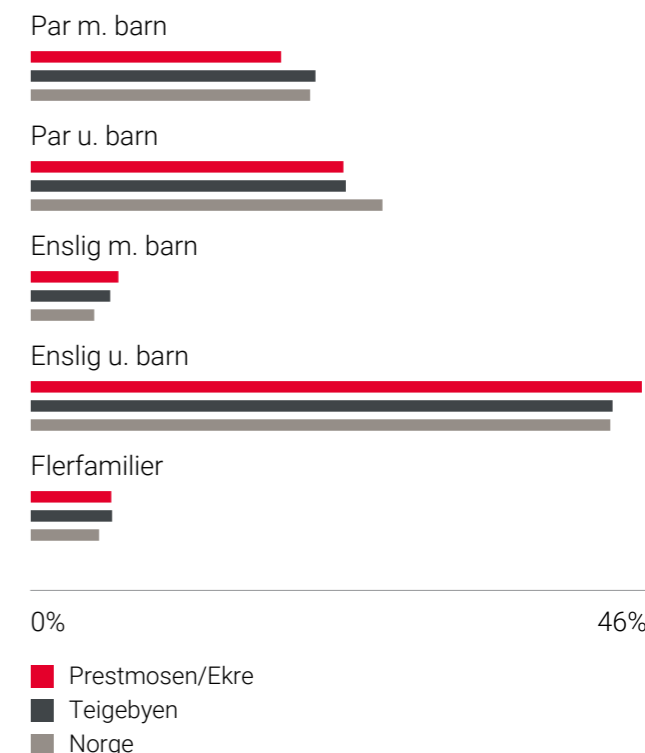
## Varer/Tjenester

Nannestad Torg	14 min
Apotek 1 Nannestad	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

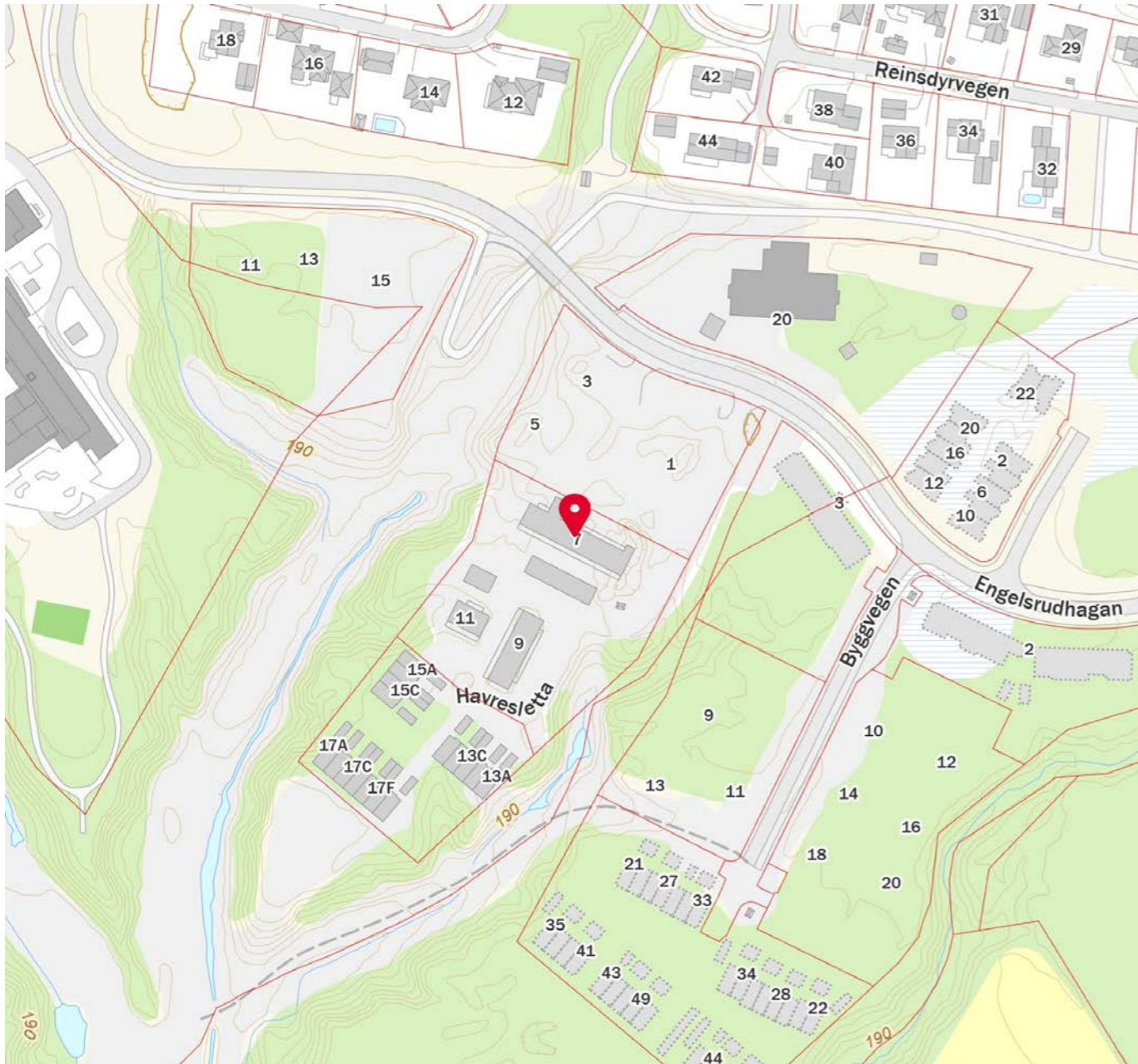
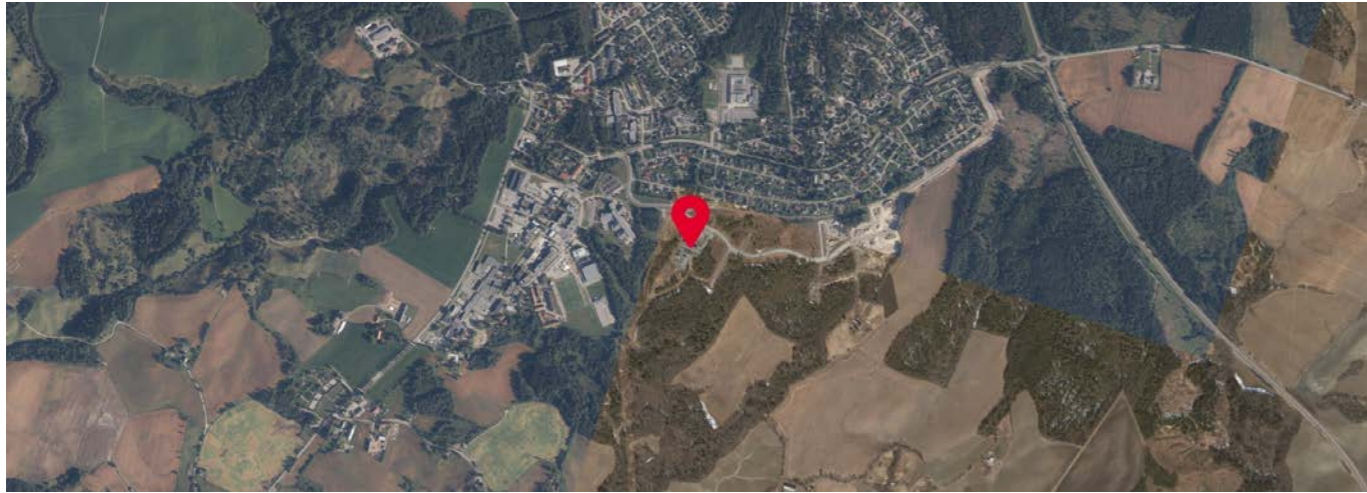


## Familiesammensetning



## Sivilstand

Sivilstand	Nabolaget	Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 eignedom (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 biopaiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Havresletta 7  
2030 NANNESTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand  
**Saksbehandler:** Øyvind Hoftvedt-Sægrov

**Telefon:** 414 15 504  
**E-post:** oyvind.saegrov@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre