



aktiv.

Steinbukken 41, 2165 HVAM

**Luftig og moderne 2-roms selveier
fra 2023 - Lun og solrik balkong -
Fine fellesområder - Carport m/
lader - Naturnært.**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 80 100,-
Total ink omk.: Kr 3 230 100,-
Felleskostn.: Kr 1 535,-
Selger: Andreas Hansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 48/53 kvm
Tomtstr.: 13743.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 488
Snr. 57
Oppdragsnr.: 1106250199

Luftig og moderne 2-roms selveier fra 2023 - Lun og solrik balkong - Fine fellesområder - Carport m/

Velkommen til Steinbukken 41 – en stilfull og innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2023. Beliggenheten er naturnær og etterspurt, med skog, mark og turstier rett utenfor døren, samt kort vei til idrettsanlegg, buss og matbutikker. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, p-plass med lader i felles carport og en lun, skjermet balkong med gode solforhold og fint utsyn.

Leiligheten fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og god planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med møbleringsfrihet, og kjøkkenet har alle hvitevarer integrert. Videre har leiligheten et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og et romslig soverom med garderoberom. Lagringsplass for øvring finnes i et teknisk rom ved entreen og i en disponibel sportsbod på ca. 5 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Vedtekter	68
Inkalling til årsmøte 2025	81
Protokoll årsmøte 2025	106
Opplysninger fra forretningsfører	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, teknisk rom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende parkeringsplass i carport med ladestasjon.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13743.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger naturnært og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til skog og mark med idylliske tuområder, og med kort vei til busstopp, matbutikker og idrettsanlegg.

Fellestomten er pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker, hekk og asfalterte internveier, og mellom bygningene er det lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stuen til en vestvendt, inntrukket og romslig balkong. Her er solforholdene gode, og det er fint utsyn over de grønne, velstelte fellesområdene. Det er plass til en hyggelig sittegruppe, og det er montert både utestikk og moderne utebelysning på husveggen. Balkongen har dekke i tre, og rammes inn med rekkverk i stål.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt, solrikt og barnevennlig boligområde på Neskollen i Nes kommune. Stedet har et eget lite sentrumsområde med barnehager, barneskole og dagligvarebutikker. Nærmiljøet byr også på store rekreasjonsarealer med fine tur- og sykkelstier, samt skiløyper om vinteren.

Rett ved eiendommen går det turstier opp til Tolvstein. Her er det flott utsyn til Odalen, Årnes, Borgen, Gjerdrum og tårnet på Gardermoen. Fra Tolvstein kan du ta turen videre inn til Hvamsetertjernet – et populært badested med liten strand og flytebrygge. På kalde, snøfattige vintre kan det anbefales å ta med skøytene til Hvamsetertjernet.

I sentrum er det svømmehall, samt et idrettsanlegg med kunstgress- og grusbaner, tennisbane og nyere friidrettshall. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund i vakre omgivelser. Hvam har også eget idrettslag med friidrett, håndball, fotball, bordtennis, klatring og barneidrett, samt mosjon og folkehelse på agendaen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Amfi Eurosenteret på Vormsund og Amfi Årnes. Jessheim Storsenter, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innenfor rekkevidde med sitt rike utvalg av servicetilbud.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss, og nærmeste holdeplass ligger i enden av Juitervegen, ca. 550 meter fra boligen. Med bil fra eiendommen tar det ca. 9 min til Vormsund, 13 min til Årnes, 18 min til Jessheim, 24 min til Oslo Lufthavn og 30 min til Lillestrøm.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Neskollen barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Vormsund ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, hvor tre av de ligger innenfor en radius på 2 km. Nærmeste videregående skole er Hvam.

Barnehager

Øvre Neskollen naturbarnehage - 6 min gange
Neskollen Melkeveien barnehage - 12 min gange
Neskollen Tellusvegen barnehage - 14 min gange

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) - 13 min gange
Romerike International School (1-10 kl.) - 18 min gange
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) - 11 min kjøring
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) - 15 min kjøring
Hvam videregående skole (videregående skole) - 6 min kjøring
Nes videregående skole (videregående skole) - 15 min kjøring

Sport og trening

Neskollen skøytebane-balløkke - 6 min gange
Ballspill
Neskollen Idrettspark - 16 min gange
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...
Nes Arena Treningssenter - 17 min kjøring
Spensst Årnes - 11 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Boligen faller innenfor skolekretsen til Neskollen skole (1-7 kl.), Romerike International School (1-10 kl.), Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.), Runni ungdomsskole (8-10 kl.), Hvam videregående skole, og Nes videregående skole.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2023 etter byggesøknad fra 2021. Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Saltak er tekket med plater eller lignende. Utvendige fasader er utført med trekledning. Støpt dekke er lagt mot grunnforhold. Etasjeskiller er av

trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren er malt. Balkongdøren er malt i tre med 3-lags glass. Balkong utgang stue har trespaltegulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører - 2

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dør henger litt i nedkant og er treg å åpne/lukke.

- Overflater

Avvik: Det er noen skader på lister etter bitemerker fra hund. Noen små hakk er synlig rundt kjøkkendel på parkett.

- 2.ETASJE - BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er noe motfall på deler av gulv under servant. Det er godkjent fall i området rundt dusjen som en preakseptert løsning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: A.Aulie

Beskrivelse: Kontroll av ekspansjonskar på varmtvannsbereder. Også er det utført årskontroll på sprinkelanlegget. Begge kontrollene ble utført tidlig 2025.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har vært et par sprekker i gipsen, men det er fikset av trysilhus.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Det er en easee charge lader i carporten med abonnement fra Elaway.

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

Ja

Beskrivelse: Det kommer til å bli inngått søksmål mot utbygger angående fellesområder og diverse ting i forskjellige leiligheter.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Entré, stue/kjøkken, soverom, teknisk rom og bad/vaskerom
TBA 14 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-e 5 kvm: Sportsbod

Kort fortalt

- Stilfull og innbydende 2-roms selveier
- Leilighet fra 2023 i byggets 2. etasje
- P-plass med lader i felles carport
- Grønne og velstelte fellesarealer
- Lun, skjermet og solrik balkong
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Lekkert, moderne og velutstyrt kjøkken
- Helfliset, delikat bad/wc/vaskerom
- Innbydende soverom med garderobe
- Sportsbod på ca. 5 kvm
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Entré

Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via en overbygd, utvendig trapp. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med lysmalte vegger og grått belegg på gulv med gulvvarme. Det er fin plass til knaggrekke og skohylle, og mer oppbevaringsplass finnes i et tilliggende teknisk rom.

Kjøkken

Kjøkkenet har et stilrent og tidsmessig design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, takoppforede skap og grå laminatbenkeplate med planlimt kum i stål. Veggen over benken er kledd med sorte fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et lyst og innbydende allrom med luftig atmosfære. Dagslyset strømmer inn via store vinduer på endeveggen, og gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene. Allrommet har gyllen, enstavs parkett på gulvet, og det er fin plass til både sofagruppe, tv-/mediastasjon og spisestue. Allrommet har utgang til en lun og skjermet balkong med gode solforhold og fint utsyn.

Bad/wc/vaskerom

Badet fremstår som delikat og tidsmessig, med hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite høyglansfronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et stort speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe

Leiligheten har et romslig og pent soverom med et stort vindu som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Veggene er lysmalte og det er lagt trestavs parkett på gulvet. Det er plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og rommet har en bred rekke med klesskap med mye oppbevaringsplass. Leiligheten har for øvrig lagringsplass i et teknisk rom og i sportsbod på ca. 5 kvm.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og belegget. Det er varmekabel under belegget i deler av entreen.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Det er noen skader på lister etter bitemerker fra hund, og noen små hakk er synlig på parketten rundt kjøkkendelen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd fordeles likt på hver seksjon.

Parkering

Boligseksjonseierne i Sameiet Steinbukken har carport som tilleggsdel til sine seksjoner. Det er en Easee charge lader i carporten med abonnement fra Elaway.

Fire av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC, og styret i Sameiet forvalter bruken av disse. Dersom en seksjonseier med behov for HC parkeringsplass har ladepunkt for el-bil på sin opprinnelige plass og ønsker å flytte denne til HC-plassen, er det mulig å gjøre dette. Alle kostnader ved flytting/etablering av ladepunkt, med unntak av eventuelle kostnader til oppgradering av fellesinfrastruktur for lading, skal belastes seksjonseier som krever ladepunktet flyttet/etablert.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8054220

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger via ferdigattest.

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entreen og på badet, og med panelovner i enkelte rom. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og leilighetens varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entreen. Anlegget er fra 2023.
- Branntekniske forhold: Det er etablert seriekoblet røykvarsler og synlig sprinkelanlegg i tak.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 10 442

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 3010,20

Nedgravd avfallsbeholder: kr 1742,00

Vask av nedgravde beholdere: kr 312,50

Abonnementsgebyr avløp: kr 2952,28

Akonto avløp: kr 2424,66

Totalt: kr 12436,64

Eiendomsskatt

Kr 1 995

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,88 promille.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 735 977

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 943 907

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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).

Velforening

Pliktig medlemskap i Neskollen Velforening.

Info vannavgift

Boligen er utstyrt med vannmåler, målernr: 23IA307908.

Vannet leveres av Årnes vannverk. For informasjon om vannverket og deres priser se deres nettside: <https://www.aarnesvann.no/>

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

Vedlikehold av fellesarealer, lys og oppvarming av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel, revisjon, styrehonorarer, serviceavtaler, eiendomsforsikring, utvendig beising og bygningsvedlikehold, samt TV og bredbånd.

Kostnadenes fordeling:

Carport: 100,-

Felleskostnader: 960,-

TV/bredbånd: 475,-

Viktige inkluderte tjenester er felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, TV og internett/bredbånd.

Kommunale avgifter faktureres normalt direkte til seksjonseier.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 535

Andel fellesformue

Kr 13 262

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Steinbukken

Organisasjonsnummer

928506266

Om sameiet

Sameiet består av 58 seksjoner. Sameiet Steinbukken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928506266, og ligger i Nes kommune. Gårds- og bruksnummer: 79, 488.

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskapet.

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 godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne, og det tillates ikke mer enn 2 dyr pr boenhet. Beboer må ta hensyn til naboer med tanke på dyrehold. Det kan søkes styret om flere dyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det ble i 2024 avholdt 2 dugnader, en vårdugnad i mai og en høstdugnad i oktober. Det var et godt oppmøte fra beboerne, og vi fikk gjennomført alle oppgaver som var planlagt på en rask og effektiv måte. Styret vil rette en stor takk til alle som stilte opp. Vi er et flott Sameie med mange positive og engasjerte beboere. I august arrangerte styret sommerfest med grilling og leker. Dette ble en hyggelig kveld for de som deltok. Styret håper flere ønsker å bli med på neste sommerfest.

Vi har to gressklippere som kan brukes til klipping av fellesarealene. Det står en i hver fellesbod. For sesongen 2025 har styret innledet et samarbeid med Akershus Traktor for leasing av robotklippere for klipping av fellesarealer. Det vil fortsatt være små områder som ikke vil bli dekket av robotklipperne hvor beboere selv må klippe. Håper alle bidrar og tar sin del av klippingen.

Som generelt vedlikehold av trapper og plattinger må alle beboere beise sine trapper og plattinger. Hvis dette ikke utføres vil kostnad for reparasjoner pga manglende vedlikehold tilfalle beboer.

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne, og det tillates ikke mer enn 2 dyr pr boenhet. Beboer må ta hensyn til naboer med tanke på dyrehold. Det kan søkes styret om flere dyr.

Det er tillatt å installere luft/luft varmepumpe i boligen. Før dette gjøres er det viktig å

forsikre seg om at varmepumpen som skal installeres oppfyller de krav som er satt og at installasjonen gjøres korrekt. Boligeieren er selv ansvarlig for å sørge for at varmepumpen og installasjonen oppfyller de krav som er satt og plikter å følge disse. Sameiet v/Styret kan kreve at installasjonen blir fjernet om kravene ikke oppfylles. Installasjonen skal i sin helhet utføres av godkjent firma for slike installasjoner. Viktig å merke seg: Boligeieren er selv økonomisk ansvarlig for alle kostnader og utbedringer forbundet med varmepumpen. Herunder: · Nødvendig vedlikehold på installasjonen utvendig · Flytting / demontering i forbindelse med rehabilitering og annet nødvendig arbeid på fasaden · Skader som er forårsaket av installasjonen på fasaden og utbedring av dette · Skader som er forårsaket av installasjonen i gjennomføring i vegg og utbedring av dette · Ved fjerning av varmepumpen skal ytterveggen settes tilbake til sin opprinnelige stand Krav til varmepumpe og installasjonen: · Maksimalt tillatt støynivå på utedel er 45 dBA. · Utedel skal plasseres på egen tomt/platting/balkong, ikke på sameiets eiendom. · Ved montasje utenfor platting, skal det monteres et varmepumpe-hus i samme farge som fasaden. · Utedel skal ikke monteres på vegg. Det skal benyttes bakkestativ med vibrasjonsdemping. · Utvendig skal det benyttes sorte kanaler eller males i samme farge som bygg. · Gjennomføring i vegg skal være av preakseptert løsning for TEK17-bygg. · Kondensvann skal ledes til bakken.

Utvendig fastmontert boblebad godtas ikke plassert på balkonger/plattinger eller private gressplener da disse generelt genererer mye støy som kan være generende for andre beboere.

Foreslår maks 1 bil permanent på gjesteplass per husstand (i tillegg til plass i carport).

Inngjerding av egen tomt skal maksimum være 90 cm høyt. Ellers skal retningslinjer på Vibbo eller i infobrosjyre følges.

Styret setter retningslinjer slik at det blir utført likt på alle enheter ved tette bakvegger på carport.

Kun beboere med fastadressen i Steinbukken kan sitte i styret.

Vedtektene for Sameiet Steinbukken regulerer seksjonseiers vedlikeholdsplikt og sameiets vedlikeholdsplikt i § 6 og § 7. Se vedtektene § 6 for informasjon om seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 488, seksjonsnummer 57 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/79/488/57:

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Bestemmelse om veg

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2017 - Dokumentnr: 141301 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2017 - Dokumentnr: 141339 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2021 - Dokumentnr: 284666 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2025 - Dokumentnr: 948692 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

16.11.2021 - Dokumentnr: 1442026 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 57

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 48/4892

Servituttene omhandler:

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Steinbukken 41 med flere eiendommer foreligger, datert 10.11.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.2023.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via inn Steinbukken som er privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Vannet leveres av Årnes vannverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Neskollen felt B4 og B5 (plan-ID 023607010). Dette er en eldre

reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse innenfor feltnavn B4.1c.. 13.03.2007

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036, ikraftttredelse 19.03.2024. Et delareal på 15 097 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende.

Eiendommen er berørt av hensynssone H320_1, som er en faresone for flom.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

80 100 (Omkostninger totalt)

91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 241 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 243 800 (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 80 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Forretningsførsel

Kommunale opplysninger

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 17 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og opplysninger forretningsfører avg pliktig. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

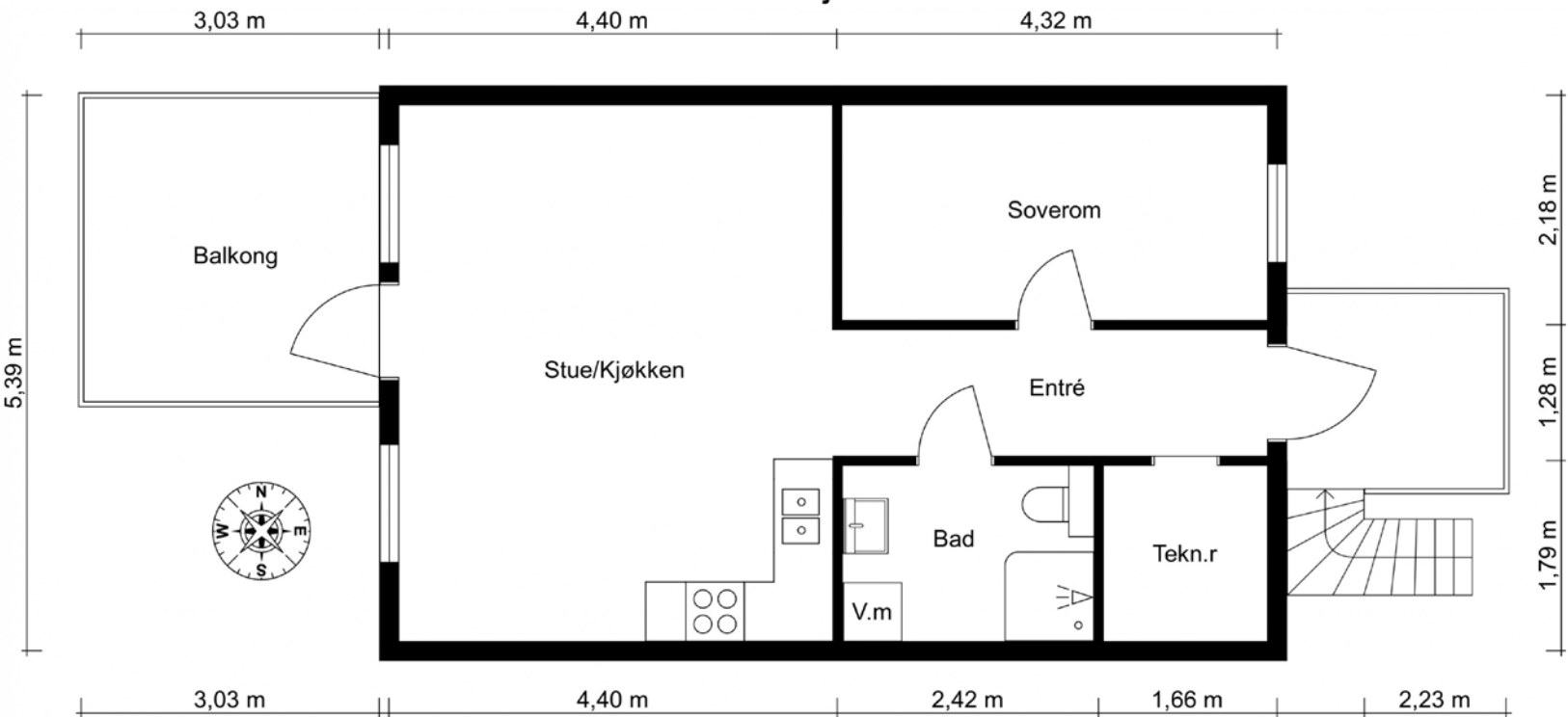
Salgsoppgavedato

04.09.2025





2. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.













Det er plass til et skrivebord der kommoden i dag står om man har behov for en kontor plass hjemme.







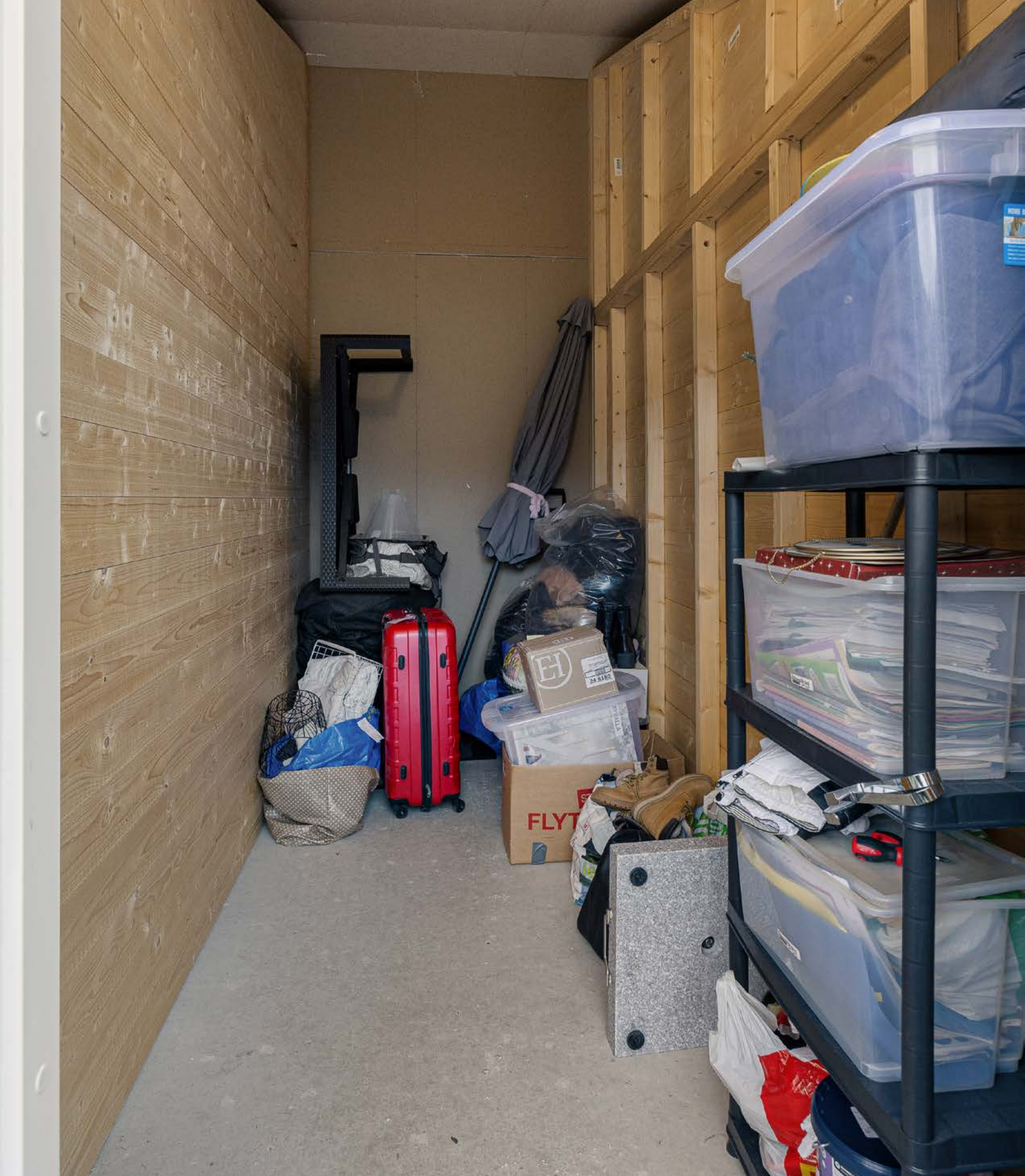




Med huskestativ, sandkasse og utebord ligger alt til rette for at også barna skal trives i nabolaget.



Boligseksjonseierne i Sameiet Steinbukken har carport som tilleggsdel til sine seksjoner. Det er en Easee charge lader i carporten med abonnement fra Elaway.



Leiligheten har en sportsbod på ca. 5 kvm. Perfekt for oppbevaring av diverse som man ikke trenger så ofte.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Steinbukken 41, 2165 HVAM

 NES kommune

 gnr. 79, bnr. 488, snr. 57

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 28.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 18925-1789

Referansenummer: AG1252

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Andreas Hansen



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

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 tilstand, reklamasjonsrapporter 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 funksjonssvikt 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 oppført i 2023 etter byggesøknad fra 2021. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i bindingsverk av tre. Saltak teknet med plater eller lignende. Utvendige fasader med trekledning. Støpt dekke 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: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Balkong utgang stue med trespaltegulv.
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.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Det er varmekabel under beleg i entre del.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger via ferdigattest.
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 28 mm fra underkant dørterskel.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, speil med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørner i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
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 profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er integrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringskap 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 forenklete 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. Det er synlig sprinkleanlegg i tak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	53 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

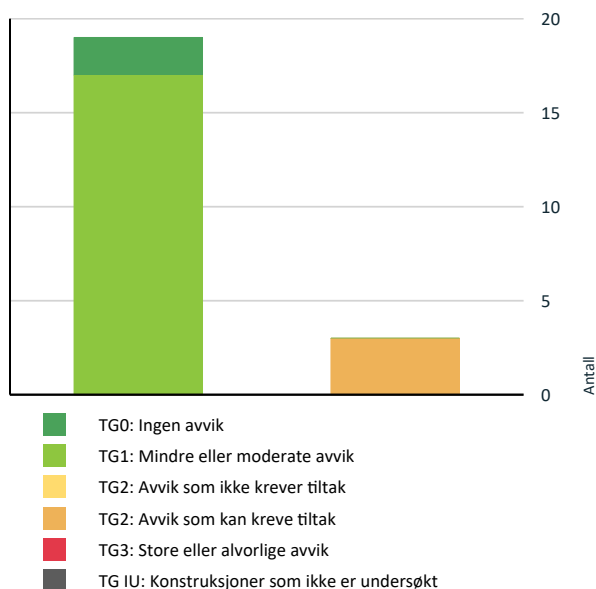
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. 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. Hvitevarer er ikke vurdert. 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 anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør henger litt i nedkant og er treg å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør må justeres for å ha tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utgang stue med trespaltegulv.

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. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er varmekabel under belegg i entre del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skader på lister etter bitemerker fra hund. Noen små hakk er synlig rundt kjøkkendel på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett, lister må repareres med reparasjonsvoks lokalt, slipes eller byttes for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger via ferdigattest.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra underkant dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe motfall på deler av gulv under servant. Det er godkjent fall i området rundt dusjen som en preakseptert løsning.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum og fliser over benk. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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 forenklete 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.

2023

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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



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 forenklete 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. 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 brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/48 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Tillegg for andel fellesformue + 13 262

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. 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 ² PRIS
1 Steinbukken 43 ,2165 HVAM 48 m ² 2023 1 sov	14-07-2025	3 200 000	3 150 000		3 150 000	65 625
2 Steinbukken 27 ,2165 HVAM 48 m ² 2023 1 sov	18-04-2025	2 990 000	2 950 000		2 950 000	61 458
3 Steinbukken 26 ,2165 HVAM 45 m ² 2022 1 sov	17-04-2024	2 790 000	2 710 000		2 710 000	60 222
4 Steinbukken 13 ,2165 HVAM 48 m ² 2023 1 sov	18-05-2025	2 990 000	2 850 000		2 850 000	59 375

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	18 420
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	48			48	14
1.Etasje		5		5	
SUM	48	5			14
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Teknisk rom, Bad/vaskerom		
1.Etasje		Sportsbod	

Kommentar

Tilhørende parkeringsplass i carport med ladestasjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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)
Boligbygg med flere boenheter	45	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Teknisk rom er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Andreas Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	79	488		57	13700 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Steinbukken 41

Hjemmelshaver

Hansen Andreas

Boligselskap

Sameiet Steinbukken

Felles formue

Kr. 13 262 31.12.2024

Eierandel

48 / 4892

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

928506266

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet på Neskollen med god beliggenhet, med gangavstand til dagligvarebutikker og kollektivtransport

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. Tomten er opparbeidet med grøntareal og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 998 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8054220			
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	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 bruker av 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) 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 dampspærren 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- 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 godkjenning 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/AG1252>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250199	

Selger 1 navn
Andreas Hansen

Gateadresse	
Steinbukken 41	

Poststed	Postnr
HVAM	2165

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1106250199

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll av ekspansjonskar på varmtvannsbereder. Også er det utført årskontroll på sprinkelanlegget. Begge kontrollene ble utført tidlig 2025.

Arbeid utført av

A.Aulie

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

Beskrivelse

Har vært et par sprekker i gipsen, men det er fikset av trysilhus.

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 skjevgkre 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

Nei

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

Det er en easesee charge lader i carporten med abonnement fra Elaway.

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

Nei

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
- 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
- 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
 Beskrivelse

Det kommer til å bli inngått søksmål mot utbygger angående fellesområder og diverse ting i forskjellige leiligheter.
- 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

Document reference: 1106250199

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1106250199

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Hansen	a2418435321990d8fa7d6 31a06ecc1c7a13a6d69	26.08.2025 06:07:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250199

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Steinbukken 41 - Nabolaget Neskollen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Jupitervegen Linje 450	8 min 0.8 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	12 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	24 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 519 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Romerike International School (1-10 kl.) 205 elever, 10 klasser	18 min 1.6 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	11 min 8.8 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	15 min 11.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	6 min 4.2 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	15 min 11.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Neskollen	15 min
-----------------	--------

«Sosialt og ordentlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

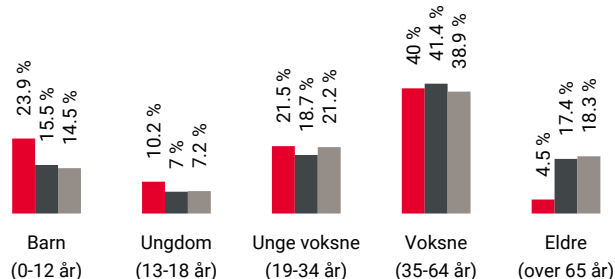
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neskollen	2 795	990
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvre Neskollen naturbarnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 0.5 km
Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min 1.1 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Neskollen PostNord	15 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



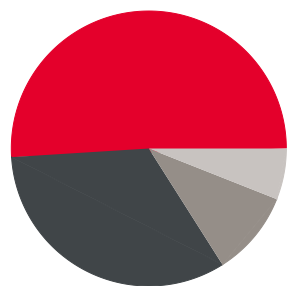
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

	Neskollen skøytebane-balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Neskollen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	16 min	1.4 km
	Nes Arena Treningssenter	17 min	
	Spenst Årnes	11 min	

Boligmasse



51% enebolig
33% rekkehus
10% blokk
6% annet

«Gode naboer og samhold.
Passer på hverandre»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Eurosenderet

9 min



Vitusapotek Vormsund

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



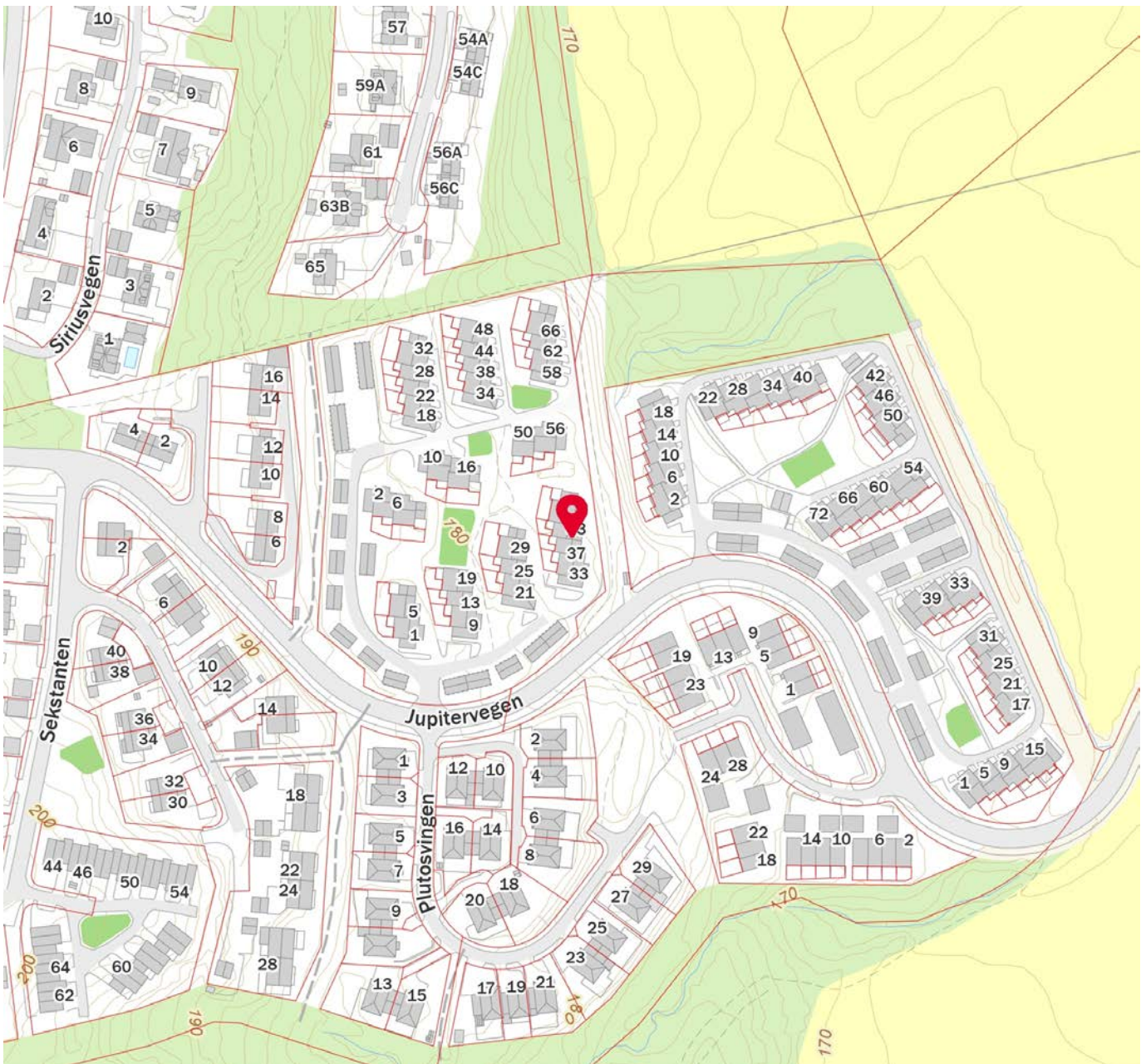
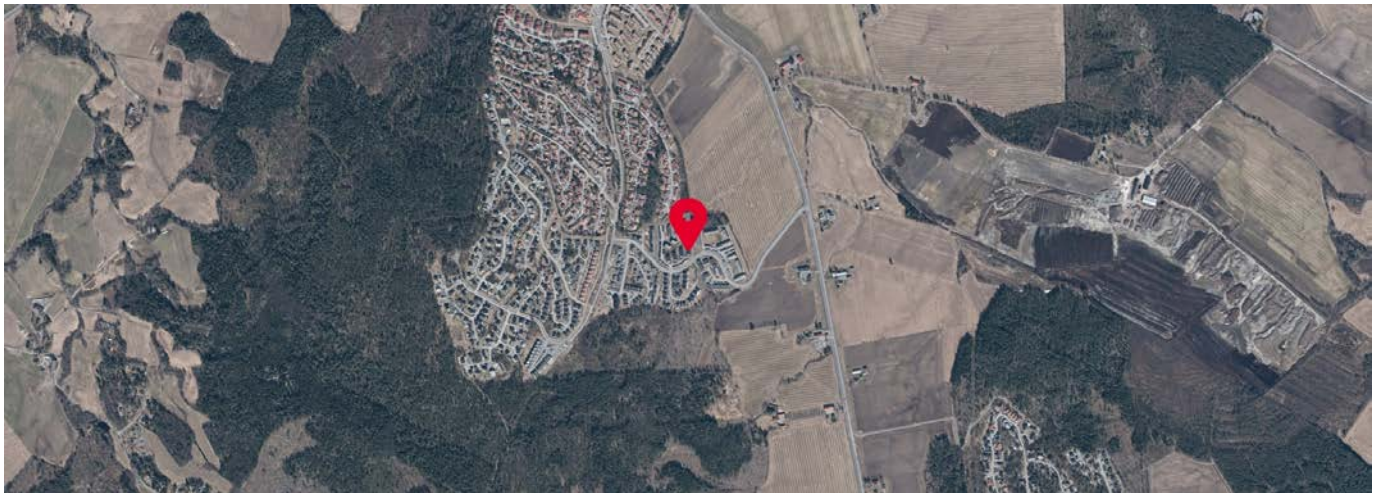
0%

45%

Neskollen
 Nes kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



VEDTEKTER for SAMEIET STEINBUKKEN

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Steinbukken (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 58 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, bnr. 488 i Nes kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 79 bnr. 488 i Nes kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter carporter, boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden.

Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. For kortidsutleie gjelder imidlertid de begrensningene som følger av den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Kommunale avgifter faktureres normalt direkte til seksjonseier.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde.
- b) Lys/oppvarming av fellesarealer, snømåking, plenklipping ol.
- c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
- d) Serviceavtale(r)
- e) Eiendomsforsikring
- f) Utvendig beising/bygningsvedlikehold.

Tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjon.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra

kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING OG LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdeler til sine seksjoner.

Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for opptil 100% av plassene. Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. 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 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

Dersom en seksjonseier som har behov for HC parkeringsplass, har ladepunkt for el-bil på sin opprinnelige plass og ønsker å flytte denne med seg til HC-plassen som er fellesareal eller etablere en ladepunkt for el-bil på HC-plassen som er fellesareal, skal vedkommende ha mulighet til det.

Det er sameiet som skal besørge og bestille alt arbeid knyttet til flytting eller etablering av ladepunktet. Det samme gjelder eventuell senere tilbakeflytting til seksjonseier sin opprinnelige parkeringsplass. Alle kostnader ved flytting/etablering av ladepunkt, med unntak av eventuelle kostnader til oppgradering av fellesinfrastruktur for lading, skal belastes seksjonseier som krever ladepunktet flyttet/etablert.

Dersom etablering/flytting av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles etter sameiebrøk.

§ 5 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Jf. eierseksjonsloven § 26 kan en seksjonseier samt andre i husstanden, eller leietakere av en seksjon med nedsatt funksjonsevne kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 6 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk på bad og balkonger, vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

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

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

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

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

§ 7 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler 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 slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene. Andelen av vedlikeholdsfondet fordeles etter sameiebrøken.

§ 9 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøte som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

Årsmøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 13 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 14 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 15 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle eventuell årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

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

§ 16 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

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) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike - jf esl. § 33 (3)
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen – jf esl. § 24 (2).
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter – jf esl. § 29 (2).

§ 17 OM ÅRSMØTET

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

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

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

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 20 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 21 FRAVIKELSE

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

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplating, endring av utvendige farger, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Meldepliktige arbeider kan ikke utføres før styret har mottatt ferdigattest.

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt seksjonseier.

§ 23 FORSIKRING

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

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

§ 24 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen 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 (salgspålegg) og § 39 (tvangsfraviklelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 25 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 26 NES VELFORENING

Den enkelte sameier i Sameiet Steinbukken, plikter å tegne medlemskap i Neskollen Velforening.

§ 27 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 28 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN

I byggetiden frem til siste bolig i det siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til §§ 1 - 27:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.
- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.
- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.
Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.
- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.
- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til ny eier.
- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon av utbygger for slike ulemper.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.
- Utbygger har rett til å være representert i styret i Sameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstilling av siste bolig i prosjektet.
- Styret og sameiet plikter å samtykke til fradeling av eiendommen dersom utbygger finner dette tjenlig.

Denne vedtektsbestemmelse (§ 28) kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET STEINBUKKEN I NES KOMMUNE

Snr 1	70	Snr 48	116
Snr 2	48	Snr 49	48
Snr 3	48	Snr 50	138
Snr 4	92	Snr 51	70
Snr 5	116	Snr 52	48
Snr 6	48	Snr 53	48
Snr 7	48	Snr 54	92
Snr 8	138	Snr 55	116
Snr 9	92	Snr 56	48
Snr 10	70	Snr 57	48
Snr 11	138	Snr 58	138
Snr 12	116		
Snr 13	92	SUM:	4892
Snr 14	70		
Snr 15	138		
Snr 16	116		
Snr 17	70		
Snr 18	48		
Snr 19	48		
Snr 20	70		
Snr 21	116		
Snr 22	48		
Snr 23	48		
Snr 24	116		
Snr 25	70		
Snr 26	70		
Snr 27	116		
Snr 28	116		
Snr 29	70		
Snr 30	48		
Snr 31	92		
Snr 32	116		
Snr 33	48		
Snr 34	138		
Snr 35	70		
Snr 36	92		
Snr 37	116		
Snr 38	138		
Snr 39	70		
Snr 40	48		
Snr 41	70		
Snr 42	116		
Snr 43	48		
Snr 44	116		
Snr 45	70		
Snr 46	48		
Snr 47	92		



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2169

SAMEIET STEINBUKKEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STEINBUKKEN

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Neskollen skole 2.etg .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsberetning 2024
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Egenandel ved forsikringskade.
7. Antall dyr i leilighet.
8. Beising av trapper og plattinger.
9. Montering av varmepumpe.
10. Utvendig boblebad.
11. Grense på antall kjøretøy permanent parkert
12. Inngjerding av privat tomt.
13. Fastsettelse av honorarer
14. Forslag til vedtak
15. Carport
16. Valg av tillitsvalgte
17. Gassgrill på veranda og platting.

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET STEINBUKKEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

Årsberetning 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomgå vedlegg.

Forslag til vedtak

Gjennomgås på årsmøte.

Vedlegg

1. Årsberetning 2024 for Steinbukken sameie.pdf

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 2. Regnskap 2024 Sameiet Steinbukken.pdf
 - 3. Budsjett 2025 Sameiet Steinbukken.pdf
-

Sak 6

Egenandel ved forsikringskade.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Sameiet dekker egenandel ved skade som følge av feil ved opprinnelig utførelse eller endring utført av faglærte med dokumentasjon. Egenandel som følge av feil utført av ufaglærte må dekkes av beboer. Skade som ikke dekkes av av forsikring må utbedres i sin helhet av beboer.

Forslag til vedtak

Sameiet dekker egenandel ved skade som følge av feil ved opprinnelig utførelse eller endring utført av faglærte med dokumentasjon. Egenandel som følge av feil utført av ufaglærte må dekkes av beboer. Skade som ikke dekkes av av forsikring må utbedres i sin helhet av beboer.

Sak 7

Antall dyr i leilighet.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne, og det anbefales ikke mer enn 2 dyr pr boenhet. Beboer må hensyn ta naboer med tanke på dyrehold.

Forslag til vedtak

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne, og det anbefales ikke mer enn 2 dyr pr boenhet. Beboer må hensyn ta naboer med tanke på dyrehold.

Sak 8

Beising av trapper og plattinger.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Som generelt vedlikehold av trapper og plattinger må alle beboere beise sine trapper og plattinger. Hvis dette ikke utføres vil kostnad for reparasjoner pga manglende vedlikehold tilfaller beboer.

Forslag til vedtak

Som generelt vedlikehold av trapper og plattinger må alle beboere beise sine trapper og plattinger. Hvis dette ikke utføres vil kostnad for reparasjoner pga manglende vedlikehold tilfaller beboer.

Sak 9

Montering av varmepumpe.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Tilfredsstille tiltak som beskrevet under.

Forslag til vedtak

Det er tillatt å installere luft/luft varmepumpe i boligen. Før dette gjøres er det viktig å forsikre seg om at varmepumpen som skal installeres oppfyller de krav som er satt og at installasjonen gjøres korrekt. Boligeieren er selv ansvarlig for å sørge for at varmepumpen og installasjonen oppfyller de krav som er satt og plikter å følge disse. Sameiet v/Styret kan kreve at installasjonen blir fjernet om kravene ikke oppfylles. Installasjonen skal i sin helhet utføres av godkjent firma for slike installasjoner. Viktig å merke seg: Boligeieren er selv økonomisk ansvarlig for alle kostnader og utbedringer forbundet med varmepumpen. Herunder: · Nødvendig vedlikehold på installasjonen utvendig · Flytting / demontering i forbindelse med rehabilitering og annet nødvendig arbeid på fasaden · Skader som er forårsaket av installasjonen på fasaden og utbedring av dette · Skader som er forårsaket av installasjonen i gjennomføring i vegg og utbedring av dette · Ved fjerning av varmepumpen skal ytterveggen settes tilbake til sin opprinnelige stand Krav til varmepumpe og installasjonen: · Maksimalt tillatt støynivå på utedel er 45 dBA. · Utedel skal plasseres på egen tomt/platting/balkong, ikke på sameiets eiendom. · Ved montasje utenfor platting, skal det monteres et varmepumpe-hus i samme farge som fasaden. · Utedel skal ikke monteres på vegg. Det skal benyttes bakkestativ med vibrasjonsdemping. · Utvendig skal det benyttes sorte kanaler. · Gjennomføring i vegg skal være av preakseptert løsning for TEK17-bygg. · Kondensvann skal ledes til bakken.

Sak 10

Utvendig boblebad.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Utvendig boblebad kan ikke monteres.

Forslag til vedtak

Utvendig fastmontert boblebad godtas ikke plassert på balkonger/plattinger eller private gressplener da disse generelt genererer mye støy som kan være generende for andre beboere.

Sak 11

Grense på antall kjøretøy permanent parkert

Forslag fremmet av:

Peter Aarvold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ofte få plasser på parkeringen, og noen husstander har mer enn to kjøretøy/tilhengere og lignende stående permanent på gjesteplasser.

Forslag til vedtak

Foreslår maks 1 bil permanent på gjesteplass per husstand (i tillegg til plass i carport).

Sak 12

Inngjerding av privat tomt.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Inngjerding av privat tomt godtas etter regler fastsatt av årsmøtet og lagt inn i vedtekter.

Forslag til vedtak

- Inngjerding av egen tomt skal maksimum være 90 cm høyt. Ellers skal retningslinjer på Vibbo eller i infobrosjyre følges.
-

Sak 13

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt med konsumprisindelsen på 2,7% og settes til kr 110 916 .

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 14

Forslag til vedtak

Forslag fremmet av:

Peter Aarvold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere i nabolaget burde styret nabolaget. Hvis man flytter, mister man retten til å være en del av styret og årsmøter.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Kun beboere med fastadressen i Steinbukken kan sitte i styret.

Sak 15

Carport

Forslag fremmet av:

Bjørn Mohn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tette bakvegger på carport. Fordel med dette vil være mindre gjennomblåst med støv og skit, og mulig også hindre at fugler flyr inn og setter seg på takstoler (vi vet hva som skjer da) Til referanse så er dette gjort på det nedre feltet.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at dette skal gjennomføres i regi av sameiet ved å innhente tilbud på materialer evt arbeid. Dette ønsker vi, skal gjøres av profesjonelle aktører eller av snekkerkyndige på dugnad.

Forslag til vedtak

Styret setter retningslinjer slik at det blir utført likt på alle enheter

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Kristian Lilleby

Tar Gjennvalg.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ana Maria Ivesdal Gjersengen

Jeg ønsker å be om deres tillit og støtte til å bli valgt som styremedlem. Jeg ønsker å bidra til å styrke sameiet vårt. Samtidig er jeg opptatt av å jobbe for fellesskapets beste og sikre at alle stemmer blir hørt.

- Hjalti Michael Gudnason

Tar gjennvalg.

- Irene Elisabeth Haugen

Tar gjenvalg.

- Maybrit Evensen

Ønsker å tre inn som styremedlem etter å ha vært varamedlem i 2 år.

- Roger Pettersen

Tar gjenvalg for 1 år.

Valg av 1 varamedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Ana Gjersengen

Ønsker egentlig å være styremedlem

- Kristian Løvereide Borgen

Er utdannet Bygg-ingeniør og jobber innenfor VA, og har bistått styret med tekniske avklaringer.

Valg av 1 varamedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2 år :

- Sten Magne Leksund

Ønsker å stille som varamedlem

Sak 17

Gassgrill på veranda og platting.

Forslag fremmet av:

Hjalte Gudnason

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtak om å kun tillate gassgrill på veranda og platting. Grunnet brannfare og sjenanse.

Forslag til vedtak

Kun tillate gassgrill på veranda og platting.

Årsberetning 2024 for Steinbukken sameie

I løpet av 2024 har det vært avholdt 9 styremøter, noen korte møter for å avklare enkeltsaker, og ett beboermøte. Styret har i tillegg hatt noen små møter på teams når det har vært nødvendig. Vi har også vært på kurs arrangert av OBOS i forbindelse med nystartet styre.

Det som har tatt mest tid for styret i 2024 er reklamasjonssakene mot Trysilhus. I forbindelse med disse sakene har styret leid inn Multiconsult for å utarbeide en uavhengig 3. parts rapport. Det er utført El-tilsyn av elektroanlegget på fellesområdet og i noen utvalgte leiligheter. Det ble oppdaget flere alvorlige avvik i kontrollen. Feilene som ble oppdaget i leilighetene vil vi ta videre som reklamasjon i alle leiligheter. Utbedring av disse avvikene er reklamert inn og oversendt elektroentreprenør for utbedring.

Styret har videreført avtalen med Nes bygdeservice for snømåking og strøing av området, og med Kontroll og Rådgiving for årlig lovpålagt sprinkelkontroll av sprinkelanlegg i alle leiligheter.

Vi har to gressklippere som kan brukes til klipping av fellesarealene. Det står en i hver fellesbod.

I 2024 har vi vært heldige og hatt noen ildsjeler i sameiet som har tatt seg av klippingen. Jeg vil på vegne av styret gi dere en stor takk for innsatsen dere har gjort og gjør. For sesongen 2025 har styret innledet et samarbeid med Akershus Traktor for leasing av robotklippere for klipping av fellesarealer. Det vil fortsatt være små områder som ikke vil bli dekket av robotklipperne hvor beboere selv må klippe. Håper alle bidrar og tar sin del av klippingen.

Det ble i 2024 avholdt 2 dugnader, en vårdugnad i mai og en høstdugnad i oktober. Det var et godt oppmøte fra beboerne, og vi fikk gjennomført alle oppgaver som var planlagt på en rask og effektiv måte. Styret vil rette en stor takk til alle som stilte opp. Vi er et flott Sameie med mange positive og engasjerte beboere. I august arrangerte styret sommerfest med grilling og leker. Dette ble en hyggelig kveld for de som deltok. Styret håper flere ønsker å bli med på neste sommerfest.

Pål K. Lilleby
Styreleder

SAMEIET STEINBUKKEN
ORG.NR. 928 506 266, KUNDENR. 2169

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 574 280	1 187 730	1 574 000	1 574 000
Ladeinntekter EL-bil		164 624	0	0	0
Andre inntekter	3	252 175	180 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 991 079	1 367 730	1 574 000	1 574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 356	0	0	-15 500
Styrehonorar	5	-116 000	0	0	-108 000
Avskrivninger	11	-6 679	-6 633	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 683	-8 895	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 490	-80 586	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-431 882	-171 517	-10 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-143 073	-1 995	-450 000	-270 000
Forsikringer		-230 652	-161 314	-200 000	-240 000
Energi/fyring		-95 037	-28 985	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-341 342	-242 975	-330 600	-400 000
Andre driftskostnader	9	-151 678	-57 815	-60 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 643 872	-760 714	-1 180 600	-1 552 500
DRIFTSRESULTAT		347 207	607 016	393 400	21 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 949	3 916	0	0
Finanskostnader		0	-85	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 949	3 831	0	0
ÅRSRESULTAT		354 156	610 847	393 400	21 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		354 156	610 847		

SAMEIET STEINBUKKEN
ORG.NR. 928 506 266, KUNDENR. 2169

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	6 679	13 357
SUM ANLEGGSMIDLER		6 679	13 357
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		65 075	18 895
Forskuddsbetalte kostnader		137 471	123 625
Andre kortsiktige fordringer	12	10 481	245 100
Driftskonto OBOS-banken		1 334 794	781 320
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 400	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 550 221	1 168 940
SUM EIENDELER		1 556 900	1 182 297
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 362 140	1 007 984
SUM EGENKAPITAL		1 362 140	1 007 984
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 538	49 814
Leverandørgjeld		148 694	124 499
Skyldige offentlige avgifter	13	3 528	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 760	174 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 556 900	1 182 297
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nes, 28.04.2025
Styret i Sameiet Steinbukken

Pål Kristian Lilleby

Monica Nicole Flåøyen

Roger Pettersen

Hjalti Michael Gudnason

Irene Haugen



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 174 080
TV/Internett	330 600
Carport	69 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 574 280

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Skadeoppgjør	91 375
Startkapital	160 000
Utleie	800
SUM ANDRE INNTEKTER	252 175

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 356
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 356

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 2023/2024, og er på kr 108 000.



Det er i tillegg utbetalt honorar for styremedlemmer for tapt arbeidsfortjeneste ved styrearbeid innenfor alminnelig arbeidstid. For perioden 2024 er dette på kr 8 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 683.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-99 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 915
MULTICONCONSULT NORGE AS	-329 842
SUM KONSULENTHONORAR	-431 882

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 994
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 750
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 479
Egenandel forsikring	-43 850
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-143 073

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-27 115
Lyspærer og sikringer	-854
Snørydding	-112 025
Andre fremmede tjenester	-1 106
Andre kontorkostnader	-3 766
Drivstoff	-1 194
Bank- og kortgebyr	-2 602
Velferdskostnader	-3 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 678

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 561
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	388
SUM FINANSINNTEKTER	6 949

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser	
Tilgang 2023	19 990
Avskrevet tidligere	-6 633
Avskrevet i år	-6 679
	6 679
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 679

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-6 679
--------------------------------	---------------



NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader	2 895
Circle K	7 586
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 481

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 128
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 528

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545315922

Dokument

2169 regnskap

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2025-04-28 10:39:00 CEST (+0200) av Henry Tran (HT)

Ferdigstilt den 2025-04-28 11:30:07 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

henry.tran@obos.no

+4746964601

Underskriverne

Pål Kristian Lilleby (PKL)

+4790233512



Navnet norsk BankID oppga var "Pål Kristian Lilleby"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-04-29 08:10:25 CEST (+0200)

Signert 2025-04-28 11:30:07 CEST (+0200)

Monica Nicole Flåøyen (MNF)

+4790218242



Navnet norsk BankID oppga var "Monica Nicole Flåøyen"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2023-08-09 11:48:12 CEST (+0200)

Signert 2025-04-28 11:19:49 CEST (+0200)

Roger Pettersen (RP)

+4798106565



Navnet norsk BankID oppga var "Roger Pettersen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-08-29 17:47:50 CEST (+0200)

Signert 2025-04-28 10:44:23 CEST (+0200)

Hjalti Michael Gudnason (HMG)

+4741843483



Navnet norsk BankID oppga var "Hjalti Michael Gudnason"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-11-20 17:47:51 CET (+0100)

Signert 2025-04-28 10:42:40 CEST (+0200)

Irene Haugen (IH)

+4745832496



Navnet norsk BankID oppga var "Irene E Haugen Veisten"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-07-03 14:23:57 CEST (+0200)

Signert 2025-04-28 11:27:51 CEST (+0200)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545315922

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STEINBUKKEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STEINBUKKEN.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-20 11:29:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ICCX-5ZULY-GFEZT-Z5QBE-IEDLT-472X4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Company: 2169, Period: 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2024
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1574000	1571385
LADEINNTEKTER EL.BIL	0	157038
ANDRE INNTEKTER	0	252175
INNTEKTER	1574000	1980598
PERSONALKOSTNADER	0	-16356
STYREHONORAR	0	-116000
REVISJONSHONORAR	-10000	-7683
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-100000	-103490
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-10000	-431882
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-450000	-143073
FORSIKRINGER	-200000	-230652
ENERGI / FYRING	-20000	-95037
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-330600	-341342
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60000	-151678
DRIFTSKOSTNADER	-1180600	-1637194
DRIFTSRESULTAT	393400	343404
FINANSINNEKT/KOSTNAD		
FINANSINNT EKTER	0	6949
FINANSKOSTNADER	0	0
FINANSPOSTER	0	6949
RESULTAT	393400	350353
ENDRING LIKVIDITET	393400	350353

	Budsjett 2025
INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1574000
LADEINNTKTER EL.BIL	0
ANDRE INNTKTER	0
INNTKTER	1574000
PERSONALKOSTNADER	15500
STYREHONORAR	108000
REVISJONSHONORAR	10000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	105000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	200000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	270000
FORSIKRINGER	240000
ENERGI / FYRING	20000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	400000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	184000
DRIFTSKOSTNADER	1552500
DRIFTSRESULTAT	21500
FINANSINNTKTK/KOSTNAD	
FINANSINNTKTER	0
FINANSKOSTNADER	0
FINANSPOSTER	0
RESULTAT	21500
ENDRING LIKVIDITET	21500

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 2169 Selskapsnavn: SAMEIET STEINBUKKEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STEINBUKKEN

Organisasjonsnummer: 928506266

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Neskollen skole 2.etg .

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Forslag til vedtak:

Margrete Elstad og Thomas Haugeland

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsberetning 2024

Gjennomgå vedlegg.

Forslag til vedtak:

Gjennomgås på årsmøte.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Egenandel ved forsikringskade.

Styrets innstilling

Sameiet dekker egenandel ved skade som følge av feil ved opprinnelig utførelse eller endring utført av faglærte med dokumentasjon. Egenandel som følge av feil utført av ufaglærte må dekkes av beboer. Skade som ikke dekkes av av forsikring må utbedres i sin helhet av beboer.

Forslag til vedtak:

Sameiet dekker egenandel ved skade som følge av feil ved opprinnelig utførelse eller endring utført av faglærte med dokumentasjon. Egenandel som følge av feil utført av ufaglærte må dekkes av beboer. Skade som ikke dekkes av av forsikring må utbedres i sin helhet av beboer.

✓ Vedtatt.

7. Antall dyr i leilighet.

Styrets innstilling

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne, og det anbefales ikke mer enn 2 dyr pr boenhet. Beboer må hensyn ta naboer med tanke på dyrehold.

Forslag til vedtak:

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne, og det tillates ikke mer enn 2 dyr pr boenhet. Beboer må ta hensyn til naboer med tanke på dyrehold. Det kan søkes styret om flere dyr.

✓ Vedtatt.

8. Beising av trapper og plattinger.

Styrets innstilling

Som generelt vedlikehold av trapper og plattinger må alle beboere beise sine trapper og plattinger. Hvis dette ikke utføres vil kostnad for reparasjoner pga manglende vedlikehold tilfaller beboer.

Forslag til vedtak:

Som generelt vedlikehold av trapper og plattinger må alle beboere beise sine trapper og plattinger. Hvis dette ikke utføres vil kostnad for reparasjoner pga manglende vedlikehold tilfaller beboer.

✓ Vedtatt.

9. Montering av varmepumpe.

Styrets innstilling

Tilfredsstille tiltak som beskrevet under.

Forslag til vedtak:

Det er tillatt å installere luft/luft varmepumpe i boligen. Før dette gjøres er det viktig å forsikre seg om at varmepumpen som skal installeres oppfyller de krav som er satt og at installasjonen gjøres korrekt. Boligeieren er selv ansvarlig for å sørge for at varmepumpen og installasjonen oppfyller de krav som er satt og plikter å følge disse. Sameiet v/Styret kan kreve at installasjonen blir fjernet om kravene ikke oppfylles. Installasjonen skal i sin helhet utføres av godkjent firma for slike installasjoner. Viktig å merke seg: Boligeieren er selv økonomisk ansvarlig for alle kostnader og utbedringer forbundet med varmepumpen. Herunder: · Nødvendig vedlikehold på installasjonen utvendig · Flytting / demontering i forbindelse med rehabilitering og annet nødvendig arbeid på fasaden · Skader som er forårsaket av installasjonen på fasaden og utbedring av dette · Skader som er forårsaket av installasjonen i gjennomføring i vegg og utbedring av dette · Ved fjerning av varmepumpen skal ytterveggen settes tilbake til sin opprinnelige stand Krav til varmepumpe og installasjonen: · Maksimalt tillatt støynivå på utedel er 45 dBa. · Utedel skal plasseres på egen tomt/platting/balkong, ikke på sameiets eiendom. · Ved montasje utenfor platting, skal det monteres et varmepumpe-hus i samme farge som fasaden. · Utedel skal ikke monteres på vegg. Det skal benyttes bakkestativ med vibrasjonsdemping. · Utvendig skal det benyttes sorte kanaler eller males i samme farge som bygg. · Gjennomføring i vegg skal være av preakseptert løsning for TEK17-bygg. · Kondensvann skal ledes til bakken.

✓ Vedtatt.

10. Utvendig boblebad.

Styrets innstilling

Utvendig boblebad kan ikke monteres.

Forslag til vedtak:

Utvendig fastmontert boblebad godtas ikke plassert på balkonger/plattinger eller private gressplener da disse generelt genererer mye støy som kan være generende for andre beboere.

✓ Vedtatt.

11. Grense på antall kjøretøy permanent parkert

Fremmet av: Peter Aarvold

Det er ofte få plasser på parkeringen, og noen husstander har mer enn to kjøretøy/tilhengere og lignende stående permanent på gjesteplasser.

Forslag til vedtak:

Foreslår maks 1 bil permanent på gjesteplass per husstand (i tillegg til plass i carport).

✓ Vedtatt.

12. Inngjerding av privat tomt.

Styrets innstilling

Inngjerding av privat tomt godtas etter regler fastsatt av årsmøtet og lagt inn i vedtekter.

Forslag til vedtak:

• Inngjerding av egen tomt skal maksimum være 90 cm høyt. Ellers skal retningslinjer på Vibbo eller i infobrosjyre følges.

✓ Vedtatt.

13. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås økt med konsumprisindelsen på 2,7% og settes til kr 110 916 .

Forslag til vedtak:
settes til kr 110 916

✓ Vedtatt.

14. Forslag til vedtak

Fremmet av: Peter Aarvold

Beboere i nabolaget burde styret nabolaget. Hvis man flytter, mister man retten til å være en del av styret og årsmøter.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Kun beboere med fastadressen i Steinbukken kan sitte i styret.

✓ Vedtatt. 15 seksjoner stemte for forslag 1. 6 stemte for forslag 2.

Forslag til vedtak 2:

Mulighet til å leie inn ekstern styreleder ved behov. Kun beboere med fastadressen i Steinbukken kan sitte som styremedlemmer og varamedlemmer

✗ Ikke vedtatt.

15. Carport

Fremmet av: Bjørn Mohn

Tette bakvegger på carport. Fordel med dette vil være mindre gjennomblåst med støv og skit, og mulig også hindre at fugler flyr inn og setter seg på takstoler (vi vet hva som skjer da) Til referanse så er dette gjort på det nedre feltet.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at dette skal gjennomføres i regi av sameiet ved å innhente tilbud på materialer evt arbeid. Dette ønsker vi, skal gjøres av profesjonelle aktører eller av snekkerkyndige på dugnad.

Forslag til vedtak:

Styret setter retningslinjer slik at det blir utført likt på alle enheter

✓ Vedtatt.

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Pål Kristian Lilleby

Følgende stilte til valg:

Pål Kristian Lilleby

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maybrit Evensen

Ana Maria Ivesdal Gjersengen

Hjalte Michael Gudnason

Irene Elisabeth Haugen

Følgende stilte til valg:

Maybrit Evensen

Ana Maria Ivesdal Gjersengen

Hjalte Michael Gudnason

Irene Elisabeth Haugen

Varamedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Løvereide Borgen

Christian Pedersen

Følgende stilte til valg:

Kristian Løvereide Borgen

Christian Pedersen

Varamedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Sten Magne Leksund

Følgende stilte til valg:

Sten Magne Leksund

17. Gassgrill på veranda og platting.

Fremmet av: Hjalte Gudnason

Vedtak om å kun tillate gassgrill på veranda og platting. Grunnet brannfare og sjenanse.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Kun tillate gassgrill på veranda og platting.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Kun tillatt gassgrill, elektrisk, og grill med lukket forbrenningskammer på veranda og platting

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547359805

Dokument

2169 Sameiet Steinbukken 29.04.2025

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2025-05-21 12:31:54 CEST (+0200) av Henry Tran (HT)

Ferdigstilt den 2025-05-21 13:29:03 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

henry.tran@obos.no

+4746964601

Underskriverne

Pål Kristian Lilleby (PKL)

+4790233512

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Pål Kristian Lilleby"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-04-29 08:10:25 CEST (+0200)

Signert 2025-05-21 13:29:03 CEST (+0200)

Margrete Elstad (ME)

+4793059078

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Margrete Elstad"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2025-01-30 14:47:08 CET (+0100)

Signert 2025-05-21 12:34:07 CEST (+0200)

Thomas Haugeland (TH)

+4747267942

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Thomas Haugeland"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-10-25 16:18:07 CEST (+0200)

Signert 2025-05-21 13:27:00 CEST (+0200)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547359805

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Bankenes Boligmegler AS
Aktiv Eiendomsmegling avd. Sørumsand v/Alexander Søvik
PB 9, 1921 SØRUMSAND
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Deres ref.: 1106250199 . Vår ref.: 2169-1-57

Dato: 14.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Steinbukken
Organisasjonsnr: 928506266
Seksjonseier: Hansen, Andreas
Medeier:
Leilighetsnummer: 57
Adresse: Steinbukken 41, 2165 HVAM
Seksjonsnummer: 57
Gnr. 79
Bnr. 488

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8054220.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 535,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Carport	100,00	
Felleskostnader	960,00	
TV/bredbånd	475,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 68,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 13 262,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Pål Kristian Lilleby, e-post: steinbukken@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Steinbukken 41
2165 HVAM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre