

aktiv.



Østerudvegen 84, 2040 KLØFTA

**Flott 3-roms leilighet på Kløfta
med sentral og god intern
beliggenhet. 5 minutter til toget |
Sydvendt balkong**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 490,-
Total ink omk.: Kr 3 742 490,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Habibeh Salehi
Zohreh Salehi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 4006.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 236
Gnr. 16, bnr. 150
Gnr. 16, bnr. 235
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1205240268

Flott 3-roms leilighet på Kløfta med sentral og god intern beliggenhet.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Eirik Jørgen Off har gleden av å presentere Østerudvegen 84!

Her får du en lys og moderne 3-roms leilighet på Kløfta med eikeparkett og en sydvendt balkong som gir gode solforhold. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper et sosialt og luftig oppholdsrom. De to romslige soverommene gjør boligen perfekt for små familier, par eller deg som trenger ekstra plass til hjemmekontor.

Beliggenheten er rolig og veletablert med en god intern plassering. Kløfta er et attraktivt sted å bo med sin korte avstand til Oslo, samtidig som det gir en rolig og landlig atmosfære. Her finner du et voksende lokalsamfunn med gode skoler, butikker og flotte naturområder, perfekt for både familier og pendlere.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Info fra sameiet	57
Nabolagsprofil	98
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 m² Entre/gang, bod, bad, soverom 1, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

BRA-e: 5 m² Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4006.4 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt med lekeplasser, ulik beplantning og koselige sitteområder.

Beliggenhet

Kort vei til skoler, barnehager og et godt utvalg av servicetilbud. På Kløfta er også togstasjon med avganger 2 ganger i timen til Oslo S, bruker bare 30min, samt er det enkel adkomst til E6, som gjør dette til et perfekt sted å bo med tanke på pendling.

Området har umiddelbar nærhet til en rekke naturskjønne friluftsområder som byr på god rekreasjon året gjennom. Hiltonskogen er et av de mest besøkte turområdene med oppkjørte skiløyper om vinteren. Rundt Ullensaker kirke er det kultursti, via den Wingerske kongevei og til Lautenbakken. Det finnes i tillegg merkede turløyper i

Åsmarka og populær badeplass ved Stordammen på Borgen.

Kløfta IL holder til ved Bakkedalen og har tilbud innen innebandy, håndball, fotball, tennis og sykkel. Bakkedalen byr på flere fotballbaner, tennisbaner, basketbane, sandvolleyballbane og løpetrasé. I 2021 åpnet Jessheimbadet - et herlig anlegg på 6400 kvm med 6 bassenger, blant annet stupebasseng, sklie, velværebasseng og boblebad.

For golfentusiaster kan Miklagard Golf skilte med en anerkjent 18-hulls, internasjonal mesterskapsbane. Golfbanen er rangert høyest i Norge og som en av de 20 beste i Europa. Om sommeren er det turveier på banen og du kan avslutte runden ved Lily CountryClub eller Miklagaards egen restaurant.

På Kløfta finner du også Romerikssenteret som har over 30 butikker og en hyggelig café. Her finner du flere klesbutikker, frisører, vinmonopol, Rema 1000 og Meny, for å nevne noe. En kort kjøretur unna finner du også Jessheim som kan tilby de fleste byfasiliteter samt Jessheim storsenter med over 140 butikker og serveringssteder.

Fra eiendommen er det kort vei til Bakke og Åreppen barneskole og Vesong ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet, hvorav Kløftahallen og Bakkedalen barnehage er de nærmeste. Nærmeste videregående skole ligger på Jessheim.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Gamlevegen som ligger et par minutters gange fra boligen. Det er bare 950 meter til Kløfta stasjon, hvor toget tar deg til Oslo S på 32 minutter. Ved å benytte bil fra boligen tar det ca. 3 minutter inn til sentrum, 11 minutter til Jessheim, 12 minutter til Oslo lufthavn, 18 minutter til Lillestrøm, 20 minutter til Strømmen og 30 minutter til Oslo S.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Innvendig:

Vegger: Malt gips og fliser.
Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.
Gulv: Parkett og vinylbelegg.

Utvendig:

Huset har flatt tak antatt tekket med asfaltbelegg, antatt støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull.

Etasjeskiller i trebjelkelag og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Innhold

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

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken:

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er små hakk på kjøkken fronten til oppvaskmaskinen, det er svertesopp på silikonen mellom benkeplate og fliser på vegg.

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller, hakk og slitemerker på overflaten.

Andre rom:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, det er små merker og små skader på vegger stedvis.

Det er en litt større skade på vegg på soverom.

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller, hakk og slitemerker på overflaten.

Vinduer og ytterdører:

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er små merker stedvis på innedører, små fuktsveller nederst på dør inn til bad og slag skade på dør inn til bod.

Balkonger, verandaer og lignende:

Terrassebord har små hakk (merker) og har ett stort behov for vask.

WC og innvendig vann- og avløpsrør:

Det er korrosjon (irr) på røroppheng i rørskap, dette kan komme av kondens.

Kjøkkenkran er noe løs og ikke tilstrekkelig festet.

Ventilasjon:

Anlegget er kun visuelt inspisert, det er noe redusert avtrekk ut fra bad. Det anbefales å ta en ventilasjons-service.

Forhold som har fått TG3:

Det er ingen forhold som har fått TG3.

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.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6676474

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner, varmekabler på bad og peisovn i stue.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 18 254

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 014 943

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 856 782

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

70/1600

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, TV/ internett. Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn

Averstadhagen 3 Boligsameie;

Organisasjonsnummer

921333102

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Averstadhagen 3 omfatter gnr 16 og bnr 236 i Ullensaker kommune med påstående bygninger. Sameiet består av 28 boligseksjoner.

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.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 236, seksjonsnummer 27 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 150 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 235 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/16/236/27:

13.12.1999 - Dokumentnr: 12687 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Rettighetshaver ULLENSAKER KOMMUNE

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2014 - Dokumentnr: 25409 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:122

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:133

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:99

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:226
Gjelder drift og vedlikehold av VA-anlegg og overvannsanlegg
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776344 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:113
Bestemmelse om utbedring og oppgradering av overvannsanlegg
Bestemmelse om å erstatte høyspentledning med nedgravd strømkabel
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2017 - Dokumentnr: 1167206 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1268978 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3209 Gnr:16 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2018 - Dokumentnr: 358636 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/1600

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.04.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan for "Olstadmoen B2" m/ best. vedtatt 08.11. 2016. Grenser inntill reguleringsplan for: "Olstadmoen" vedtatt 11.04.1988.

Regulert til boligbebyggelse.

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og informeres til styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

91 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

92 490 Omkostninger totalt

102 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 490 Totalpris. inkl. omkostninger

3 752 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 755 690 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende 28 000,- kroner av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

20 000 Markedspakke

6 500 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 80 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på utlegg og et rimelig vederlag for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

12.09.2024

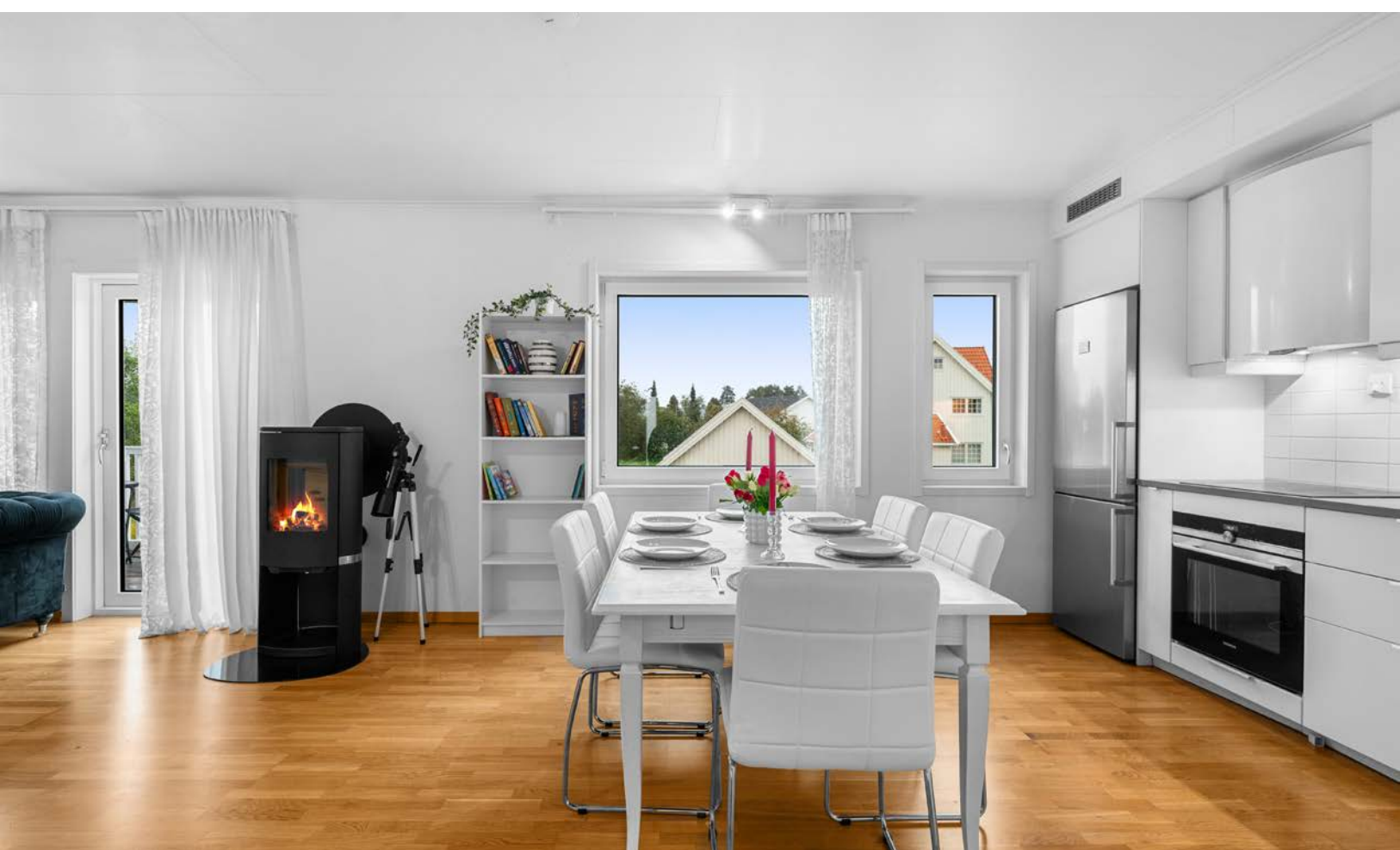
1. Etasje



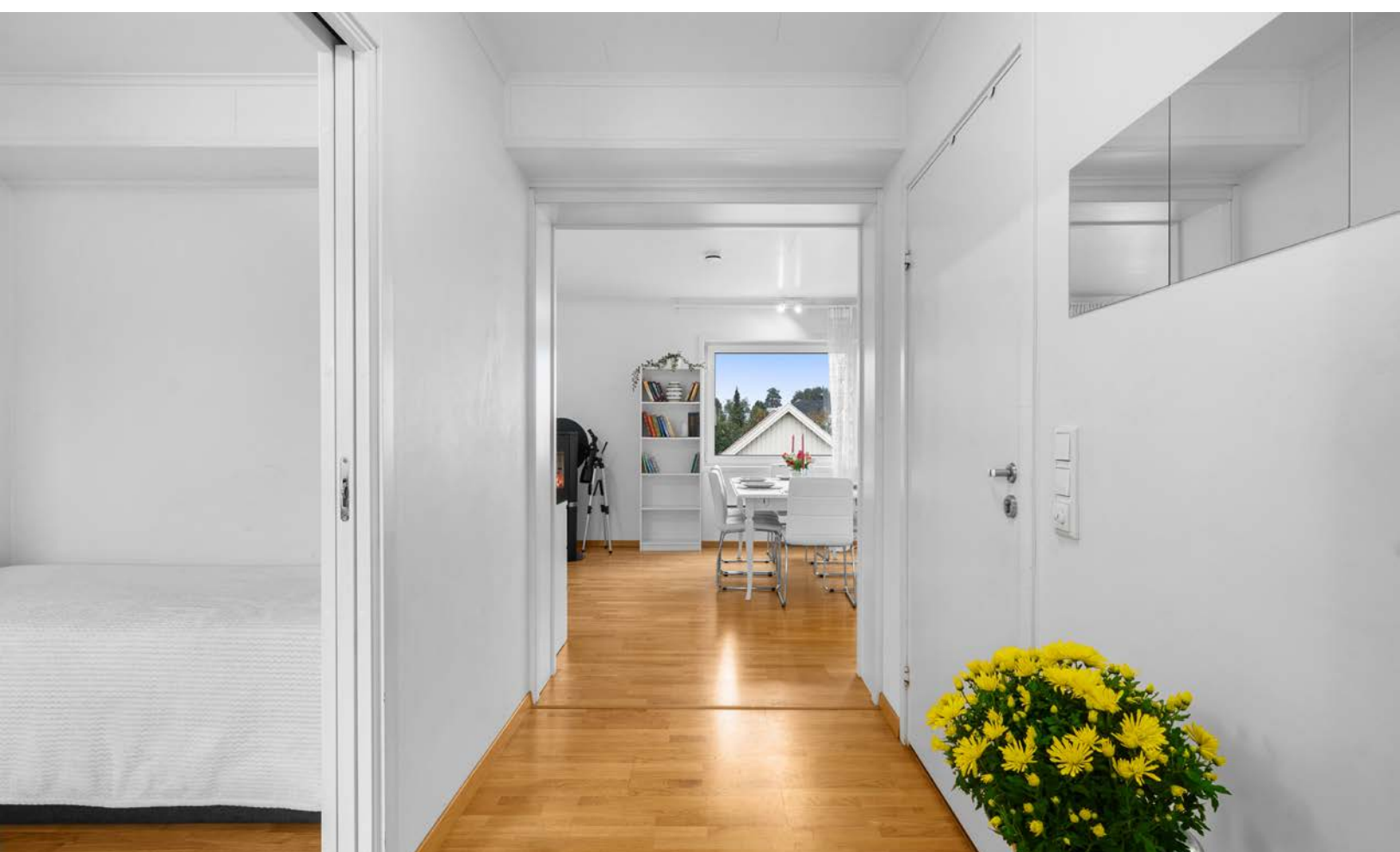
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

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

**Velkommen til
Østerudvegen 84**



Entré



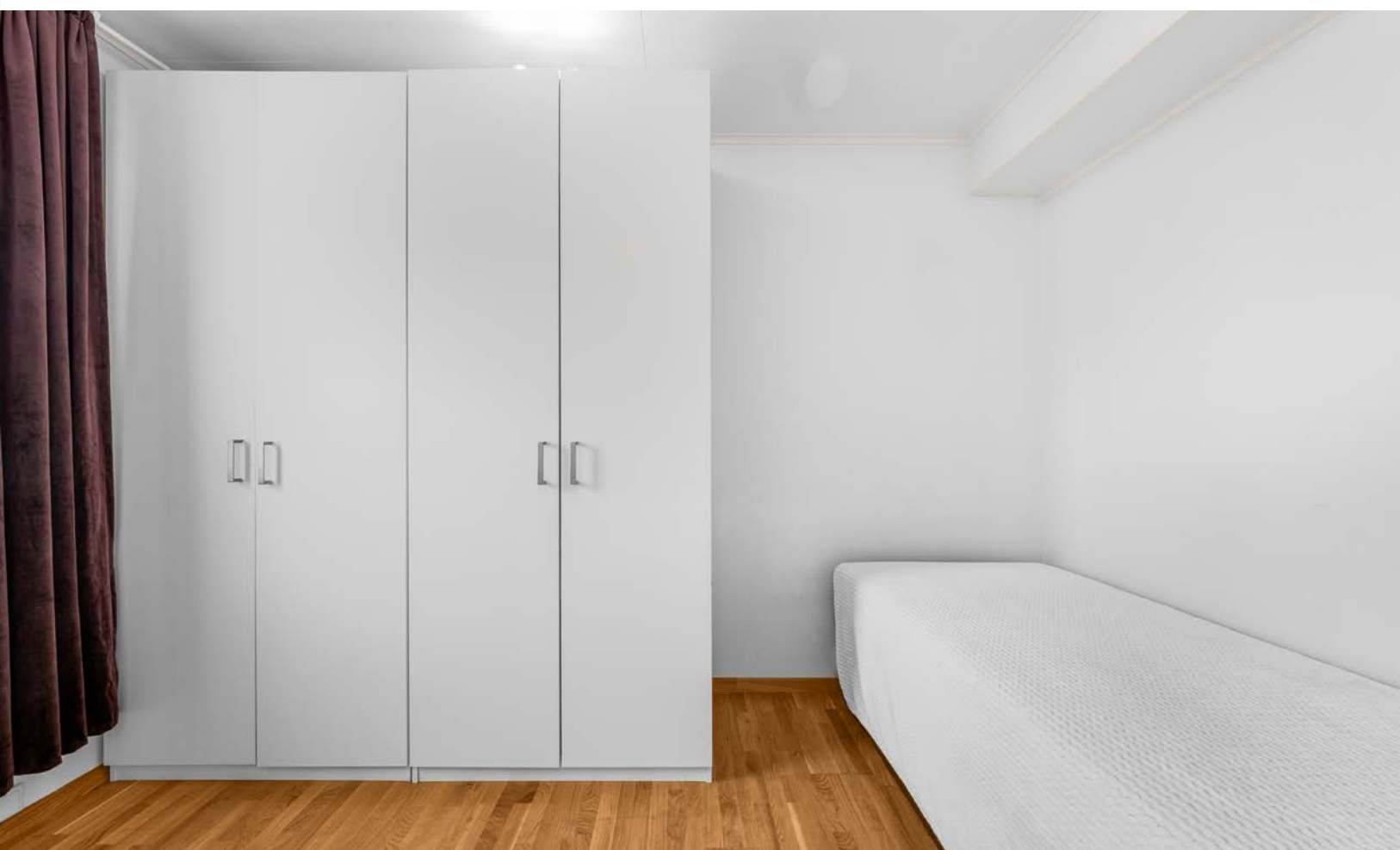
Stue



Kjøkken



Soverom



Bad



Balkong







Vedlegg

Leilighet
Østerudvegen 84
2040 Kløfta



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 11/09/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:16, Bnr: 236
Hjemmelshaver:	Zohreh Salehi og Habibeh Salehi
Seksjonsnummer:	27
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2018
Tomt:	Felleseie tomt 4 006,4 m ²
Kommune:	3209 Ullensaker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Zohreh Salehi
Befaringsdato:	05.09.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat vei

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert ankomstområde og asfalterte internveier inn til inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig på rekke i sameiet oppført i 2018, leiligheten ligger i 2. etasje. Huset har flatt tak antatt tekket med asfaltbelegg, antatt støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert med mineralull. Etasjeskille i trebjelkelag og innervegger oppført i tre/plater/gips med varierende overflater.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, drenering, takrenner, yttertak og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i grei stand. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE.

Organisasjonsnr: 921333102.

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 05.09.2024.

FDVer fra boligperm, fra byggeår.

Egenerklæringsskjema 11.09.2024.

Byggetegning fra byggeår.

Megler (meglerpakken) 11.09.2024.

Samsvarerklæring utført av Kodar Nordic AS den 12.03.2018.

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

Vegger: Malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og vinylbelegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshavere har ikke gjort noen vesentlige endringer mens de har eid boligen.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 000.- pr. mnd.

Inkluderer:

Ikke fremlagt.

Oversikten er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter er kr. 9127,- pr. halvår.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etasje	70	5		16	67	3
SUM BYGNING	70	5	0	16	67	3
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

70m².

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

BRA-e:

5m².

2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 70m².

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

BRA-e: 5m².

2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 75m².

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

2.etasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 16m².

4.etasje: Entreveranda 9m² og balkong 7m².

P-rom: 67m².

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

S-rom: 3m².

2.etasje: Bod.

Målt takhøyde i gang 2,50m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 5m² med med utvendig adkomst.

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

Biloppstillingsplass nr 84 på felles eietomt.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Sol og 17 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

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

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

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

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

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og peisovn på stue.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Zohreh Salehi

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

11/09/2024



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2018 inneholder:
 Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
 Servantskap med folierte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
 Vegghengt speil.
 WC på sokkel.
 Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i grei stand. TG1
 Det mangler trykknapp til WC, hjemmelshaver opplyser at det skal kjøpes og monteres før salg. TG2
 Se punkt om ventilasjon, punkt 6.3.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Vinylbelegg med varmekabler.
 Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, vinylbelegget fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller uttetheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som tettesjikt på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (bod) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5%. TG1

Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2018 inneholder:

Kjøkkeninnredning med hvite folierte fronter og skuffer.

Laminat benkeplate med underlimt vask og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskokeapp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med styring til balansert ventilasjon med varmegjengiving, se punkt 6.3.

Komfyrvakt.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er små hakk på kjøkken fronten til oppvaskmaskinen, det er svertesopp på silikonen mellom benkeplate og fliser på vegg. TG2

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller, hakk og slitemerker på overflaten. TG2

Hjemmelshaver opplyser at neste alle kjøkkenfronter er byttet ut og at det skal legges ny silikon før salg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

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

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



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entre/gang, bod, soverom 1, stue og soverom 2:

Vegger: Malt gips.

Tak/himlinger: Malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og vinylbelegg.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, det er små merker og små skader på vegger stedvis. TG2

Det er en litt større skade på vegg på soverom. TG2

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller, hakk og slitemerker på overflaten. TG2

Vinylbelegget fremstår i normalt god stand. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass antatt produsert fra 2017/18.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert samme år som vinduer.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er små merker stedvis på innedører, små fuktsveller nederst på dør inn til bad og slag skade på dør inn til bod. TG2

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

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

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

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

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

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



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Entreveranda på 9m2 oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt på bjelkelag og trekkverk på 100cm.

Balkong på 7m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt på bjelkelag og trekkverk på 100cm.

Terrassebord har små hakk (merker) og har ett stort behov for vask. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

WC på sokkel på bad.

Sluk i dusjsone på bad.

Rørstokkskap plassert på vegg i bod.

Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.

Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Det er korrosjon (irr) på røroppheng i rørskap, dette kan komme av kondens. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkenkran er noe løs og ikke tilstrekkelig festet. TG2

Hjemmelshaver opplyser at den skal festes tilstrekkelig før salg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.



TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder plassert mellom tak/himling og vegg i bod.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. På befaringsdagen ble det avdekket avdrypp fra returventilen. Hjemmelshaver har fått utført service på varmtvannsberederen og dokumentasjon på utført service vil bli gitt til kjøper.

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

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Fordelingsskap er den del av kjøkkenventilator.

Anlegget er kun visuelt inspisert, det er noe redusert avtrekk ut fra bad. Det anbefales å ta en ventilasjons-service. TG2 Det er ett behov for rens av ventiler og avtrekksrør.

Grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen er det ikke inspisert inne i fordelingskap. TGIU

Hjemmelshaver opplyser at det skal byttes filter og vifte i anlegget før salg.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

13 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Kodar Nordic AS den 12.03.2018.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon ved ett et eierskifte.

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Vegger, tak/himling og innredning fremstår i grei stand, det er små hakk på kjøkken fronten til oppvaskmaskinen, det er svertesopp på silikonene mellom benkeplate og fliser på vegg. TG2

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller, hakk og slitemerker på overflaten. TG2

3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, det er små merker og små skader på vegger stedvis. TG2

Det er en litt større skade på vegg på soverom. TG2

Parkettgulv har stedvis små fuktsveller, hakk og slitemerker på overflaten. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er små merker stedvis på innedører, små fuktsveller nederst på dør inn til bad og slag skade på dør inn til bod. TG2

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har små hakk (merker) og har ett stort behov for vask. TG2

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er korrosjon (irr) på røroppheng i rørskap, dette kan komme av kondens. TG2

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkenkran er noe løs og ikke tilstrekkelig festet. TG2

Hjemmelshaver opplyser at den skal festes tilstrekkelig før salg.

6.3 Ventilasjon

Anlegget er kun visuelt inspisert, det er noe redusert avtrekk ut fra bad. Det anbefales å ta en ventilasjons-service. TG2

Det er ett behov for rens av ventiler og avtrekksrør.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240268	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Zohreh Salehi	Habibeh Salehi
Gateadresse	
Østerudvegen 84	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205240268

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: ZS, HS

1

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zohreh Salehi	40158aa1932977a55cb8801 22d1209c27150c601	11.09.2024 11:02:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Habibeh Salehi	7444ff4466c50873e0a21d1 2a327537536dfbf22	11.09.2024 11:09:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240268

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



Husordensregler i Averstadhagen 3 Boligsameie

Beboerne plikter å følge bestemmelse i husordenen og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, og andre som gis adgang til eierseksjonen. Den skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved sammenkomster/party husk å varsle naboene dine. Husreglene skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, det må ikke foretas støyende arbeid i dette tidspunkt.

1. Ervervsmessig musikk - og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer.
2. Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, tørkestativ, markiser, le-vegger, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning. Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, eller foreta bygningsmessige forandringer. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
3. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område utenom de regulerte biloppstillingsplassene. Beboere har ikke lov til å benytte seg av gjesteparkeringen, heller ikke til firmabil beboer innehar.
4. Dyrehold er tillatt. Katteeiere og hundeeiere tar ekstra hensyn i forhold til sandkassene. Hunder holdes i bånd. Ingen lar dyreekskrementer ligge igjen på Averstadhagens område. Dette kastes i «restavfall».
5. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppeltønnene. Vær nøye med sortering av søppel på grunn av plassen, og ikke minst hygiene. Ingen er tjent med rotter og annet utøy. (Sekker til plastavfall og grønne poser til matavfall kan hentes gratis, ligger i kasser ved postkassene. Det er **ikke** lov å hensette søppel og annet ved søppeltønnene. Sorte søppelsekker er ikke tillatt i Ullensaker kommune.
6. Beboerne er ansvarlige for at vegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt beboer sørger for utvendig renhold av sin del av boligen.
7. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser. (Eksempel: langtidsferie på vinterstid)
8. Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealer. Ski, aking og ballspill må ikke skje så nær boligene at det er til fare/ulempe for beboerne.
9. Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner, dette på grunn av sikkerhet.
10. Det forventes at grøntarealet holdes ryddig og innbydende. Gressklipping/snømåking er satt bort til eget firma.
11. Grilling er tillatt, men utvis hensyn og varsomhet angående røyk og brannfare.
12. Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir

deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Averstadhagen 3 Boligsameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

13. Henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv, blir enten sendt på mail, eller lagt ut på Vibbo. Det er også opprettet en Facebook-gruppe (Averstadhagen 3). Her vil det gis «uoffisielle beskjeder», siden skal ikke brukes som et klageforum, og man henger ikke ut andre beboere.

14. Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig via brev eller mail.

15. Seksjonseiere plikter ved utleie å informere leietagere om husordensregler.

16. Solskjerming: Fast montert solskjerming skal være grått, evt. sort.

VEDTEKTER for

AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

Adresse:

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av

lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Sist endret i årsmøtet 27.04.2023

§ 1

Navn

Sameiets navn er Averstadhagen 3 Boligsameie

§2

Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 16 og bnr 236 i Ullensaker kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 28 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Medlemskap i Averstadhagen 3 Boligsameie innebærer forpliktende medlemskap i Averstadhagen Utomhussameie.

Det medfølger en bruksrett til en fast parkeringsplass for hver seksjon, beliggende på eiendommen til Averstadhagen Utomhussameie.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører og (store deler av) utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens §13.

§4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Det er avtalt rett til bruk av fellesarealer for parkering, jf § 18.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller evt. sameiets forretningsfører/regnskapsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder bortleie av bruksretter og tilleggsdeler til seksjonen.

En parkeringsplass kan leies eller lånes ut sammen med seksjonen eller til andre sameiere i eierseksjonssameiet eller eier av bruksenhet i Averstadhagen.

§6

Ordinært Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes

behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre

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

§7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §6.

§8

Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål

- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §15
- e) endring av rett til bruk av parkeringsplasser og hageareal (jf §§ 2 og 18).

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

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

§9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

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

§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§11

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

§12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger/ terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv mv.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholds-arbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Montering av varmepumpe/aircondition er ikke tillatt.

§13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiere som har bruksrett til hage på deler av fellesareal beliggende på Averstadhagen Utomhussameie (jf § 2) har rett og plikt til å vedlikeholde dette arealet. Ved tilpasning/ending av utforming av arealet skal det søkes styret i Averstadhagen Utomhussameie om tillatelse.

§14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på eierne av boligseksjonene med en lik andel pr. Seksjon, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. §17
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester
- e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§15

Betaling av felleskostnader

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 á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

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

§16

Ansvar utad

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

§17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. 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. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseier.

§18

Parkering

Sameiets parkeringsplasser ligger på eiendommen gnr 16, bnr 150 m fl. som ligger i et tingsrettslig sameie med Averstadhagen 1 boligsameie, Averstadhagen 2 Boligsameie og rekkehusene. Parkeringsplassene er tildelt egne nummer i vedlagte utomhusplan (vedlegg 2) som angir hvilken parkeringsplass den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til.

§19

Panterett

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 §25

§20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§22

Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon i siste byggetrinn innenfor prosjektet Averstadhagen er solgt og overtatt av kjøper. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Skanska Bolig AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Frem til siste boligseksjon i Averstadhagen 3 boligsameie er solgt, har Skanska Bolig AS rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesarealer.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet er ferdigstilt og overlevert kjøper.

ooOoo



Innkalling til ordinært årsmøte 2024

226 - Averstadhagen 3 Boligsameie

Org.nr. 921333102

18.04.2024

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2024 for 226 - Averstadhagen 3 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 921333102

Møtet foregår digital via sameiets beboerportal på www.agioforvaltning.no

Link til høringsrunde vil bli utsendt pr epost fredag 03. mai 2024 kl. 09:00. I høringsrunden kan man stille spørsmål eller gi kommentarer frem til høringsrunden avsluttes søndag 05.mai 2024 kl. 16:00.

Deretter sendes det ut ny link til avstemming tirsdag 07. mai 2024 kl. 12:00. Din stemme må være avgitt innen mandag 13. mai kl. 12:00.

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering – Elektronisk avvikling

Flertallskrav: Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

- a) Status frammøte (gjøres digitalt)
- b) Godkjenning av innkalling
- c) Valg av referent (gjøres digitalt)
- d) Valg av møteleder (gjøres digitalt)
- e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til vedtak: Hilde Dagsjøen Gulbrandsen og Kjetil Mauseth signerer protokollen

- f) Valg av tellekorps (gjøres digitalt)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. Årsregnskapet 2023 og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta godtgjørelse til styret.

Styret foreslår at honoraret settes til kr. 36 000,-.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr. 36 000,-

5. Valg av styreleder

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Irene Opøien

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

Gunn H. Stakkeland Østmark stiller til valg som styreleder for en periode på 2 år.

Styrets innstilling: Styret er enstemmig og innstiller Gunn H. Stakkeland Østmark som styreleder.

Forslag til vedtak: Gunn H. Stakkeland Østmark velges som styreleder.

6. Valg av 2 styremedlemmer

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Mona Irene Lie
Thomas Engebakken

Det skal følgelig velges 2 nye styremedlemmer.

Følgende 3 stiller til valg som styremedlem:

1. Annika Grønsberg Kalia, Østerudvegen 78

Styrets innstilling: Styret er enstemmig og innstiller Annika Grønsberg Kalia som styremedlem.

Forslag til vedtak: Annika Grønsberg Kalia velges som styremedlem.

2. Hamza Nadeem, Østerudvegen 46

Styrets innstilling: Styret er enstemmig og innstiller Hamza Nadeem som styremedlem.

Forslag til vedtak: Hamza Nadeem velges som styremedlem.

3. Suresh Johnpillai, Østerudvegen 38

Varamedlemmer:

Styret har tidligere ikke hatt varamedlemmer, men ser en fordel ved å ha 1 varamedlem.

Friat Ghebreamlak, Østerudvegen 36 stiller til valg som varamedlem for en periode på 2 år.

Styrets innstilling: Styret er enstemmig og innstiller Friat Ghebreamlak som varamedlem.

Forslag til vedtak: Friat Ghebreamlak velges som varamedlem for en periode på 2 år.

7. Innkomne saker

a) Sak 1 Bytte av revisor – Innmeldt av styret

Averstadhagen 3 Boligsameie benytter seg i dag av revisorfirma PricewaterhouseCoopers A.S, (PWC).

Styret har innhentet tilbud fra Alfa Revisjon AS som bistår en god del av kundeporteføljen til vår nåværende forretningsfører Agio Forvaltning.

Styret ønsker å gå over til revisor Alfa Revisjon AS. Tilbudet fra Alfa Revisjon AS ligger vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Averstadhagen 3 Boligsameie bytter revisor til Alfa Revisjon AS.

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2023 og revisors beretning
- Tilbud fra Alfa Revisjon AS
- Brukerveiledning portal
- Brukerveiledning digitalt årsmøte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Opøien	Østerudvegen 34
Styremedlem	Thomas Engebakken	Østerudvegen 56
Styremedlem	Mona Irene Lie	Østerudvegen 80

Mona Irene Lie og Thomas Engebakken ble valgt for 2 år i 2022, og stiller ikke til gjenvalg. Styreleder Irene Opøien ble valgt for 2 år i 2022, men trekker seg som styreleder.

Det må velges 1 styreleder og 2 styremedlemmer.

Kontaktinformasjon

Mail til styret: averstadhagen3boligsameie@styremail.no

Styret

Irene Opøien: irop@live.no

Mona Irene Lie: monairenelie@gmail.com

Thomas Engebakken: tebakk@hotmail.com

Fra 01.01.24 gikk sameiet over til portalen til Agio Forvaltning.
Innføring til beboere ble gitt på mail 16.01.24

Generelle opplysninger om Averstadhagen 3 Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Averstadhagen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921333102, og ligger i ULLENSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

16 236

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

Averstadhagen 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er PWC., for 2023.

Regnskap- og forvaltning utføres av Agio Forvaltning fra 01.01.24 i henhold til kontrakt.

Styrets arbeid i 2023

- Avholdt 6 ordinære styremøter
- Avholdt 1 årsmøte
- Avholdt HMS møter
- Forhandlet frem ny avtale med ny forretningsfører. Fra 01.01.24 gikk sameiet fra Obos til Agio Forvaltning. Prosessen ble startet allerede i februar 2023. Oppsigelse ble sendt OBOS.
- Planlagt gjennomføringen av overgang til Agio Forvaltning, samt begynt overføring av dokumenter til portalen til Agio Forvaltning.
- Opprettet ny forsikringsavtale med Gjensidige forsikring.
- Opprettet ny bankforbindelse med DNB.
- Styret satte av kr. 250 000 på sparekonto i 2023. Styret opprettet en vedlikeholds konto hos ny bank når ny forretningsfører og bank var på plass i 2024. Beløpet kr. 250 000 ble deretter overført vedlikeholds kontoen.
- Hatt tilsyn av lekeapparater/lekeplassen i mai og desember 2023.
- Bistått enkelte beboere med saker. Styret har tatt seg av div. forespørsler fra beboere pr. telefon, mail og fysisk oppmøte fra/til beboere. Styret har hatt befaringer i enkelte leiligheter ang. problemer beboerne har hatt.
- Bestilt, mottatt og delt ut filter til ventilasjon
- Gjennomført 1 dugnad. Styret har i tillegg rensket opp i sandkassen 2 ganger i løpet av sommer/høst, samt 1 gang sammen med 3 beboere.
- Styremedlem har beiset lekeapparater, dette må ferdigstilles i 2024.
- Utarbeidet budsjett for 2024.
- Utarbeidet årsrapport
- Styret har gått til innkjøp av 4 kasser med strøsand som plasseres ved hvert hus. De plasseres ved Østerudvegen 38, 50, 70 og 78., samt at Averstadhagen 2 og 3 har plassert en kasse med strøsand ved postkassene våre. Det er derfor mulig for beboere å strø selv hvis de føler for det.
- Utomhusstyret så seg nødt til å kontakte P-service for bøtlegging av feilparkerte biler på gjesteparkeringen. Det er ikke tillatt for

beboere å benytte seg av gjesteparkeringen. Den er kun ment for gjester til Averstadhagen 1, 2, 3 og 4.

- Utomhusstyret, har hatt div. styremøter og befaringer, samt bestilt vask av avfallstønnene. Planlagt julegrantenning, ble avlyst p.g.a. kulde.
- Utomhusstyrets medlem for Averstadhagen 3 Boligsameie har vært styreleder Irene Opøien. Medlemskap i Averstadhagen 3 Boligsameie innebærer forpliktende medlemskap i Averstadhagen Utomhussameie ifølge vedtekter § 2.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Bank

Saldo på sparekonto pr. 31.12.23, kr. 661 902.

Styret satte av kr. 250.000 på sparekonto 2023. Beløpet ble overført vedlikeholds konto da ny bank var på plass i 2024. Bygningene må males igjen medio 2028/2030. (Sameiet betalte 1 million i 2020.) Styret i Averstadhagen 3 Boligsameie må tilstrebe å sette av et beløp hvert år til vedlikehold fremover.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene var i 2023 kr 36 553 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere og økte kostnader til bl.a. konsulentonorar, juridisk bistand fra OBOS, prisøkning: Telia, forsikringer, vask av avfallstønnene for 2021 og 2023, innkjøp av ny pc til styret, innkjøp av kasser til strøsand.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 783 043

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i ULLENSAKER kommune

Seksjonseiere faktureres for sin del av kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnader har historisk sett vært variable, og er vanskelig å anslå. I tråd med estimater. Det er budsjettet med kr. 6.000 for 2024. Vi betalte kr. 3995,- for 2023.

Forsikring

Averstadhagen 3 Boligsameiets eiendommer er nå forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING med forsikringsnummer 92830054. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmasse, tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Forsikringsselskapet bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Dette ifølge vedtekter § 17.

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Lån

Averstadhagen 3 Boligsameie har ikke lån.

Felleskostnader

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

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styret

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt og håndtering av utbetalinger. Styret forplikter seg til å sette seg godt inn i Husordensreglene samt vedtektene for Averstadhagen 3 Boligsameie, og følge disse ved avgjørelser knyttet til sameiet.

Vaktmester

Sameiet har ingen egen vaktmester, men bruker Willersrud eiendom- og vaktmesterservice til sommervedlikehold - gressklipping, ca 1 gang pr. uke, kantklipping 3 ganger i løpet av sommeren, gjødsling/kalking 2 ganger i løpet av sommeren. Vintervedlikehold, snømåking, evt. snørydding og strøing. Foretar 1 årlig hovedkontroll av alt utstyr på lekeplass, samt sjekk/kontroll hver 14. dag.

Vedtekter og husordensregler

Husordensregler og vedtekter for Averstadhagen 3 Boligsameie finner du på Beboerportalen til Agio Forvaltning under «Dokumenter».

Parkering

Det er en oppmerket parkeringsplass til hver seksjon. Gjesteparkering ved innkjøringen til Østerudvegen, på høyre og venstre side. Beboere har ikke adgang til å benytte seg av gjesteparkering, heller ikke til firmabil e.l. beboer innehar. Feilparkerte/ulovlig parkerte biler vil bli bøtelagt av P-service. Husk å registrere gjester på gjesteparkeringen.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid.

Styret har fattet styrevedtak om at sameiet står for en hovedkontroll av alle brannslukningsapparat minst hvert 5. år. Første gang 2022. Styret har inngått serviceavtale med 3F Brannvern AS.

Hvis brannslukningsapparatet eller røykvarsler må byttes, må sameier selv stå økonomisk ansvarlig for dette.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til HMS.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakeres helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad, er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Willersrud eiendom-og vaktmesterservice foretar 1 årlig hovedkontroll av alt utstyr på lekeplass, samt sjekk/kontroll hver 14. dag.

AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 333 102, KUNDENR. 7882

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	672 000	772 800	672 000	672 000
Andre inntekter	3	4 466	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		676 466	772 800	672 000	672 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 794	-4 512	-4 512	-5 076
Styrehonorar	5	-34 000	-32 000	-34 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 250	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-57 643	-55 418	-58 000	-44 400
Konsulenthonorar	7	-6 363	-11 385	-12 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-49 311	-28 969	-44 625	-29 465
Forsikringer		-75 666	-58 874	-62 000	-76 986
Energi/fyring		0	-4 466	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 845	-114 556	-121 276	-136 936
Andre driftskostnader	9	-131 759	-114 144	-117 039	-116 690
SUM DRIFTSKOSTNADER		-503 005	-431 572	-466 452	-465 553
DRIFTSRESULTAT		173 461	341 228	205 548	206 447
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 150	1 646	0	1 800
Finanskostnader		0	-6 148	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 150	-4 502	0	1 800
ÅRSRESULTAT		186 611	336 726	205 548	208 247
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		186 611	336 726		

AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 333 102, KUNDENR. 7882

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 214	7 149
Forskuddsbetalte kostnader		103 720	76 102
Driftskonto OBOS-banken		50 851	117 133
Sparekonto OBOS-banken		661 902	400 628
SUM OMLØPSMIDLER		822 688	601 012
<hr/>			
SUM EIENDELER		822 688	601 012
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		783 043	596 432
SUM EGENKAPITAL		783 043	596 432
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 070	4 300
Leverandørgjeld		37 575	280
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 645	4 580
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		822 688	601 012
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 12.03.2024
Styret i Averstadhagen 3 Boligsameie

Irene Opøien

Thomas Engebakken

Mona Irene Lie

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	672 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	672 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon viderefakturering Fortum fra s. 7814	4 466
SUM ANDRE INNTEKTER	4 466

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 794
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 794

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 34 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 488, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
SUM KONSULENTHONORAR	-6 363

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	4 085
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 970
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 961
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 465
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-49 311

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-113 664
Andre fremmede tjenester	-658
Kontor- og datarekvisita	-11 318
Andre kostnader tillitsvalgte	-488
Andre kontorkostnader	-321
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 793
Velferdskostnader	-528
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 759

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 473
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 274
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	403
SUM FINANSINNTEKTER	13 150

226 - Årsregnsk...

Name Date
Opøien, Irene **2024-04-12**

Identification

 Opøien, Irene

Name Date
Lie, Mona Irene **2024-04-12**

Identification

 Lie, Mona Irene

Name Date
Engebakken, Thomas **2024-04-12**

Identification

 Engebakken, Thomas





Til Styret i Averstadhagen 3 Boligsameie

Engasjementsbrev for revisjon av årsregnskap - Averstadhagen 3 Boligsameie

PricewaterhouseCoopers AS er valgt som revisor for Averstadhagen 3 Boligsameie for regnskapsåret 2023 og vil tjenestegjøre inntil eventuelt ny revisor er lovlig valgt eller oppdraget på annen måte opphører.

Avtalen mellom dere og oss reguleres av dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår for revisjon og andre attestasjonstjenester (av 09/2023) (standardvilkår), som blant annet begrenser vårt ansvar overfor dere dersom vi utfører oppdrag i tillegg til revisjon av årsregnskapet. Våre standardvilkår er spesifisert i vedlegg 1 til dette engasjementsbrevet.

Dette engasjementsbrevet gjelder inntil standardvilkårene eventuelt blir endret ved utstedelse av et nytt engasjementsbrev.

Oppdragsansvarlig revisor

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av PricewaterhouseCoopers AS vil være statsautorisert revisor Berit Alstad, som vil signere revisjonsberetningen for Averstadhagen 3 Boligsameie. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere bli knyttet til oppdraget under ledelse av oppdragsansvarlig revisor.

Honorar

Vårt avtalte honorar fremgår av egen avtale. Dette honoraret forutsetter at vi får den nødvendige assistanse fra deres medarbeidere og at det ikke oppstår omstendigheter som medfører at vi må bruke ekstra tid, og at Averstadhagen 3 Boligsameie benytter OBOS som forretningsfører og regnskapsfører. Dersom vi, som følge av mangler fra selskapets side, må bruke mer ressurser enn planlagt for å gjennomføre revisjonen, vil vi fakturere dette særskilt.

Revisjonshonoraret faktureres med en faktura. Merverdiavgift kommer i tillegg til avtalt honorar. Utlegg faktureres særskilt med mindre annet er avtalt. Vi vil videre benytte elektronisk fakturering i den grad dette lar seg gjøre. Forfall på våre fakturaer er 20 dager etter utstedelsesdato. Dersom rettidig oppgjør uteblir, vil renter iht. til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100 bli beregnet.

Våre oppgaver og plikter og ledelsens ansvar ved revisjon av årsregnskap

Revisjonens omfang

Vårt oppdrag vil omfatte revisjon og rapportering i tråd med lov om revisjon og revisorer (revisorloven) av 20.11.2020 nr. 128 og annen spesiallovgivning som har eller kan regulere revisjonen eller krav om rapportering fra revisor.

Engasjementsbrevet omfatter også bekreftelser eller tilsvarende uttalelser i henhold til lov, forskrift eller krav fra offentlige myndigheter, eller uttalelser i henhold til avtale hvor det ikke fremkommer av uttalelsen at revisorloven ikke gjelder for oppdraget. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med deg. Det vil bli inngått eget engasjementsbrev for større oppdrag av denne typen og andre attestasjonsoppdrag som ikke omfattes av dette engasjementsbrevet.

På konkret forespørsel fra selskapet vil vi bistå med utredning av problemstillinger knyttet til skatte- og avgiftsmessige forhold, regnskapsregler, selskapsrett og eventuell annen bistand i den utstrekning vi har anledning til å yte slik bistand uten å opptre i strid med de regler som gjelder for revisors

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



uavhengighet og objektivitet. Skatte- og avgiftsmessig bistand samt selskapsrettslig bistand kan bli utført av, eller i samarbeid med Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med deg. Ved større bistandsoppdrag, vil det bli utarbeidet separate engasjementsbrev.

Vårt revisjonsarbeid vil bli utført gjennom hele regnskapsåret frem til det tidspunkt de som har fått tildelt myndighet til å avlegge regnskapet, har tilkjennegitt at de har påtatt seg ansvaret for det avlagte regnskapet for det aktuelle regnskapsår.

Som en del av vårt arbeid vil vi også identifisere særskilte risikoområder. Disse vil vanligvis omfatte risikoen for misligheter tilknyttet selskapets inntekter og vil alltid omfatte risikoen for at ledelsen overstyres selskapets kontrollrutiner, og eventuelle andre særskilte risikoområder som måtte bli identifisert gjennom vår revisjon.

Revisjonens formål

Målene for vår revisjon 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. Betyggende 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 er å anse som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Revisors oppgaver og plikter

Vår revisjon vil bli utført i samsvar med revisorloven, revisorforskriften og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk er etablert gjennom praksis og dokumentert gjennom internasjonale revisjonsstandarder (ISA-ene) avgitt av IAASB. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Vi gjør også følgende:

- Dersom selskapets styre skal utarbeide årsberetning, redegjørelse om foretaksstyring og redegjørelse om samfunnsansvar, vil vi lese og vurdere om opplysningene i årsberetningen og redegjørelsene inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og at de, etter vår mening, basert på kunnskapen opparbeidet gjennom revisjonen av årsregnskapet, er konsistente med årsregnskapet.
- Dersom selskapets årsrapport inneholder øvrig informasjon utover oppstillingene som hører med til årsregnskapet og notene, vil vi lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.
- Kontrollerer om selskapets ledelse har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk.
- Gjennomfører de kontrollhandlinger som er nødvendige for å attestere selskapets næringsspesifikasjon, kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som etter omstendighetene kreves signert av foretakets valgte revisor. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandard SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet og de

valgte handlingene utover dette vil avhenge av vårt skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil.

- Dersom selskapet plikter å utarbeide årsregnskapet i henhold til verdipapirhandelloven § 5-5 og krav i tilhørende forskrift av 3. juni 2021 nr. 2187 om regler tilsvarende forordning om tekniske reguleringsstandarder for spesifisering av et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket), vil vi gjennomføre de kontrollhandlinger som er nødvendige for å kunne uttale oss om årsregnskapet i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.

Ledelsens ansvar

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, erkjenner og forstår at de etter gjeldende lovgivning har følgende ansvar:

- Utarbeidelse av et årsregnskap i samsvar med relevant rammeverk for finansiell rapportering og bestemmelsene i regnskapsloven.
- Utarbeidelse av en årsberetning og andre lovpålagte redegjørelser i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven.
- Gjennomføre slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
- Forebygging og avdekking av misligheter. Forebygging av misligheter kan bidra til at mulighetene for misligheter reduseres, og å avskrekke enkeltpersoner fra å begå misligheter gjennom å overbevise dem om sannsynligheten for at de vil bli oppdaget og straffet. Dette innebærer en forpliktelse til å skape en bedriftskultur som preges av ærlighet og etisk atferd, som kan styrkes av at de som har overordnet ansvar for styring og kontroll fører et aktivt tilsyn. Tilsynsoppgavene til dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll omfatter å ta hensyn til muligheten for at ledelsen overstyrer kontroller eller på annen måte utøver utilbørlig innflytelse på den økonomiske rapporteringsprosessen, for eksempel ledelsens eventuelle forsøk på å styre resultatet for å påvirke analytikerens oppfatning av enhetens prestasjon og lønnsomhet.
- Sørge for at selskapets bokføring, herunder at registrering, dokumentasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er innrettet på en ordentlig og oversiktlig måte og i overensstemmelse med kravene i bokføringsloven.
- Sørge for at skattemeldingen og næringsspesifikasjonen med tilhørende opplysninger og meldinger er korrekt utarbeidet i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Ledelsen har også ansvar for å gi oss:

- Tilgang til all den informasjonen ledelsen er kjent med som er relevant for utarbeidelsen av årsregnskapet, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon, kontrakter, styrereferater og andre referater fra styrende organer i selskapet og lignende dokumenter.
- Ytterligere informasjon som vi kan be ledelsen om i forbindelse med revisjonen.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Informasjon om forhold som er relevante for at vi kan gjennomføre og foreta oppdateringer av lovpålagte kundetiltak i tråd med relevante anti-hvitvask krav.

Som ledd i vår revisjon vil vi be ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, om en eller flere skriftlige uttalelser om ledelsens ansvar, herunder for utarbeidelse av årsregnskapet og opplysninger gitt og fullstendighet av transaksjoner.



Rapportering og kommunikasjon

Vi vil tilstrebe en åpen og god dialog med selskapets ledelse og ansatte. Vår kommunikasjon vil kunne være både muntlig og skriftlig underveis i vårt arbeid. Den vil blant annet omfatte eventuelle forhold som vi har avdekket i løpet av revisjonen og som vi mener styret bør gjøres kjent med, herunder eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen, brudd på bokføringsreglene og andre lovkrav og avdekkede misligheter.

Vi vil avlegge revisjonsberetning i samsvar med kravene i revisorlovgivningen og god revisjonsskikk.

Øvrig kommunikasjon vil følge kravene i relevant lovverk.

Publisering av revisjonsberetning

Dersom dere ønsker å publisere vår revisjonsberetning sammen med regnskapet elektronisk (over Internett) eller referere til vårt firmanavn i et dokument som inneholder annen informasjon, må dette først avklares med oss før dokumentet fullføres og distribueres. Revisjonsberetningen skal alltid presenteres sammen med hele årsregnskapet og årsberetningen. Publisering av den fullstendige årsrapporten i form av en PDF-fil på selskapets hjemmeside trenger ingen forhåndsgodkjenning fra vår side.

Selskapet aksepterer at det må innhentes godkjenning fra oss før revisjonsberetningen kan benyttes som vedlegg til et prospekt eller lignende. Det samme gjelder ved henvisning til revisjonsberetningen eller til PricewaterhouseCoopers AS i prospektet. Enhver avtale om å utføre arbeid i forbindelse med et prospekt eller lignende, herunder en avtale om å gi slik godkjenning, vil være et separat oppdrag og reguleres i et separat engasjementsbrev.



Bekreftelse av vilkårene

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid, og håper innholdet i dette brevet samsvarer med deres forståelse av revisors rolle og ansvarsområder.

Ved å signere dette brevet bekrefter du at du har lest dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår og at du har myndighet til å signere på vegne av selskapet og dermed akseptere vilkårene.

Det anbefales at engasjementsbrevet og våre standardvilkår leses av alle styrets medlemmer for å fremme forståelsen av revisors ansvar, pliktig kommunikasjon til og fra revisor og omfanget av revisjonen.

Oslo, 17. januar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor
E-post: berit.alstad@pwc.com
Telefon: 95260066

Oslo, 23. januar 2024

Styrets leder i Averstadhagen 3 Boligsameie

Vedlegg

1. Standardvilkår for revisjon og andre attestasjonsoppdrag

Dato: _____

Dersom uttalelse fra ledelsen signeres elektronisk, er det dato for elektronisk signatur som er gjeldende.

PricewaterhouseCoopers AS
Attn.: Berit Alstad

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Averstadhagen 3 Boligsameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkarene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimaterne og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Skattemelding

- Vi har oppfylt/vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,

 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,

 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller

 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstviser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Signatur styrets leder i Averstadhagen 3 Boligsameie: _____

226 - Engasjeme...

Name

Opøien, Irene

Date

2024-04-15

Identification

 **Opøien, Irene**





Til årsmøtet i Averstadhagen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Averstadhagen 3 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REVISJON AV AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

Vi viser til forespørsel om tilbud på revisjon av AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE. I tilbudet har vi gitt fast pris på den lovpålagte revisjonen. Tilbudet er under forutsetning av at Agio Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Nedenfor har vi utdypet tilbudet noe og ønsker i den forbindelse å presentere vårt selskap litt nærmere.

Kort informasjon om ALFA REVISJON:

Vårt kontor i Tromsø har 4 ansatte og har en omsetning på ca. 4,5 mill. Vi betjener en rekke både små og mellomstore kunder i Tromsø regionen.

Vårt kontor i Tromsø betjener selskaper innenfor en rekke bransjer, og våre kunder består således av bedrifter innen blant annet handel, industri, håndverk, entreprenørvirksomhet, reiseliv, transport, service, fiskeri og eiendom. Våre medarbeidere har god erfaring og variert bransjekunnskap.

Alfa Revisjon AS er ett frittstående revisjonsselskap med lokalt eierskap.

Tilbud

Vi anser våre timepriser som absolutt konkurransedyktige, og har gleden av å tilby fast pris på den ordinære revisjonen. Nedenfor har vi gitt priser på:

- ordinær revisjon (fast pris)
- annen bistand (faktureres etter medgått tid)

Vårt pristilbud forutsetter:

En ryddig og oversiktlig regnskapsføring og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Eventuell annen bistand og revisjon av prosjektrengskaper vil bli fakturert særskilt med en timesats som varierer fra kr 1 250,- til kr 1 875,- per time avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Annen bistand vil kun bli fakturert for eventuelle tilleggsbistand som dere skulle ønske. Dette vil bli avtalt fra gang til gang. Bistand i forbindelse med spørsmål pr telefon som vi kan svare på direkte faktureres ikke.

Vi har gjennom de opplysninger vi har innhentet, dannet oss en oversikt over sameiets virksomhet og omfang. Under forutsetning av at virksomhetens omfang ikke endres vesentlig, og at den interne kontrollen i bedriftene er av god kvalitet, kan vi tilby revisjon for regnskapsåret 2024 til følgende priser:

Honorar for ordinær revisjon

I ordinær revisjon av selskapene inngår følgende:	Fast pris for 2024
Ordinær revisjon i henhold til revisorlovens krav og god revisjonsskikk 2024.	Kr 7 800,- inkl mva

Vårt pristilbud forutsetter en ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Den angitte prisen er fast for regnskapsåret 2024 under forutsetning om at sameiets størrelse og driftens omfang ikke endres vesentlig. Etter dette vil prisjustering foretas i henhold til sameiets eventuelle endringer i omfang av driften, risikoforhold, lovkrav, prisnivå og lignende.

Honorar for annen bistand og revisjon av prosjektrengskaper

Annen bistand avtales fra gang til gang, og initieres av kunden selv.

Annen bistand	Gjeldende timesatser
Kan eksempelvis være: <ul style="list-style-type: none"> - utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskaper - attestasjoner / bekreftelser - utredninger - bistand ved endring i selskapsstrukturer - evt annen rådgivning 	Ansvarlig revisor: Kr 1 875,- Medarbeider: Kr 1 250,-

Eventuell annen bistand ut over den lovpålagte revisjon vil bli fakturert særskilt etter gjeldende timesatser, avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Tilleggsoppdrag som dette avtales fra gang til gang og initieres av dere.

For priser nevnt over er merverdiavgift inkludert.

Vi håper at tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem i løpet av kort tid.

Tromsø, 02.08.2023,

Alfa Revisjon AS

Stein Arvid Linaker

Stein Arvid Linaker

Partner og Daglig leder

Nabolagsprofil

Østerudvegen 84 - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Averstadmoen Linje 425, 436	1 min 0 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	7 min 0.5 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) 319 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	17 min 1.2 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 8.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	5 min
Kløfta	19 min

«Det er trygt, barnevennlig og godt. Sosiale og gode, omtenkssomme naboer og et trivelig miljø for barna å vokse opp i.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

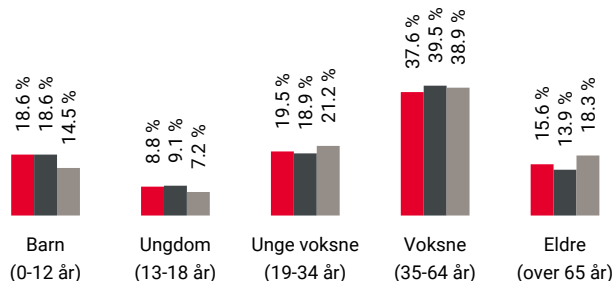
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kløfta/Åreppen	2 871	1 158
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Olstadmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.6 km
Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	12 min 0.8 km
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk	9 min 0.7 km
Meny Romerikssenteret	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



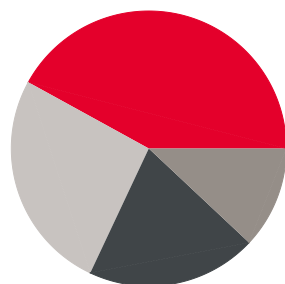
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

⚽ Åreppen skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
⚽ Bakkedalen idr.anlegg	18 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolley	1.3 km	
🚴 Nemus Fysio	5 min	🚶
🚴 Sportica Kløfta	10 min	🚶

Boligmasse

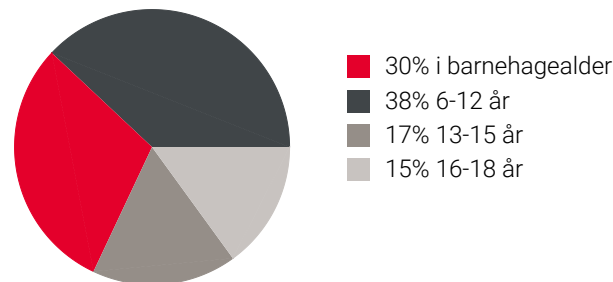


- 42% enebolig
- 20% rekkehus
- 12% blokk
- 26% annet

Varer/Tjenester

📄 Romerikssenteret	9 min	🚶
📄 Ringen apotek Kløfta	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

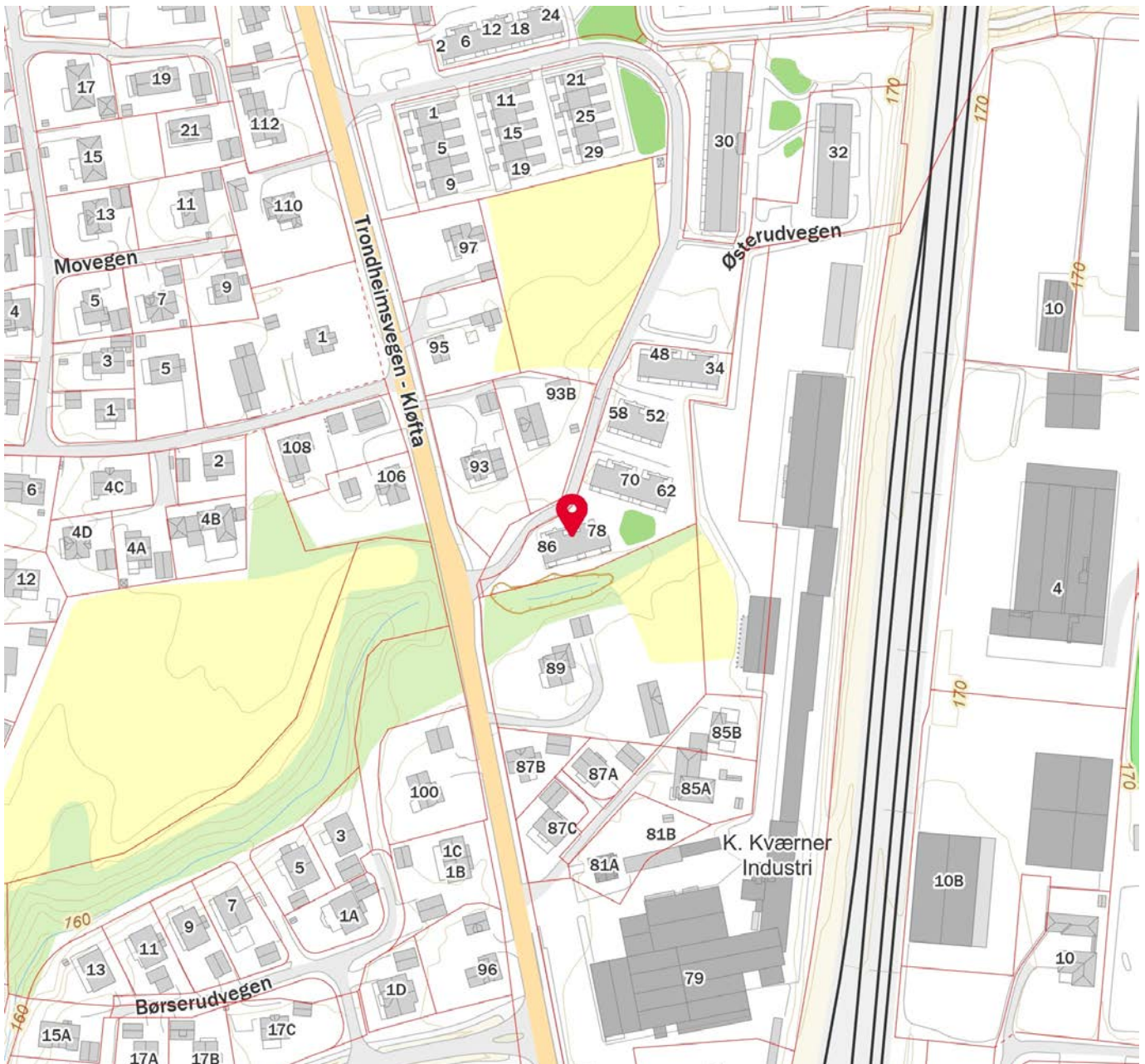
- Kløfta/Åreppen
- Kløfta
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Østerudvegen 84
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Telefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre