

A modern living room with a large window, a TV, a coffee table, and a sofa. The room features light-colored walls, a wooden coffee table, and a dark TV stand. A large window on the right side offers a view of the outdoors. A red logo is in the top right corner.

aktiv.

Prestmosvegen 19A, 2030 NANNESTAD

Pent oppusset 3-roms i barnevennlig område. Koselig balkong, parkeringsplass og gangavstand til «alt».



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 600,-
Total ink omk.: Kr 2 717 600,-
Felleskostn.: Kr 4 846,-
Selger: Edvin Pettersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 1141.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 382
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1106250005

Pent oppusset 3-roms i barnevennlig område. Koselig balkong, p-plass og gangavstand til «alt».

Prestmosvegen 19 A er en pen og moderne 3-roms leilighet fra 2005 med gjennomgående planløsning, plassert i andre etasje av et leilighetsbygg på tre plan. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, med gangavstand til sentrum, skoler og butikker. Mot vest har leiligheten en koselig, overbygd balkong med gode solforhold, og det er tilgang på hyggelig fellestomt og parkeringsplass.

Innvendig er leiligheten oppgradert med nye gulv i 2024, og veggene er malt i et tidsmessig fargevalg. Den lyse stuen ligger i åpen løsning til det praktiske kjøkkenet, og fra rommet er det adkomst til balkongen. Videre har leiligheten et pent, flislagt bad med dusjhjørne, to soverom med garderobeskap og hyggelig entré med to garderobeskap. Det er også gode lagringsmuligheter i disponibel utebod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Boligopplysninger fra Bori	68
Vedtekter	70
Husordensregler	76
Innkalling til årsmøtet	79
Protokoll fra årsmøtet 2024	118
Innkalling til årsmøte i Prestmosvegen Grendelag	121
Viktig informasjon vedr. vedtektsendring i samiene i Grendelag	132
Vedtekter for Grendelag	133
Protokoll fra årsmøtet i Grendelag	138
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² utvendig sportsbod

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradering av baderomsgulv og innredning på bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1141.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fra stuen/kjøkkenet er det adgang til en vestvendt balkong på ca. 7 kvm med gode solforhold. Balkongen er godt skjermet av tak og vegger, og det er plass til både møblement og grill. Fra balkongen er det utsyn til et hyggelig fellesområde som ligger skjermet plassert mellom bebyggelsen. Tomten har blant annet grøntarealer med lekeapparater, samt felles parkeringsplass.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig nabolag på Nannestad. Det er kort vei til Nannestad torg, i Nannestad kommune. Her bor du med nærhet til hverdagsfasiliteter som skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og butikker. Samtidig er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder, så vel som Oslo Lufthavn.

Det er kort vei til lekeplass og en idrettshall tilhørende Nannestad IL. Nannestad IL har et godt tilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboard. I tillegg er det kort vei til treningssenteret Evo i sentrum av Nannestad, samt etablert frisbeegolfbane ved Nannestadhallen. For de skiglade er det kort vei til Nannestad skisenter – Åslia, og Nordåsen skistadion på Maura, samt skistadion på Åsgreina.

Nannestad grenser mot Romeriksåsen. Her finnes flotte, oppmerkede skiløyper vinterstid og rikelig med turstier om sommeren. Innover i marka er det flere vann med muligheter for bading og fiske. Elva Leira og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere fine badeplasser som er meget populære.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi eller Rema 1000. Ønsker du andre servicetilbud har Nannestad torg et godt og variert utvalg, med blant annet blomsterbutikk, frisør, apotek, vinmonopol, café og pizzeria. Det er kort vei til Jessheim Storsenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter.

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Bahuvegen som ligger 1,3 km fra eiendommen. Med bil fra Nannestad tar det ca. 12 min til Oslo lufthavn, 16 min til Jessheim, 32 min til Strømmen og 39 min til Oslo S.

Fra eiendommen er det gangavstand til Preståsen barneskole, Nannestad ungdomsskole og Nannestad videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Prestmosen FUS barnehage ligger i nabolaget, 3-4 minutters gange unna.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med leilighet og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er oppført i 2005 etter byggesøknad fra ca 2003 og bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1997. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Skrående tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Støpt dekke mot grunnforhold.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2005. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Overbygget balkong i trekonstruksjoner med trelameller på gulv.

Verditakst

Kr 2 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Familie medlem som jobber for vvs bad har hjulpet med å bytte fliser, toalett og baderomsmøbler.

Arbeid utført av VVS bad.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Beskrivelse: Jeg har ikke en jeg bruker. Men er flere ledig ladebokser på parkeringen.

Innhold

Planløsning

2. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.

Annet: Utvendig sportsbod i første etasje.

Kort fortalt

- Pen og moderne 3-roms fra 2005.
- I et rolig og barnevennlig område.
- Gangavstand til skoler og butikker.
- Parkering på felles parkeringsplass.
- Koselig balkong og gode solforhold.
- Åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Praktisk kjøkken med god skaplass.
- Tiltalende stue, gode vindusflater.
- Pent, flislagt bad med dusjhjørne.
- To fine soverom med garderobeskap.

- Lagringsmuligheter i sportsbod ute.
- Varme og varmtvann fra sentralanlegg.
- Alle oppholdsrom har fått nytt gulv i 2024.

Entré

Velkommen til en moderne og hyggelig leilighet med god planløsning. De fleste rom er oppgradert med nytt laminatgulv i 2024, noe som også gjelder for entreen. Rommet er utstyrt med to doble garderobeskap, glassfelt i ytterdør og gråmalte veggflater.

Stue og kjøkken

Leiligheten har en lys og tiltalende stue som ligger i åpen løsning til kjøkkenet. I rommet er det god plass til tv-lounge og spisebord. Tv-veggen er belagt med stilige eikespiler som understreker det moderne uttrykket. Rommet har også nyere laminatgulv i enstavs design, gråbeige veggflater, hvitmalt, glatt himling, gode vindusflater og utgang til balkong.

Kjøkkenet er plassert innerst i stuen, i en L-form som gir god benke- og skaplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, lys under overskap og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Over benken er det hvite fliser som backsplash. Kjøkkenet har også opplegg for oppvaskmaskin, nisjer til hvitevarer og ventilator over kokesone.

Bad/wc/vaskerom

Fra entreen er det adkomst til et pent bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet er pusset opp i 2024 med nye fliser på gulv, samt med ny innredning og servant. Over servanten er det speilskap med belysning. Badet har ellers toalett, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to gode soverom som ligger i hver sin ende. Soverommene har godt lysinnslipp fra vinduer, samt enstavs laminatgulv fra 2024 og tidsmessige beigefarger på veggene. På ett av rommene er det tre garderobeskap med mørke fronter, mens det andre har et åpent skap med hyller. Det er også gode lagringsmuligheter i en utvendig sportsbod på 5 kvm som ligger i første etasje.

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:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong med trelameller. Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Stedvis noe knirk.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Justere dører som subber.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Etablert stråleovn i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen hull i vegger etter tidligere dusvegger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er originalt vinylbelegg som er underliggende membran. membran på vegger er fra byggeår.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Stedvis noen småmerker på dørfronter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Ingen forhold ved eiendommen har fått TG3.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv tv/bredbånd for sameiet. Betales gjennom felleskostnader.

Sameiet har via Grendelaget en kollektiv avtale med Telenor om Fiberbredbånd. Private paraboler og antenner er ifølge sameienes vedtekter ikke tillatt.

Parkering

Det medfølger parkering på felles, utendørs parkeringsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sameiet har få parkeringsplasser i forhold til antall leiligheter. Det er derfor kun tillat med en bil pr leilighet på sameiets område. Det er to stk elbil ladeplasser, som fortiden deles på av 4 stk med ladetilgang. Det er klargjort slik at flere ladere kan bli aktive. Styret i sameiet tar vurdering av dette basert på hvor mange som inngår ladeavtale.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

80620680

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer, og det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Sikringsskapet har automatsikringer, og for øvrig har leiligheten varmtvann fra sentralanlegg.

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000

Info kommunale avgifter

Betales via felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Nannestad kommune.

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Velforening

Avgift til grendelag betales via felleskostnader.

Info vannavgift

Boligen har vannmåler med målernr. 25010606-2

Målerstand: 48434

Dato avlesning: 30.10.2024

Avlesningstype: Årsavlesning - Ekstern kilde

Forbruk 2024: 5099

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

52/1352

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, revisor, styrehonorar, grendelag, vaktmester, felles byggforsikring, felles strøm, tv/bredbånd og fjernvarme.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 846

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld er registrert på sameiet.

Andel fellesformue

Kr 13 839

Sameiet

Sameienavn

Prestmosvegen 19 Boligsameie

Organisasjonsnummer

995 914 247

Om sameiet

Prestmosvegen 19 Boligsameie består av 32 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 27 Bnr. 382 i Nannestad kommune.

Sameiet er den del av Prestmosvegen Grendelag som også består av Prestmosvegen 15-13 boligsameie og Prestmosvegen 17 boligsameie.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Styret må kontaktes før dyr anskaffes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Opplysninger fra forretningsfører/Grendelaget:

- Seksjonene i 1. etasje må sørge for at gresset innenfor sin seksjon til enhver tid er klippet slik at det ikke kommer i kontakt med gjerde/treverk/terrasser. Dette gjelder for hele vekstsesongen (april-oktober). Gressklipper og kantklipper kan lånes av Grendelaget.
- Sameiet får biovarme levert fra Statkraft varme as. Dette leveres til Grendelaget og fordeles mellom de tre sameierne etter en fordelingsnøkkel. Denne avregnes årlig.
- Det ble etablert ladeanlegg for el-biler på sameiets parkeringsplasser våren 2022. El-bil brukerne vil ikke, i likhet med øvrige som parkere, få faste plasser. Det må inngås el-bil ladeavtale med sameiet før bruk av p-plasser med ladere. Ladeboks eies av Grendelaget og brukere betaler selv for strøm etter forbruk.

- De som eier flere biler per seksjon, har kun lov til å ha 1 bil stående på sameiets parkeringsplass.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 382, seksjonsnummer 17 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/27/382/17:

09.08.2005 - Dokumentnr: 117590 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:376

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:382

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2005 - Dokumentnr: 171159 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:376

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2025 - Dokumentnr: 155869 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

28.09.2005 - Dokumentnr: 135014 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 52/1352

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for svalgangshus i tre etasjer med utvendige boder.

Prestmosvegen 13, 15, 17 og 19, med gnr/bnr 27/382, 383 og 384. Datert 10.06.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.06.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, med privat stikkvei inn til eiendommen.

Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Boligen ligger i et område:

- hvor det ikke er grunnvannpotensial i løsmassene
- På flate med marin grense.
- Med svært stor mulighet for marin leire.
- Med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.
- Med innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

67 600 (Omkostninger totalt)
78 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
81 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 728 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 731 300 (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 67 600

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 fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 580,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, pant m/urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og forretningsførsel. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

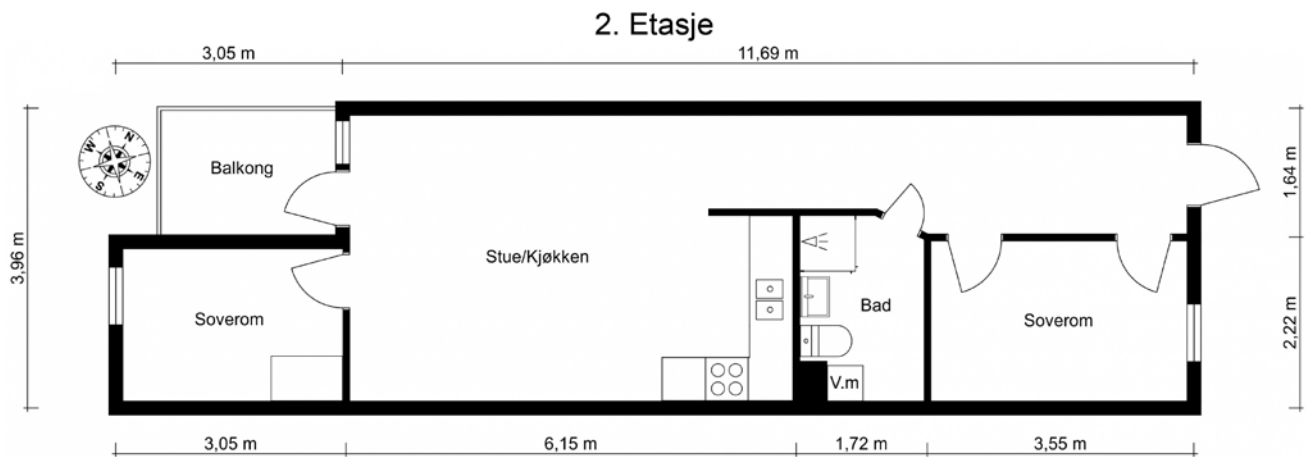
Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

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

Salgsoppgavedato

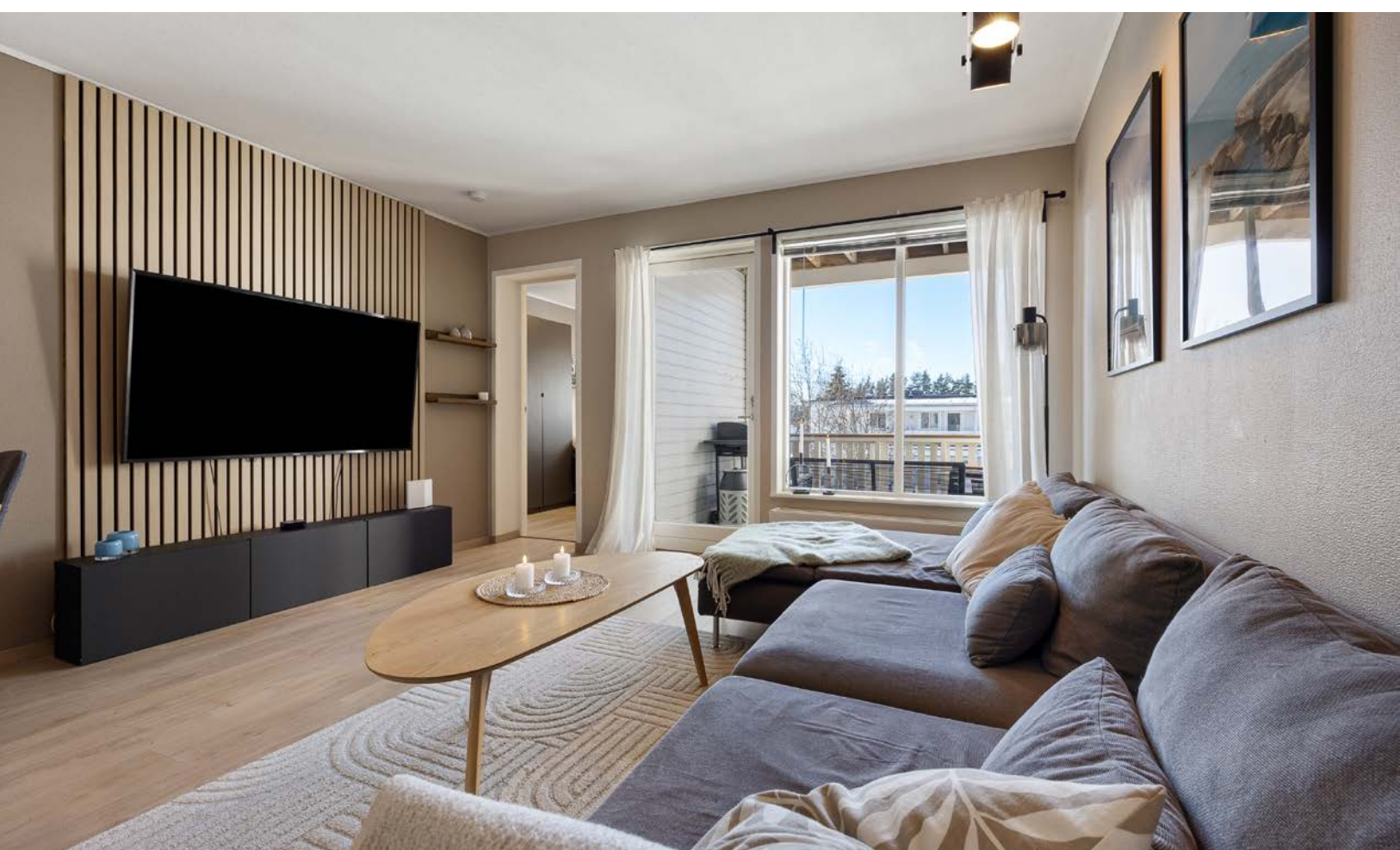
06.03.2025

Prestmosvegen 19 A



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

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



Rommet har nyere laminatgulv i enstavs design.







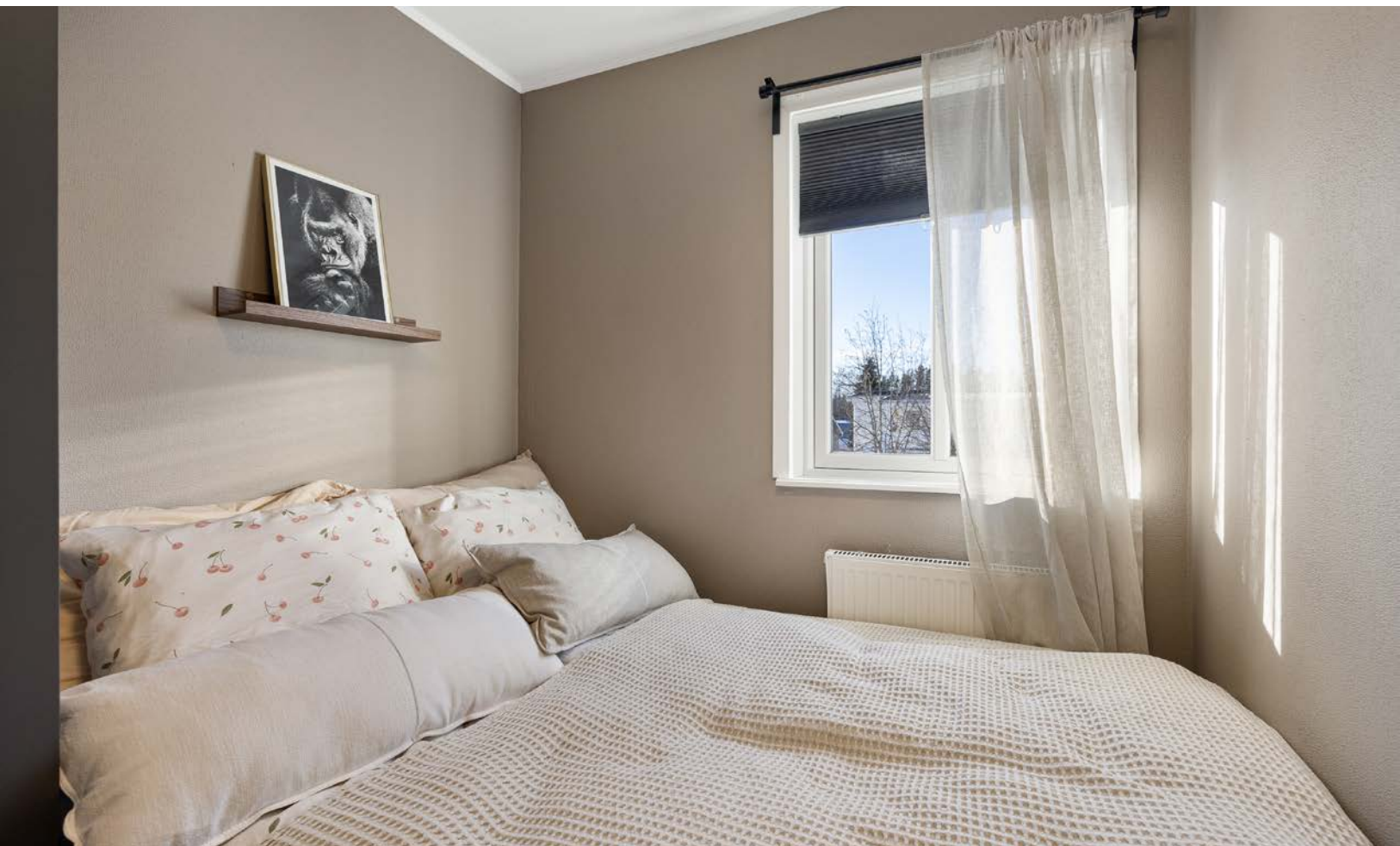
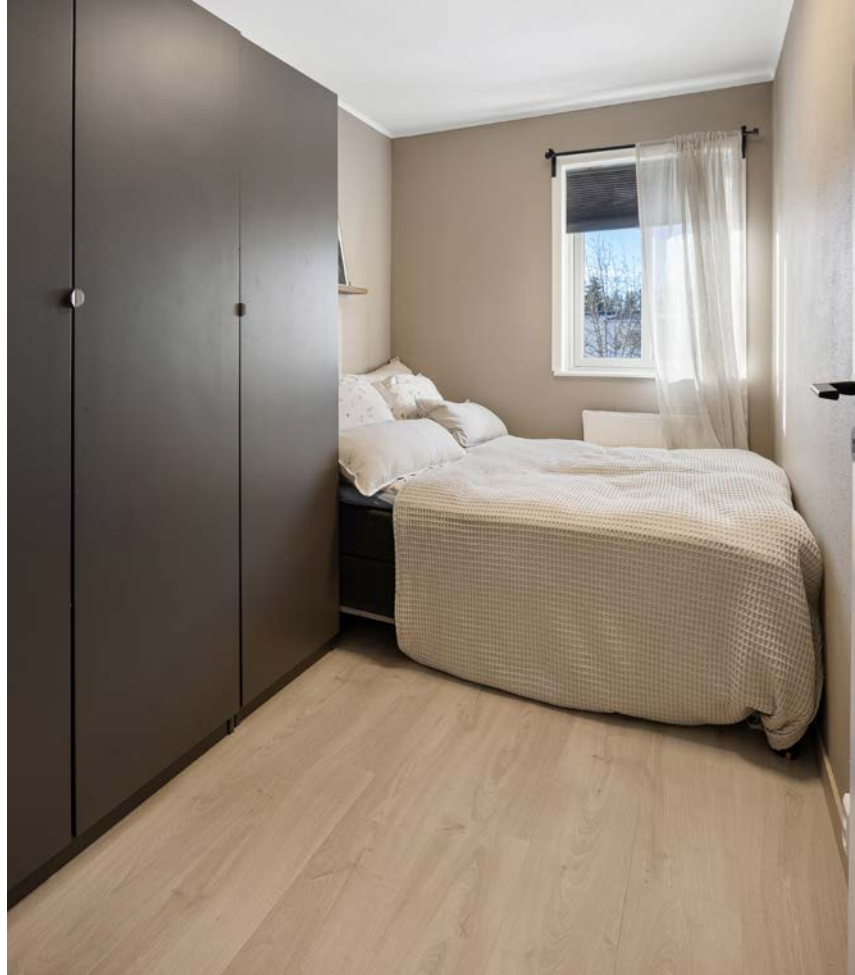








Leiligheten har to soverom.





I entreen er det lyst og luftig.













Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Prestmosvegen 19 A, 2030 NANNESTAD

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 27, bnr. 382, snr. 17

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 28.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 18925-1683

Referansenummer: VX4224

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Edvin Pettersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2005 etter byggesøknad fra ca 2003. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Skrående tak dekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med trekledning og malt pusset overflater. Støpt dekke mot grunnforhold.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2005. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Justere dørlås anbefaels. slik at dør er noe tettere og ikke slinger. Overbygget balkong med trelameller. Trekonstruksjon. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat fra 2024. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Det er dokumentert for nye fliser med avretting for gulv. Det er øvrig ferdigattest på bygget. Veggene har fliser. Taket er malt. Etablert stråleovn i tak. Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Gulvet ble lagt nytt med fliser.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning fra 2024 med servant, toalett, speilskap med belysning, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap bak kjøleskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon via kjøkkenventilator.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Oppvarming via radiatorer.
Sikringskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

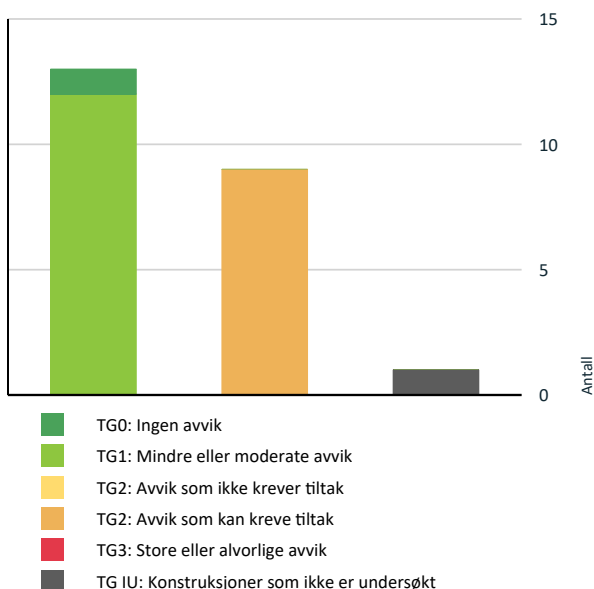
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra 2005.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Justere dørlås anbeflaes. slik at dør er noe tettere og ikke slingrer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong med trelameller. Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2024. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en type gass som kan være kreftfremkallende ved høy eksponering over tid.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justere dører som subber.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel og dørbblad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Det er dokumentert for nye fliser med avretting for gulv. Det er øvrig ferdigattest på bygget.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Etablert stråleovn i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen hull i vegger etter tidligere dusvegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette hull med silikon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Gulvet ble lagt nytt med fliser. Arbeider er gjort på dugnad.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er originalt vinylbelegg som er underliggende membran. membran på vegger er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med tanke på badets alder på 20 år, anbefales kabinett for å begrense fuktbelastningen på konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning fra 2024 med servant, toalett, speilskap med belysning, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis noen småmerker på dørfronter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. Dører må males eller skiftes for å lukke avviket.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Dette for å kunne lokalisere hvilket rør som går hvor.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via kjøkkenventilator.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming via radiatorer.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2005

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon for elektrisk anlegg

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Boligbygg med flere boenheter
Bruksareal andre bygg: 58 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 650 000

Tillegg for andel fellesformue + 13 893

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Smedstuvegen 1 ,2030 NANNESTAD 54 m ² 2014 1 sov	13-04-2023	2 690 000	2 700 000	167 216	2 867 216	53 097
2 Prestmosvegen 13J ,2030 NANNESTAD 52 m ² 2006 2 sov	30-05-2023	2 490 000	2 490 000	28 724	2 518 724	48 437
3 Prestmosvegen 19A ,2030 NANNESTAD 53 m ² 2005 2 sov	02-09-2024	2 490 000	2 470 000		2 470 000	46 604
4 Prestmosvegen 13C ,2030 NANNESTAD 53 m ² 2006 2 sov	25-08-2024	2 400 000	2 410 000	40 070	2 450 070	46 228
5 Prestmosvegen 13L ,2030 NANNESTAD 53 m ² 2006 2 sov	06-06-2023	2 450 000	2 400 000	28 285	2 428 285	45 817

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	39 636
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 870 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 870 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 700 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

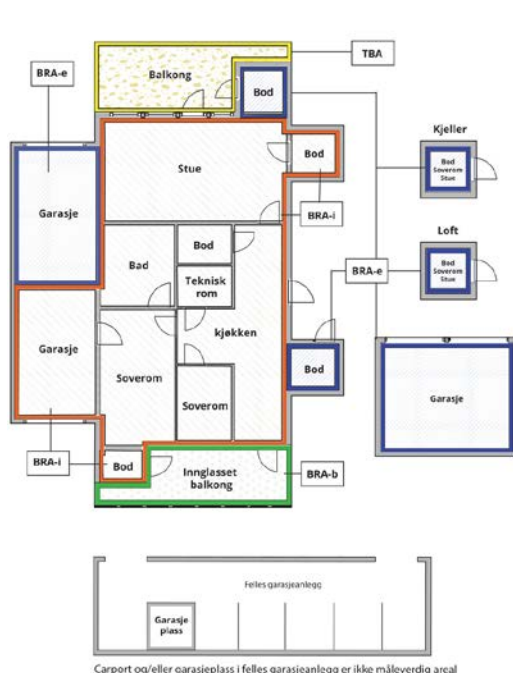
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	53			53	7
1. Etasje		5		5	
SUM	53	5			7
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom		
1. Etasje		Utvendig sportsbod	

Kommentar

Det opplyses om at det er parkering på sameiets tomt for beboere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradering av baderomsgulv og innredning på bad.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Edvin Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	27	382		17	1142 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Prestmosvegen 19 A

Hjemmelshaver

Pettersen Edvin

Boligselskap

Prestmosvegen 19
Boligsameie

Felles formue

Kr. 13 893 31.12.2024

Eierandel

52 / 1352

Forretningsfører

Usbl

Organisasjonsnr

99591424

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en rolig og barnevennlig beliggenhet på Prestmosen i Nannestad kommune - attraktivt boområdet i gangavstand til sentrum og kort vei til mye.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, servicebygg og helsestasjon. Gangavstand til sentrum og Nannestad torg med dagligvare, blomsterbutikk, frisør, apotek vinmonopol og pizzeria. Videre er det også bibliotek, legekontor, treningssenter, idrettshall, kunstgressbane mm. i nærheten. Gangavstand til Preståsen barneskole, Nannestad videregående og barnehager. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 510 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	80620680			

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	03.03.2025	
3	03.03.2025	
4	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skrånning. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VX4224>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250005	
Selger 1 navn	
Edvin Pettersen	
Gateadresse	
Prestmosvegen 19A	
Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
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	Storebrand
Polise/avtalnr.	459785

Document reference: 1106250005

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: EP

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Familie medlem som jobber for vvs bad har hjulpet med å bytte fliser, toalett og baderoms møbler.
Arbeid utført av	VVS bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Jeg har ikke en jeg bruker. Men er flere ledig ladebokser på parkeringen.
-------------	---

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edvin Pettersen	e23a9bc234408683ca590c e2e4a7a7af4a2929f5	03.03.2025 15:54:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106250005

- 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>

Nabolagsprofil

Prestmosvegen 19A - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Bahusvegen Linje 410, 413, 420, 446	6 min 0.5 km
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14 min 10.8 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 335 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 599 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	13 min 1 km

Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	12 min
Nannestad Sentrum	12 min

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

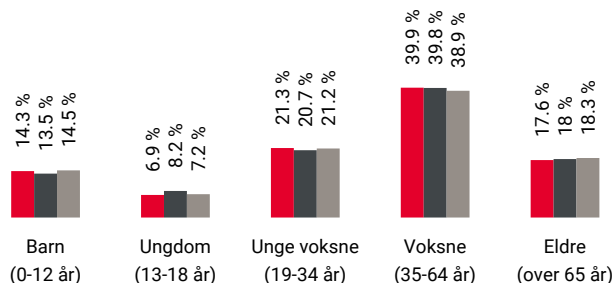
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	11 min 0.8 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	15 min 1.1 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 3.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	12 min 0.8 km
Kiwi Nannestad PostNord	12 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



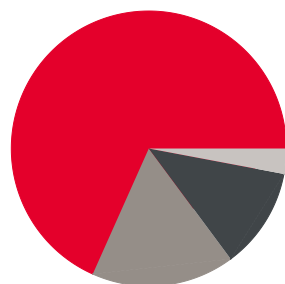
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

Prestmosen Nord - ballbinge Ballspill	9 min	0.7 km
Preståsen skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min	0.7 km
EVO Nannestad	11 min	
Nannestad Trim & Helse	12 min	

Boligmasse

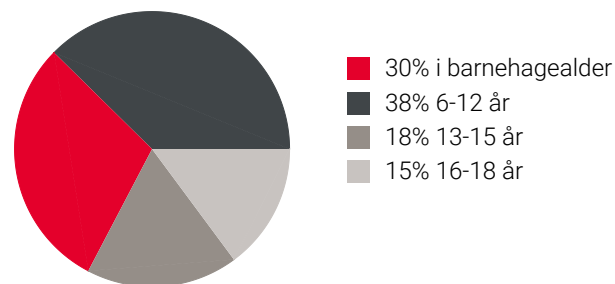


- 69% enebolig
- 12% rekkehus
- 17% blokk
- 3% annet

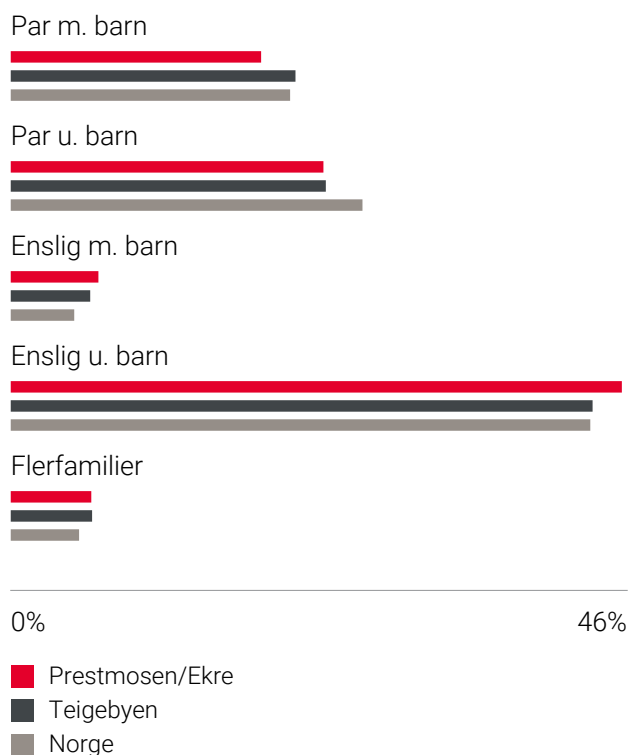
Varer/Tjenester

Nannestad Torg	12 min
Apotek 1 Nannestad	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

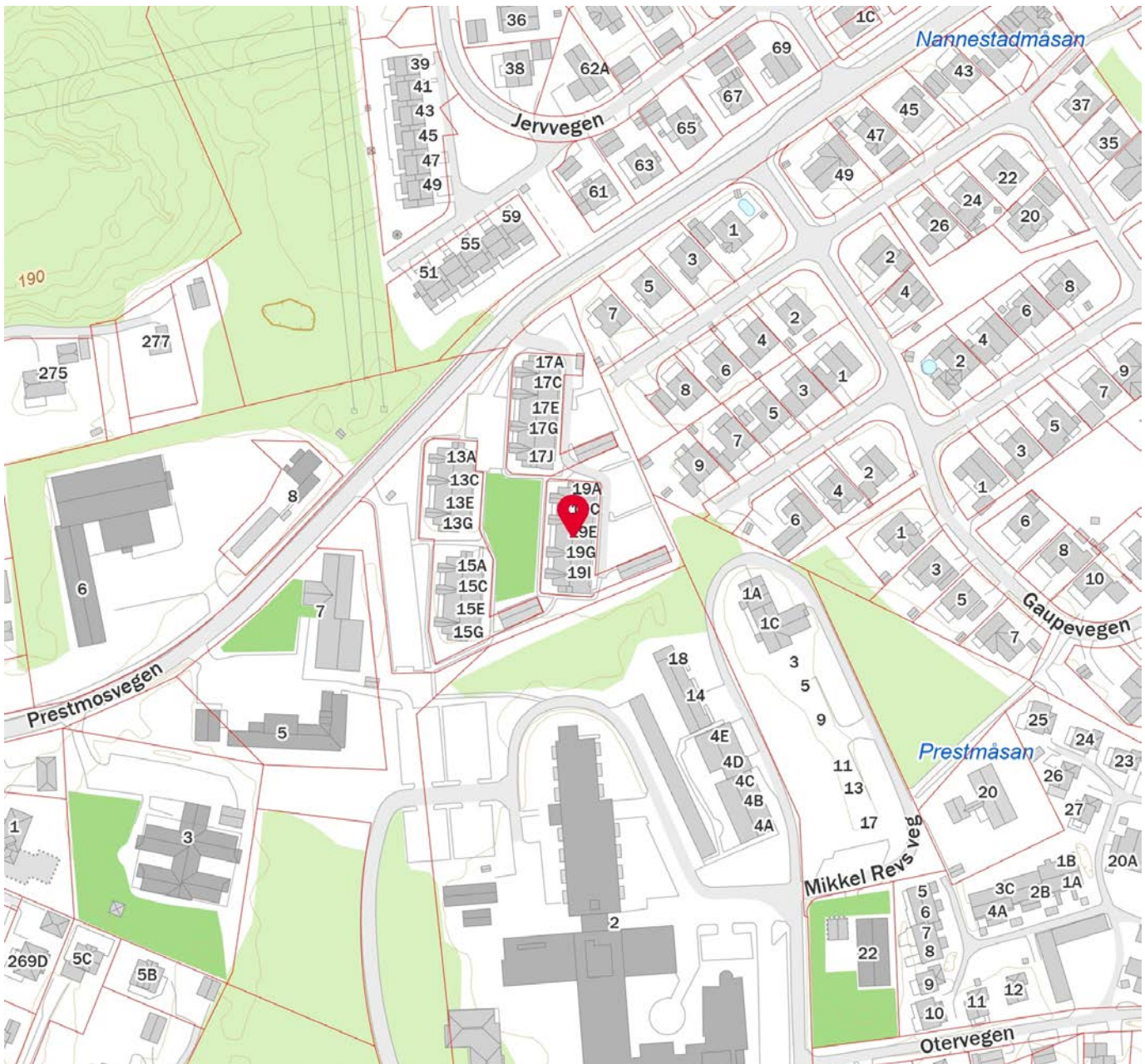
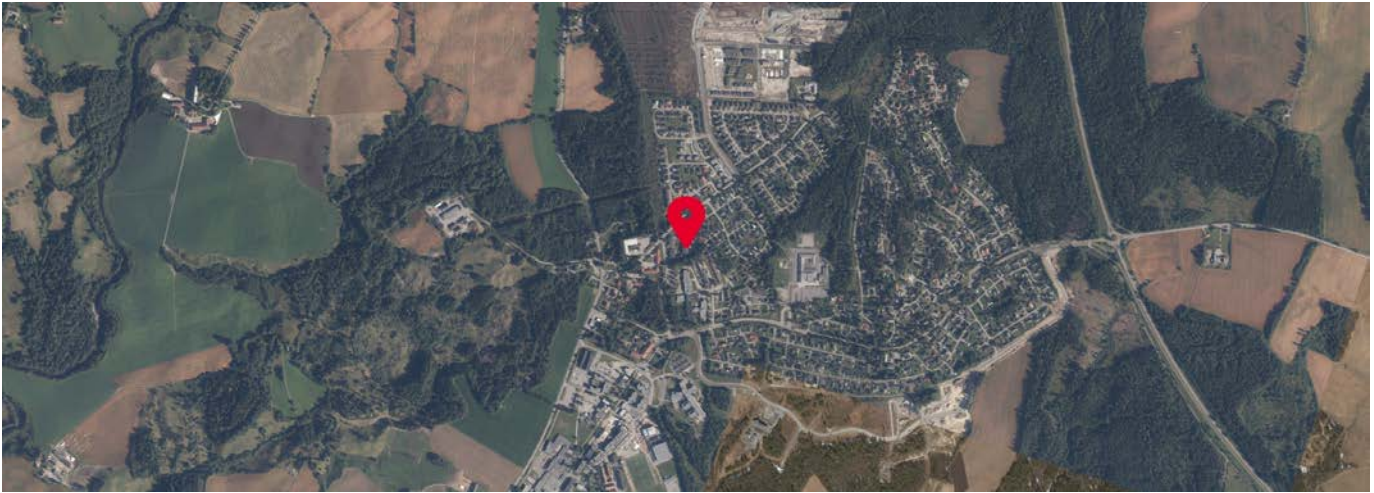


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 10.02.25
Vår ref.: 4199 / 17

Boligopplysninger

seksjon	17	Bolignr	H0207
Boligselskap	4199 Prestmosvegen 19 Boligsameie	Etasje	2.etg
Adresse	Prestmosvegen 19 A, 2030 NANNESTAD	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Edvin Pettersen	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 10.02.25: kr 4 846,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Felleskostnader	3 303	3 303	3 303	3 303	3 303	3 303
Fjernvarme	933	933	933	933	933	933
TV/Bredbånd	610	610	610	610	610	610
Total	4 846	4 846	4 846	4 846	4 846	4 846

Andel fellesgjeld for seksjon

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4199 Prestmosvegen 19 Boligsameie (orgnr. 995914247)
Antall enheter	32
Styrets e-post	cdt1984@gmail.com
Styreleder	Christina Dianne Teigen (40072161)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 80620680)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	27/382
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	ingen

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 562,00
Formue	kr 13 839,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Dokumenter som inngår i Meglerpakke 1: Sameiet: Innkalling 2024 , årsmelding m/regnskap 2023, Protokoll 2024. Vedtekter, husordensregler. Prestmosvegen Grendelag: Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll 2024. Vedtekter, informasjonsskriv vedrørende plenklipping.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Forretningsfører har ikke oversikt over parkering, se også § 19 i vedtektene.

Sameiet har ingen lån

Dyrehold: Ikke spesifisert i sameiets vedtekter eller husordensregler, styret må kontaktes.

TV/bredbånd: Sameiet har via Grendelaget en kollektiv avtale med Telenor om Fiberbredbånd. Private parabler og antenner er ifølge sameienes vedtekter ikke tillatt.

VEDTEKTERPRESTMOSVEGEN 19 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 2. august 2010
Endret i årsmøte 3.4.2014, 25.4.2019, 4.2.20. 28.4.22
Sist endret i årsmøte 11.4.2024

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Prestmosvegen 19 Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Sameiet består av 32 boligseksjoner i henhold til seksjonerings-begjæring tinglyst den 28.09.2005.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Prestmosvegen 19A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M, N, O og P - gnr 27 bnr. 382 i Nannestad kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uøydig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierne bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unøydig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 **Vedlikehold**

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger med dører, er sameiets ansvar, dog slik at seksjonseier har ansvar for maling og vedlikehold, samt utskifting av gulv/platting.

Styret kan også pålegge seksjonseierne å male/olje rekkverk med gjerder ol på sine utearealer, samt vedlikehold av disse. Maling skal gjennomføres med de fargekoder som Sameiet bestemmer. Dersom en sameier ikke gjennomfører pålagt maling eller vedlikehold, kan Sameiet utføre dette på sameierens kostnad.

Den eier som har bruksrett til balkong/terrasse har ansvaret for vedlikeholdet av den indre bruksflate av denne. Kostnaden med slikt vedlikehold er særutgift for eieren. Dette vedlikeholdet omfatter det som er nødvendig for å ivareta balkongen/terrassens funksjon som bruksareal for eieren, dette gjelder bla. vegger, gulv og rekkverk. Sameiet har kun ansvar for det ytre vedlikehold av balkonger/terrasser, dog slik at sameiet kan beslutte at også de innvendige veggflatene skal males samtidig med at sameiet maler de ytre veggflatene.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong, terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonene i 1. etg. må sørge for at gresset innenfor sin seksjon til enhver tid er klippet slik at det ikke kommer i kontakt med gjerde/treverk/terrasser. Dette gjelder for hele vekstsesongen (april-oktober). Gressklipper og kantklipper kan lånes av Grendelaget.

§ 5 **Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 **Registrering av seksjonseiere**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 7 **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10 **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11 **Møteledelse og avstemning**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når

tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 12 **Om årsmøtet**

Ved avstemninger teller hver seksjon med 1 stemme. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 13 **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15 **Fravikelse**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 16 **Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

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

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

Særskilte bestemmelser om disponering av boder, fellesareal og biloppstillingsplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enbruksrett til.

Den enkelte seksjonseiers boder i bodbygget forsynt med strøm fra fellesmåler:

Det elektriske anlegget er kun beregnet til belysningsformål. Derfor innskjerpes dette og all elforsyning til elektriske apparater må senes opphøre pr 31.10.2022»

Sameiet er forpliktet til deltakelse i Prestmosvegen Grendelag for ivaretagelse av felles utearealer og tekniske anlegg på gnr 27 og bnr 376 (gjenværende restareal av opprinnelig hovedbøl).

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Biloppstillingsplassene på Prestmosvegen Grendelags område disponeres i fellesskap av hjemmelshavere i de tre sameiene som er tilsluttet Grendelaget. Styret i Grendelaget fastsetter de nærmere reglene om bruken av plassene.

§ 20

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr.65.

Prestmosvegen 19 Boligsameie
Vedlegg til vedtekter
Eierbrøker – tilleggsareal

Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggsareal m2
1	Bolig	52	22,5
2	Bolig	22	12,4
3	Bolig	29	12,4
4	Bolig	22	15,6
5	Bolig	29	12,4
6	Bolig	46	23,0
7	Bolig	46	26,2
8	Bolig	22	15,6
9	Bolig	29	12,4
10	Bolig	46	23,0
11	Bolig	22	15,6
12	Bolig	29	12,4
13	Bolig	29	15,6
14	Bolig	29	11,9
15	Bolig	52	11,9
16	Bolig	52	12,4
17	Bolig	52	12,4
18	Bolig	46	12,4
19	Bolig	46	15,6
20	Bolig	52	12,4
21	Bolig	46	12,4
22	Bolig	52	12,4
23	Bolig	52	11,9
24	Bolig	52	11,9
25	Bolig	52	12,4
26	Bolig	52	12,4
27	Bolig	46	12,4
28	Bolig	46	15,6
29	Bolig	52	12,4
30	Bolig	46	12,4
31	Bolig	52	12,4
32	Bolig	52	11,9
Eierbrøk nevner		1352	458

Alle boder har lik størrelse, 5m2.

Samlet tilleggsareal for seksjonene 1 til og med 14 består av bod og terrasse med egen inngangsdør.

Samlet tilleggsareal for seksjonene 15 til og med 32 består av bod og balkong.

Husordensregler for Prestmosvegen 19 Boligsameie

Vedtatt på sameiermøtet 17.4.13, endret på sameiermøte 3.4.14 og 29.4.15

§ 1. Formålet med husordensreglene

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Hovedregelen er enkel – man skal ta hensyn til sine naboer, slik at det skapes et trivelig bomiljø i Prestmosvegen 19 Boligsameie.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instruksjoner fra styret blir overholdt av husstanden, fremleietaker og andre personer som er gitt adgang til leiligheten. Ved fremleie skal seksjonseier sørge for at fremleietaker får et eksemplar av husordensreglene.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annen aktivitet som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjananse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende aktiviteter ikke forekomme.

Det skal være ro i sameiet i perioden fra kl 21.00 til kl 07.00

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Det må ikke henges gjenstander i fellesarealene, ei heller pyntegjenstander som blomsterpotter, blomsterurner eller lykter. Dørmatter er tillatt. Sykler skal plasseres i sykkelstativene. Det er ikke tillatt å sette/låse sykler til lyktestolper, under eller ved trapper. Barnevogner kan plasseres i gangområdene dersom dette kan skje uten å være til hinder for fri ferdsel. Styret kan besørge fjerning av gjenstander hensatt i fellesarealene i strid med regelverket.

Ytterdørene til bygget skal til en hver tid være låst. Det må ikke settes noe i døråpningen som sperrer og ødelegger dørpumpene.

Farlig materiale (for eksempel giftige, eksplosive eller brennbare substanser) og materiale som medfører fare for skade eller ulempe for omgivelsene (for eksempel avgir sterk lukt eller kan tiltrekke seg skadedyr) må ikke oppbevares i fellesarealene (trappehusene) eller på svalgangene.

Det må utvises forsiktighet når gjenstander bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Kullgrill og engangsgriller tillates ikke brukt i bygget, på grunn av røykplage og brannsikkerhet.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens trapper og fellesareal er forbudt.

Alt avfall skal pakkes og kastes etter den til en hver tid gjeldene instruks fra renovasjonsselskap.

For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.

Postkassene skal merkes med skilt fra postens skiltbutikk eller tilsvarende. Merking med «nei takk til reklame» er tillatt.

§ 6. Fasade og balkonger

Markiser kan monteres, forutsatt at man følger sameiets faste standard, både når det gjelder utførelse og farge. Styret kan gi orientering om godkjente farger.

Det er ikke tillat å foreta innredninger eller endringer av fasade eller balkong uten styrets/sameiets forutgående godkjennelse.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av innsiden på balkongene. Det kan brukes gassgrill og elektrisk grill på balkongene.

Kullgrill og engangsgriller tillates ikke brukt, på grunn av røykplage og brannsikkerhet.

Alle seksjonseiere i 1. etg plikter å holde plenen klippet og vedlikeholdt. Om ønskelig kan disse seksjonseierne legge heller på plenens areal. Styret kan gi orientering om godkjente heller.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantennener og tv-antennener er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

Bruk vann og varme fornuftig. Ikke la vannet stå å renne lenger enn nødvendig og skru ned varmen i rom som ikke blir brukt mye. Vi betaler for vannet og for varmen/varmtvannet. Ufornuftig bruk fører også til økte felleskostnader.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsredskap (vannslange eller brannslukningsapparat) og en eller flere røykvarslere i boligen han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Seksjonseier plikter å undersøke rutiner for rømning m.m. i tilfelle brann. Alle beboere i boligen skal informeres om rømningsveier ved brann.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold av sameierforholdet, og kan i alvorlige tilfeller medføre sanksjoner som tvangsfravikelse og tvangssalg av seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.

§ 12. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for brudd på husordensreglene begått av husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres sameiets / sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 13. Vedtakelse og endring av husordensreglene

Husordensreglene vedtas og endres av sameiermøtet, med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter.

Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Prestmosvegen 19 Boligsameie avholdes 11.04.2024
kl 18:45, sted Preståsen skole, møterom

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Lillestrøm

I styret for Prestmosvegen 19 Boligsameie

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 11.04.2024.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det positive årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring:
Styret foreslår å oppdatere vedtektenes §1 slik at det stemmer med det faktiske. Sameiet sitt forretningskontor har flyttet til Lillestrøm. Det foreslås å endre vedtektene fra:

Eierseksjonssameiets navn er Prestmosvegen 19 Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet består av 32 boligsseksjoner i henhold til seksjonerings-begjæring tinglyst den 28.09.2005. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Prestmosvegen 19A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M, N, O og P - gnr 27 bnr. 382 i Nannestad kommune med fellesanlegg av enhver art.

til:

Eierseksjonssameiets navn er Prestmosvegen 19 Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Lillestrøm kommune. Sameiet består av 32 boligsseksjoner i henhold til seksjonerings begjæring tinglyst den 28.09.2005. Sameiet har til formål å ivareta

seksjonseiernes
fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,
Prestmosvegen 19A, B, C, D, E, F, G,
H,I, J, L, M, N, O og P - gnr 27 bnr. 382 i Nannestad kommune med
fellesanlegg av enhver art.

Forslag til vedtak: Vedtektene oppdateres iht. forslaget.

- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Prestmosvegen 19 Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2023

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Madeleine Wik Strand	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Christina Teigen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Odd Olsen	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Kim Olsen	(valgt for 2 år i 2023)
-------------	-------------------------

SELSKAPSINFORMASJON

Prestmosvegen 19 Boligsameie ble stiftet 28.09.2005 og har organisasjonsnummer 995 914 247.

Sameiet består av 32 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger

Eiendommen har gnr 27, bnr 382 i Nannestad kommune.

Sameiet er en del av Prestmosvegen Grendelag og har avtale om kabel – tv og fjernvarmefyring gjennom grendelaget.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor Revisoren AS.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan
- Løpende vedlikehold
- Innhentet tilbud på vedlikeholdsplan for årene fremover
- Forsikringsskader
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere

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

Godkjent av styret, den 17.03.2024.

Prestmosvegen 19 Boligsameie

2023

Prestmosvegen 19 Boligsameie

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		936 582	891 600	870 084
Andre inntekter	2	99 994	0	30 087
Kabeltv/bredbånd		202 138	203 100	214 656
Fjernvarme		291 060	291 000	207 876
Sum inntekter		1 529 774	1 385 700	1 322 703
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	79 870	79 900	57 050
Driftskostnader	4	1 035 437	1 074 500	1 093 687
Vedlikeholdskostnader	5	5 500	55 000	35 697
Honorarer	6	96 973	89 200	87 931
Forsikringer	7	133 582	134 900	120 364
Andre kostnader	8	4 170	10 000	9 224
Sum kostnader		1 355 532	1 443 500	1 403 953
Driftsresultat		174 242	-57 800	-81 250
Finansinntekter	9	11 927	1 000	10 791
Finanskostnader		0	0	416
Sum finansinnt.- og kostnader		11 927	1 000	10 375
Resultat		186 170	-56 800	-70 875

Prestmosvegen 19 Boligsameie

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		15 556	1 000
Andre kortsiktige fordringer	10	36 236	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	11	72 088	0
Bank		329 781	278 661
Sum omløpsmidler		453 660	279 661
Sum eiendeler		453 660	279 661
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	12	330 391	144 221
Sum egenkapital		330 391	144 221
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		79 369	3 531
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 150	35 108
Annen kortsiktig gjeld	13	3 750	96 801
Sum kortsiktig gjeld		123 269	135 440
Sum gjeld og egenkapital		453 660	279 661
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		453 660	279 661
Kortsiktig gjeld		123 269	135 440
Sum Arbeidskapital		330 391	144 221

Nannestad, 21.03.2024 /
I styret for Prestmosvegen 19 Boligsameie

Madeleine Wik Strand/s/
Styrets leder

Odd Olsen/s/
Styremedlem

Christina Dianne Teigen/s/
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Andre inntekter

Kapitalinnkalling 2023	99 994
Sum andre inntekter	99 994

Note 3 Lønnskostnader

Styrehonorar	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870
Sum lønnskostnader	79 870

Note 4 Driftskostnader

Felleskostnader Grendelaget	448 344
Offentlige avgifter	106 695
Fjernvarme	254 012
Renhold	23 250
Tv, bredbånd	203 136
Sum driftskostnader	1 035 437

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	5 500
Sum vedlikeholdskostnader	5 500

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	72 135
Revisjonshonorar	11 000
Andre honorar	13 838
Sum honorarer	96 973

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie Gjensidige	133 582
Sum forsikring	133 582

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	93
Bankgebyr	2 400
Diverse kostnader	1 677
Sum andre kostnader	4 170

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	490
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	11 437
Sum finansinntekter	11 927

Note 10 Andre kortsiktige fordringer

Avregning Fjernvarme PV Grendelag 2023	36 236
Sum andre kortsiktige fordringer	36 236

Note 11 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Gjensidige 1 halvår 2024	72 088
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	72 088

Note 12 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	144 221	186 170	330 391
Sum egenkapital	144 221	186 170	330 391

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Bori styrehonorar adm.	3 750
Sum annen kortsiktig gjeld	3 750

Prestmosvegen 19 Boligsameie

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 030 200	936 582	891 600	870 084
Andre inntekter	0	99 994	0	30 087
Kabel-TV, bredbånd	229 600	202 138	203 100	214 656
Fjernvarme	291 000	291 060	291 000	207 876
Sum inntekter	1 550 800	1 529 774	1 385 700	1 322 703
Kostnader:				
Lønnskostnader	79 900	79 870	79 900	57 050
Driftskostnader	1 157 400	1 035 437	1 074 500	1 093 687
Vedlikeholdskostnader	45 000	5 500	55 000	35 697
Honorarer	89 000	96 973	89 200	87 931
Forsikringer	146 900	133 582	134 900	120 364
Andre kostnader	4 900	4 170	10 000	9 224
Sum kostnader	1 523 100	1 355 532	1 443 500	1 403 953
Driftsresultat	27 700	174 242	-57 800	-81 250
Finansinntekter	0	11 927	1 000	10 791
Finanskostnader	0	0	0	416
Sum finansinnt.- og kostnader	0	11 927	1 000	10 375
Resultat	27 700	186 170	-56 800	-70 875

Til årsmøtet i
Prestmosvegen 19 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Prestmosvegen 19 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 186.170. Årsregnskapet 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 21. mars 2024
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM SAMEIET

**PRESTMOSVEGEN 19
BOLIGSAMEIE
2023-2024**

Innhold

1. Prestmosvegen 19 Boligsameie.....	3
2. Sykler:	3
3. Parkering og elbilplasser:.....	4
4. Brannvern:	4
5. Vedlikehold	4
6. Vedtekter for Prestmosvegen 19	5
7. Vedtekter Prestmosvegen Grendelag.....	13

1. Prestmosvegen 19 Boligsameie

Styret har i perioden 2023-2024 bestått av:

Styreleder:	Madeleine Wik Strand
Styremedlem:	Christina Teigen
Styremedlem:	Odd Olsen
Varamedlem:	Kim Olsen

Det er store utfordringer i sameiet med å finne kandidater til styreverv. Våren 2024 trenger vi ny styreleder, to nye styremedlemmer og en vara til styret. De siste årene har sameiet hatt ekstern styreleder, dette er kostbart for sameiet. Om ingen melder seg til styreleder vervet ved årsmøtet 2024, blir sameiet igjen nødt til å innhente ny ekstern styreleder. Det beste for sameiet er å ha en boende styreleder som kan følge opp saker og ting tettere enn noen som er ikke-boende.

Avtroppende styreleder bistår gjerne ny styreleder i overgangen.

Forretningsfører:

Sebra forvaltning er virksomhetsoverdratt til BORI BBL. **BORI BBL** er nå vår forretningsfører og utfører blant annet disse oppgavene: innkreving av felleskostnader, betaling av regninger, håndtering av lån, regnskapsførsel, eierskifte etc.

Kabel tv/bredbånd:

Sameiet har avtale med Telenor gjennom grendelaget. Ved fraflytting skal alt utstyr stå igjen i leiligheten. Telefonnummer til Telenor: 91509000.

2. Sykler:

Det er et vedvarende problem at seksjonseierne setter igjen sykler hvor de ikke hører hjemme. Styret i grendelaget har jevnlig opprydding/bort kjøring av henslengte sykler. Dette er en tjeneste vi bestiller gjennom Bygdeservice, og som koster sameiet penger.

3. Parkering og elbilplasser:

Det er for få parkeringsplasser i sameiet i forhold til antall leiligheter. Det er derfor kun tillat med en bil pr leilighet på sameiets område. Det er to stk elbil ladeplasser, som fortiden deles på av 4 stk med ladetilgang. Disse plassene er innerst ved hekken utenfor nr. 19 (bak bodene til nr 17). Disse to plassene skal IKKE brukes uten ladeavtale. Presiserer samtidig at de som har inngått ladeavtale IKKE har kjøpt egen parkeringsplass, kun ladetilgang. Når lading er fullført skal bilen flyttes slik at nestemann kan lade.

Det er klargjort slik at flere ladere kan bli aktive. Styret tar vurdering av dette basert på hvor mange som inngår ladeavtale.

4. Brannvern:

Norsk brannvern kommer på tilsyn til hver leilighet, en gang i året. Dato og klokkeslett blir sendt ut i forkant av styret, så fort dato er satt. Det er viktig at man er hjemme da det føres tilsyn. Det er viktig for hele sameiet at hver enhet har tilstrekkelig brannsikring. Ved mangler skal dette rettes umiddelbart og varsles styret.

5. Vedlikehold

Vedrørende videre vedlikehold så holder styret på med å innhente tilbud på vedlikeholdsplan slik at det skal bli enklere å planlegge fremtidig vedlikehold.

6. Vedtekter for Prestmosvegen 19

VEDTEKTER PRESTMOSVEGEN 19 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 2. august 2010

Endret i årsmøte 3.4.2014, 25.4.2019, 4.2.20.

Sist endret i årsmøte 28.4.2022

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Prestmosvegen 19 Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 32 boligsseksjoner i henhold til seksjonerings-begjæring tinglyst den 28.09.2005.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Prestmosvegen 19A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M, N, O og P - gnr 27 bnr. 382 i Nannestad kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierne bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres

gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

Vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger med dører, er sameiets ansvar, dog slik at seksjonseier har ansvar for maling og vedlikehold, samt utskifting av gulv/platting.

Styret kan også pålegge seksjonseierne å male/olje rekkverk med gjerder og på sine utearealer, samt vedlikehold av disse. Maling skal gjennomføres med de fargekoder som Sameiet bestemmer. Dersom en sameier ikke gjennomfører pålagt maling eller vedlikehold, kan Sameiet utføre dette på sameierens kostnad.

Den eier som har bruksrett til balkong/terrasse har ansvaret for vedlikeholdet av den indre bruksflate av denne. Kostnaden med slikt vedlikehold er særutgift for eieren. Dette vedlikeholdet omfatter det som er nødvendig for å ivareta balkongen/terrassens funksjon som bruksareal for eieren, dette gjelder bla. vegger, gulv og rekkverk. Sameiet har kun ansvar for det ytre vedlikehold av balkonger/terrasser, dog slik at sameiet kan beslutte at også de innvendige veggflatene skal males samtidig med at sameiet maler de ytre veggflatene.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong, terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonene i 1. etg. må sørge for at gresset innenfor sin seksjon til enhver tid er klippet slik at det ikke kommer i kontakt med gjerde/treverk/terrasser. Dette gjelder for hele vekstsesongen (april-oktober). Gressklipper og kantklipper kan lånes av Grendelaget.

§ 5

Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11

Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 12

Om årsmøtet

Ved avstemninger teller hver seksjon med 1 stemme. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende

seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 13

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 14

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

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

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

Særskilte bestemmelser om disponering av boder, fellesareal og biloppstillingsplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Den enkelte seksjonseiers boder i bodbygget forsynt med strøm fra fellesmåler:

Det elektriske anlegget er kun beregnet til belysningsformål. Derfor innskjerpes dette og all elforsyning til elektriske apparater må senes opphøre pr 31.10.2022»

Sameiet er forpliktet til deltakelse i Prestmosvegen Grendelag for ivaretagelse av felles utearealer og tekniske anlegg på gnr 27 og bnr 376 (gjenværende restareal av opprinnelig hovedbøl).

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Biloppstillingsplassene på Prestmosvegen Grendelags område disponeres i fellesskap av hjemmelshavere i de tre sameiene som er tilsluttet Grendelaget. Styret i Grendelaget fastsetter de nærmere reglene om bruken av plassene.

§ 20

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr.65.

VEDTEKTER FOR PRESTMOSVEGEN GRENDELAG

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.02.07

Endret på årsmøte 28.3.12, 17.4.13, 29.4.15, 29.4.19 og 11.6.20.

§ 1 NAVN

- 1.1 Grendelagets navn er Prestmosvegen Grendelag som består av Sameiet Prestmosvegen 13-15, Prestmosvegen 17 Boligsameie og Prestmosvegen 19 Boligsameie.

§ 2 FORMÅL OG VIRKEMIDLER

- 2.1 Ivareta eiernes felles interesser, herunder formelt eierskap og hjemmel til fellesområdet, gnr 27, bnr 376 i Nannestad kommune. Grendelaget skal søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø og ivareta helårlig drift av fellesarealer, herunder fordele felleskostnader tilknyttet fjernvarme, drift av parabolanlegg og tekniske fellesinstallasjoner av enhver art.

§ 3 GRENDELAGETS GEOGRAFISKE OMRÅDE

- 3.1 Grendelagets område er tegnet inn på et vedlagt kart og inngår som en del av vedtektene. Alle husstander innenfor avmerket område inngår i Grendelaget.

§ 4 MEDLEMSKAP

- 4.1 Alle husstandene som ligger i Grendelagets område er pliktige medlemmer. Beboerne representeres imidlertid av representanter fra hvert sameie, jf § 9.

§ 5 FELLESKOSTNADER - FORDELINGSNØKKEL

- 5.1 Alle utgifter som betales gjennom Grendelaget fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

- Sameiet Prestmosvegen 13-15: 32/93 som tilsvarer 34,41 %
 - Prestmosvegen 17 Boligsameie: 29/93 som tilsvarer 31,18 %
 - Prestmosvegen 19 Boligsameie: 32/93 som tilsvarer 34,41 %
- Fordelingsnøkkel bygger på antall leiligheter i de respektive selskapene.

- 5.2 Fjernvarmekostnader fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

- Sameiet Prestmosvegen 13-15: 38 %
- Prestmosvegen 17 Boligsameie: 33 %
- Prestmosvegen 19 Boligsameie: 29 %

§ 6 ÅRSMØTET

- 6.1 Grendelagets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av mai hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 3 ukers varsel under forutsetning av at de respektive sameiestyrer har arrangert ordinære årsmøter i forkant. Forslag til saker må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan kun fatte vedtak i saker som er satt opp på innkallingen. Alle innkomne forslag som er av en slik art som kun kan avgjøres av årsmøtet skal først behandles i de respektive selskapene. Styremedlemmene stemmer på vegne av det mandat som ble gitt av det selskap de representerer.

- 6.2 Årsmøtet behandler:
- årsmelding
 - innkomne forslag
 - planer for kommende år og budsjett
 - fastsettelse av styrehonorar
- 6.3 Det velges møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møteleder behøver ikke være medlem i Grendelaget. Protokollen fra årsmøtet sendes samtlige medlemmer.
- 6.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

§ 7 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

- 7.1 Agenda for ekstraordinært årsmøte må være forhåndsbehandlet i de respektive sameiers styrer. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 2 av Grendelagets styremedlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte, jf. § 6. Innkallingsfristen er minimum 5 dager.

§ 8 STYREMØTER

- 8.1 Styremøter avholdes når styret finner det nødvendig.

§ 9 GRENDELAGETS LEDELSE (STYRET)

- 9.1 Styrelederne i de respektive selskapene utgjør i styret i Grendelaget. Ledervervet går på rundgang blant Grendelagets medlemmer og leder sitter for ett år av gangen. I tillegg skal det utpekes et varamedlem fra hver av de respektive selskapene. Varamedlemmet velges for en periode på ett år. Styret skal til sammen bestå av seks medlemmer; en leder, to styremedlemmer og tre varamedlemmer.
- 9.2 Styret skal:
- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
 - står for Grendelagets daglige ledelse og ivareta eiernes felles interesser i området og ivareta driften av fellesarealer, herunder fordele felleskostnader tilknyttet fjernvarme, drift av parabolanlegg og tekniske fellesinstallasjoner av enhver art.
 - forvalte Grendelagets eiendeler/eiendom, gnr 27, bnr 376, herunder administrasjon og fordeling av felles parkeringsplasser, stell av lekeplasser og ansvar for felles renovasjonspunkt.
 - føre kontroll med Grendelagets økonomi
 - etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- 9.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
- 9.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert.

- 9.5 Styret har disposisjonsrett over Grendelagets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder eller et styremedlem før utbetaling.

Regnskapsåret går fra 1/1 til 31/12.

- 9.6 Styret er kun beslutningsdyktig når samtlige av styremedlemmene er til stede på møtet, eventuelt slik at varamedlemmene representerer de styremedlemmene som har forfall.

§ 10 VEDTEKTSENDRINGER

- 10.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

§ 11 OPPLØSNING, SAMMENSLUTNING, DELING

- 11.1 Oppløsning av Grendelaget kan bare behandles på ordinært årsmøte. Oppløsning av Grendelaget må være forankret i eget forutgående vedtak i henholdsvis Sameiet Prestmosvegen 13-15, Prestmosvegen 17 Boligsameie og Prestmosvegen 19 Boligsameie. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles det til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om ikke valg foretas.

- 11.2 Sammenslutning med andre foreninger/lag/sameier eller deling av Grendelaget anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 10). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over.

§ 12 EKSTERN REVISOR

- 12.1 Grendelagets regnskap skal revideres av en ekstern revisor.

§ 13 PARKERING

- 13.1 Forbud mot parkering av annet enn typegodkjente motorkjøretøy på Grendelagets parkeringsplasser. Parkering av andre objekter vil bli tauet bort for eieres regning og risiko.
Forbud mot å reservere/ merke sine egne parkeringsplasser slik at andre oppfatter p-plassen som reservert.
Forbud mot parkering som er til hinder for søppeltømming, biler som hindrer tilgang til søppelstasjoner vil bli tauet bort for eieres regning og risiko.
I forbindelse med snørydding, nødvendige vedlikeholdsarbeider el, vil biler som er til hinder kunne bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Forbud mot parkering av andre typer kjøretøy enn de som er beregnet for persontrafikk.

Kjøretøy uten offentlig godkjent kjennemerke som står parkert på Grendelagets område i mer enn 5 dager risikerer å bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Kjøretøy som ikke er flyttet etter tilsendt varsel om vedlikehold av parkeringsplasser vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Varsel om vedlikehold sendes i god tid i forveien til hver sameier.

- 13.2 Det er færre parkeringsplasser enn det er seksjoner i de tre tilhørende boligsameiene. Ingen kan derfor låne/leie bort «sin plass» til andre, det være seg andre sameiere eller andre. Det finnes ingen «sin parkeringsplass». Alle plassene disponeres i fellesskap, der hver seksjon kun kan benytte en parkeringsplass.

Parkeringsplassen er for korttidsparkering. Dersom man ønsker å la kjøretøyet stå parkert i mer enn en uke, sammenhengende, må dette varsles til styret i eget Sameie, med bilmerke, registreringsnummer, og kontaktopplysninger på den som skal kontaktes i tilfelle kjøretøyet må flyttes før den igjen tas i bruk. Lengden på parkeringstiden må angis. Grendelaget kan nekte godkjenning dersom dette er for en lengre periode.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Prestmosvegen Grendelag innkalles etter at sameiene har hatt sine årsmøter. Styreleder og styremedlemmer i de tilknyttede sameier stiller på årsmøtet.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat kr 128 378 til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Styrehonorar, forslag om kr 88 000 eks arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Styret i Prestmosvegen Grendelag

I grendelagsmøtet har representantene fra de respektive sameier stemmerett med en stemme for hvert sameie de representerer. Representanten har rett til å møte ved fullmektig

Prestmosvegen Grendelag

STYRETS ÅRSMELDING 2023

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Madeleine Wik Strand	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Nancy Lenvei	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Odd Olsen	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Frank Martin Hansen	(valgt for 1 år i 2023)
	Christina Teigen	(valgt for 1 år i 2023)
	Ingvild Rognstad	(valgt for 1 år i 2023)

SELSKAPSFORMLING

Grendelagets eiendom består av et fellesområde for eiendommene Prestmosvegen,13-15, nr. 17 og nr. 19. Grendelagets eiendom har gårdsnr.27 bruksnr.376 i Nannestad kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 990 977 623.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS, som nå er virksomhetsoverdratt av BORI BBL.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:

Grendelaget har, delvis på vegne av de tilsluttede sameiene, vaktmesteravtale med Nannestad Bygdeservice.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Grendelaget har, delvis på vegne av de tilsluttede sameiene avtale om årlig tilsyn med hensyn til brannvern, lekeplasser og elektrisk anlegg og utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Bredbånd/tv

Grendelaget har fiber-bredbånd fra Telenor. Avtalen er kollektiv og omfatter alle 94 leilighetene i Grendelaget.

Private paraboler og antenner er ifølge sameienes vedtekter ikke tillatt.

Fjernvarme

Sameiet får biovarme levert fra Statkraft Varme AS. Dette leveres til Grendelaget, og fordeles mellom de tre sameiene etter en fordelingsnøkkel nedfelt i Grendelagets vedtekter. Fjernvarmen avregnes de tre tilknyttede sameiene årlig.

STYRETS ARBEID

Grendelaget har siden forrige årsmøte avholdt 2 fysiske styremøter. Saker utenom dette har blitt behandlet via e-post og telefon.

Det er fortsatt mye parkeringsproblematikk i grendelaget. Grendelaget har mottatt mange henvendelser om feilparkeringer, spesielt på elbil plassene. Det er kun de som har inngått elbil ladeavtale som kan stå parkert på de aktive ladeplassene. Pt er det 4 stykker med en slik avtale.

Grendelaget har avtale med Dal Auto om borttauing. Det har ikke blitt tauet bort biler siden forrige årsmøte, men styret har istedenfor tatt direkte kontakt med de som står feilparkert for å be dem om å flytte bilen. Det minnes igjen om at det ikke er nok parkering til alle og at de som eier flere biler er nødt til å parkere disse utenfor sameiets eiendom.

Grendelaget har serviceavtale med Gardermoen Elektro for årlig ettersyn av el-anlegget. HMS-forpliktelsene til hvert enkelt sameie blir ivaretatt gjennom denne avtalen.

Grendelaget har fortsatt avtale med Nannestad Bygdeservice, en avtale som har fungert godt også i året som har gått. Odd Olsen har fungert som lokal kontaktperson for grendelaget og har holdt dialog med både seksjonseiere og leverandører.

Godkjent av styret, den 20.03.2024.

Prestmosvegen Grendelag

2023

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 302 952	1 303 000	1 271 168
Andre inntekter		0	0	87 501
Kabeltv/bredbånd		590 364	590 400	623 844
Fjernvarme		875 903	1 001 000	1 048 692
Sum inntekter		2 769 219	2 894 400	3 031 205
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	100 408	100 400	100 408
Driftskostnader	3	2 405 400	2 551 100	2 593 367
Vedlikeholdskostnader	4	33 251	130 000	143 784
Honorarer	5	67 965	70 100	76 720
Forsikringer		20 000	0	0
Andre kostnader	6	3 700	7 500	6 166
Sum kostnader		2 630 724	2 859 100	2 920 445
Driftsresultat		138 495	35 300	110 760
Finansinntekter		0	1 000	416
Finanskostnader	7	10 117	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		-10 117	1 000	416
Resultat		128 378	36 300	111 176

Prestmosvegen Grendelag

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Andre kortsiktige fordringer	8	106 526	333 800
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	162 960	147 606
Bank		795 446	178 242
Sum omløpsmidler		1 064 932	659 648
Sum eiendeler		1 064 932	659 648
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	10	537 332	408 955
Sum egenkapital		537 332	408 955
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		308 611	7 738
Depositum		79 600	59 700
Annen kortsiktig gjeld	11	139 389	183 255
Sum kortsiktig gjeld		527 600	250 693
Sum gjeld og egenkapital		1 064 932	659 648
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 064 932	659 648
Kortsiktig gjeld		527 600	250 693
Sum Arbeidskapital		537 332	408 955

Nannestad, 19.03.2024 /
I styret for Prestmosvegen Grendelag

Madeleine Wik Strand/s/
Styrets leder

Odd Olsen/s/
Styremedlem

Nancy-Iren Lenvei/s/
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Innledning

Prestmosvegen Grendelag består av Sameiet Prestmosvegen 13-15, Prestmosvegen 17 Boligsameie og Prestmosvegen 19 Boligsameie.

Alle husstander som ligger i Grendelagets område er pliktige medlemmer. Formålet med Grendelaget er å ivareta eiernes felles interesser, herunder formelt eierskap og hjemmel til fellesområdet, gnr.27, bnr.376 i Nannestad kommune.

Utgifter som betales gjennom grendelaget fordeles etter en fordelingsnøkkel som bygger på antall leiligheter:

Sameiet Prestmosvegen 13-15: 32/93

Prestmosvegen 17 Boligsameie: 29/93

Prestmosvegen 19 Boligsameie: 32/93

Fjernvarmen som betales gjennom grendelaget fordeles etter en fordelingsnøkkel, som bygger på gjennomsnittlig forbruk i selskapene i perioden 2012-2014:

Sameiet Prestmosvegen 13-15: 38 %

Prestmosvegen 17 Boligsameie: 33 %

Prestmosvegen 19 Boligsameie: 29 %

Note 2 Lønnskostnader

Styrehonorar	88 000
Arbeidsgiveravgift	12 408
Sum lønnskostnader	100 408

Note 3 Driftskostnader

Offentlige avgifter	547 217
Vaktmestertjeneste	54 938
Snøbrøyting	175 469
Gressklipping	98 375
Strøm/nettleie	38 201
Fjernvarme	875 903
Containerleie, avfallshåndtering	13 631
Tv, bredbånd	601 667
Sum driftskostnader	2 405 400

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold uteanlegg	22 298
Vedlikehold VVS/erstatn.vannskade	-38 556
Vedlikehold elektrisk anlegg	7 673
Vedlikehold brannvernlegg	41 836
Sum vedlikeholdskostnader	33 251

Note 5 Honorarer

Forretningsførsel	53 715
Revisjonshonorar	10 500
Andre honorar	3 750
Sum honorarer	67 965

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre kostnader

Datakostnader	2 500
Bankgebyr	1 200
Sum andre kostnader	3 700

Note 7 Finanskostnader

Fakturarenter vannskade	10 117
Sum finanskostnader	10 117

Note 8 Andre kortsiktige fordringer

Gjensidige erstatn. vannskade	94 440
Seksj.eiere lading av elbil	12 086
Sum andre kortsiktige fordringer	106 526

Note 9 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Tv / Bredbånd 1.kv.2024	162 960
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	162 960

Note 10 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	408 955	128 378	537 332
Sum egenkapital	408 955	128 378	537 332

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Honorar Bori BBL avregn. Fjernvarme 2023	4 200
Fjernvarme tilgode sameiene	124 949
Honorar BORI BBL, utb. styrehonorar	3 750
Strøm des. avsatt	6 490
Sum annen kortsiktig gjeld	139 389

Prestmosvegen Grendelag

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 368 200	1 302 952	1 303 000	1 271 168
Andre inntekter	0	0	0	87 501
Kabel-TV, bredbånd	667 400	590 364	590 400	623 844
Fjernvarme	1 001 000	875 903	1 001 000	1 048 692
Sum inntekter	3 036 600	2 769 219	2 894 400	3 031 205
Kostnader:				
Lønnskostnader	100 400	100 408	100 400	100 408
Driftskostnader	2 730 600	2 405 400	2 551 100	2 593 367
Vedlikeholdskostnader	133 500	33 251	130 000	143 784
Honorarer	71 700	67 965	70 100	76 720
Forsikringer	0	20 000	0	0
Andre kostnader	1 200	3 700	7 500	6 166
Sum kostnader	3 037 400	2 630 724	2 859 100	2 920 445
Driftsresultat	-800	138 495	35 300	110 760
Finansinntekter	0	0	1 000	416
Finanskostnader	0	10 117	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	0	-10 117	1 000	416
Resultat	-800	128 378	36 300	111 176

Til årsmøtet i
Prestmosvegen Grendelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Prestmosvegen Grendelag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 128.378. Årsregnskapet 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 20. mars 2024
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Prestmosvegen 19 Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 11.04.2024

5 av 32 mulige stemmegivere var representert.
5 deltok fysisk

Sak 1 A, B, C, D : Konstituering

Konstituering - Enstemmig vedtatt

Inger-Lise Haagensen velges til sekretær og møteleder. Kevin F. Møllerstuen signerer protokollen med møteleder. Møteinnkallingen og navnefortegnelsen godkjennes.

Sak 2: Styrets årsmelding

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styrets årsmelding tas til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og det positive resultatet kr. 186 170 overføres til egenkapital

Sak 4: Godtgjørelser til tillitsvalgte

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 70 000

Sak 5: Innkomne forslag

Sameiet har ikke forretningskontor i OSLO lenger.

Vedtektsendring §1 - Enstemmig vedtatt

Eierseksjonssameiets navn er Prestmosvegen 19 Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

Sameiet består av 32 boligsseksjoner i henhold til seksjonerings-begjæring tinglyst den 28.09.2005.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, Prestmosvegen 19A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M, N, O og P - gnr 27 bnr. 382 i Nannestad kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Etter ordinært årsmøte 11.4.24 består styret av:
Styreleder : Christina Dianne Teigen 2024-2025
Styremedlem : Odd Olsen 2024-2025
Styremedlem : Kim Olsen 2024-2025
Varamedlem : Kevin F. Møllerstuen 2024-2025

Styreleder (1 år)

Christina Dianne Teigen **enstemmig valgt**

Styremedlemmer (1 år) (2)

Odd Olsen **1. valg - enstemmig valgt**

Kim Olsen **2. valg - enstemmig valgt**

Varamedlem (1 år)

Kevin Foss Møllerstuen **enstemmig valgt**

Ordinært årsmøte 11.04.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Møllerstuen, Kevin Foss

2024-04-18

HAAGENSEN, INGER-LISE

2024-04-18

Identifikasjon

 Møllerstuen, Kevin Foss

Identifikasjon

 HAAGENSEN, INGER-LISE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Prestmosvegen Grendelag innkalles etter at sameiene har hatt sine årsmøter. Styreleder og styremedlemmer i de tilknyttede sameier stiller på årsmøtet.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat kr 128 378 til konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Styrehonorar, forslag om kr 88 000 eks arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Styret i Prestmosvegen Grendelag

I grendelagsmøtet har representantene fra de respektive sameier stemmerett med en stemme for hvert sameie de representerer. Representanten har rett til å møte ved fullmektig

Prestmosvegen Grendelag

STYRETS ÅRSMELDING 2023

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Madeleine Wik Strand	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Nancy Lenvei	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Odd Olsen	(valgt for 1 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

	: Frank Martin Hansen	(valgt for 1 år i 2023)
	Christina Teigen	(valgt for 1 år i 2023)
	Ingvild Rognstad	(valgt for 1 år i 2023)

SELSKAPSFORMASJON

Grendelagets eiendom består av et fellesområde for eiendommene Prestmosvegen, 13-15, nr. 17 og nr. 19. Grendelagets eiendom har gårdsnr. 27 bruksnr. 376 i Nannestad kommune. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 990 977 623.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS, som nå er virksomhetsoverdratt av BORI BBL.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:

Grendelaget har, delvis på vegne av de tilsluttede sameiene, vaktmesteravtale med Nannestad Bygdeservice.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Grendelaget har, delvis på vegne av de tilsluttede sameiene avtale om årlig tilsyn med hensyn til brannvern, lekeplasser og elektrisk anlegg og utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Bredbånd/tv

Grendelaget har fiber-bredbånd fra Telenor. Avtalen er kollektiv og omfatter alle 94 leilighetene i Grendelaget.

Private paraboler og antenner er ifølge sameienes vedtekter ikke tillatt.

Fjernvarme

Sameiet får biovarme levert fra Statkraft Varme AS. Dette leveres til Grendelaget, og fordeles mellom de tre sameiene etter en fordelingsnøkkel nedfelt i Grendelagets vedtekter. Fjernvarmen avregnes de tre tilknyttede sameiene årlig.

STYRETS ARBEID

Grendelaget har siden forrige årsmøte avholdt 2 fysiske styremøter. Saker utenom dette har blitt behandlet via e-post og telefon.

Det er fortsatt mye parkeringsproblematikk i grendelaget. Grendelaget har mottatt mange henvendelser om feilparkeringer, spesielt på elbil plassene. Det er kun de som har inngått elbil ladeavtale som kan stå parkert på de aktive ladeplassene. Pt er det 4 stykker med en slik avtale.

Grendelaget har avtale med Dal Auto om borttauing. Det har ikke blitt tauet bort biler siden forrige årsmøte, men styret har istedenfor tatt direkte kontakt med de som står feilparkert for å be dem om å flytte bilen. Det minnes igjen om at det ikke er nok parkering til alle og at de som eier flere biler er nødt til å parkere disse utenfor sameiets eiendom.

Grendelaget har serviceavtale med Gardermoen Elektro for årlig ettersyn av el-anlegget. HMS-forpliktelsene til hvert enkelt sameie blir ivaretatt gjennom denne avtalen.

Grendelaget har fortsatt avtale med Nannestad Bygdeservice, en avtale som har fungert godt også i året som har gått. Odd Olsen har fungert som lokal kontaktperson for grendelaget og har holdt dialog med både seksjonseiere og leverandører.

Godkjent av styret, den 20.03.2024.

Prestmosvegen Grendelag

2023

Prestmosvegen Grendelag

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		1 302 952	1 303 000	1 271 168
Andre inntekter		0	0	87 501
Kabeltv/bredbånd		590 364	590 400	623 844
Fjernvarme		875 903	1 001 000	1 048 692
Sum inntekter		2 769 219	2 894 400	3 031 205
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	100 408	100 400	100 408
Driftskostnader	3	2 405 400	2 551 100	2 593 367
Vedlikeholdskostnader	4	33 251	130 000	143 784
Honorarer	5	67 965	70 100	76 720
Forsikringer		20 000	0	0
Andre kostnader	6	3 700	7 500	6 166
Sum kostnader		2 630 724	2 859 100	2 920 445
Driftsresultat		138 495	35 300	110 760
Finansinntekter		0	1 000	416
Finanskostnader	7	10 117	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		-10 117	1 000	416
Resultat		128 378	36 300	111 176

Prestmosvegen Grendelag

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Andre kortsiktige fordringer	8	106 526	333 800
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	162 960	147 606
Bank		795 446	178 242
Sum omløpsmidler		1 064 932	659 648
Sum eiendeler		1 064 932	659 648
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	10	537 332	408 955
Sum egenkapital		537 332	408 955
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		308 611	7 738
Depositum		79 600	59 700
Annen kortsiktig gjeld	11	139 389	183 255
Sum kortsiktig gjeld		527 600	250 693
Sum gjeld og egenkapital		1 064 932	659 648
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 064 932	659 648
Kortsiktig gjeld		527 600	250 693
Sum Arbeidskapital		537 332	408 955

Nannestad, 19.03.2024 /
I styret for Prestmosvegen Grendelag

Madeleine Wik Strand/s/
Styrets leder

Odd Olsen/s/
Styremedlem

Nancy-Iren Lenvei/s/
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Innledning

Prestmosvegen Grendelag består av Sameiet Prestmosvegen 13-15, Prestmosvegen 17 Boligsameie og Prestmosvegen 19 Boligsameie.

Alle husstander som ligger i Grendelagets område er pliktige medlemmer. Formålet med Grendelaget er å ivareta eiernes felles interesser, herunder formelt eierskap og hjemmel til fellesområdet, gnr.27, bnr.376 i Nannestad kommune.

Utgifter som betales gjennom grendelaget fordeles etter en fordelingsnøkkel som bygger på antall leiligheter:

Sameiet Prestmosvegen 13-15: 32/93

Prestmosvegen 17 Boligsameie: 29/93

Prestmosvegen 19 Boligsameie: 32/93

Fjernvarmen som betales gjennom grendelaget fordeles etter en fordelingsnøkkel, som bygger på gjennomsnittlig forbruk i selskapene i perioden 2012-2014:

Sameiet Prestmosvegen 13-15: 38 %

Prestmosvegen 17 Boligsameie: 33 %

Prestmosvegen 19 Boligsameie: 29 %

Note 2 Lønnskostnader

Styrehonorar 88 000

Arbeidsgiveravgift 12 408

Sum lønnskostnader 100 408

Note 3 Driftskostnader

Offentlige avgifter 547 217

Vaktmestertjeneste 54 938

Snøbrøyting 175 469

Gressklipping 98 375

Strøm/nettleie 38 201

Fjernvarme 875 903

Containerleie, avfallshåndtering 13 631

Tv, bredbånd 601 667

Sum driftskostnader 2 405 400

Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold uteanlegg	22 298
Vedlikehold VVS/erstatn.vannskade	-38 556
Vedlikehold elektrisk anlegg	7 673
Vedlikehold brannvernlegg	41 836
Sum vedlikeholdskostnader	33 251

Note 5 Honorarer

Forretningsførsel	53 715
Revisjonshonorar	10 500
Andre honorar	3 750
Sum honorarer	67 965

BORI BBL er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre kostnader

Datakostnader	2 500
Bankgebyr	1 200
Sum andre kostnader	3 700

Note 7 Finanskostnader

Fakturarenter vannskade	10 117
Sum finanskostnader	10 117

Note 8 Andre kortsiktige fordringer

Gjensidige erstatn. vannskade	94 440
Seksj.eiere lading av elbil	12 086
Sum andre kortsiktige fordringer	106 526

Note 9 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Tv / Bredbånd 1.kv.2024	162 960
Sum periodiserte og forskuddsbet. kostnader	162 960

Note 10 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	408 955	128 378	537 332
Sum egenkapital	408 955	128 378	537 332

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Honorar Bori BBL avregn. Fjernvarme 2023	4 200
Fjernvarme tilgode sameiene	124 949
Honorar BORI BBL, utb. styrehonorar	3 750
Strøm des. avsatt	6 490
Sum annen kortsiktig gjeld	139 389

Prestmosvegen Grendelag

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	1 368 200	1 302 952	1 303 000	1 271 168
Andre inntekter	0	0	0	87 501
Kabel-TV, bredbånd	667 400	590 364	590 400	623 844
Fjernvarme	1 001 000	875 903	1 001 000	1 048 692
Sum inntekter	3 036 600	2 769 219	2 894 400	3 031 205
Kostnader:				
Lønnskostnader	100 400	100 408	100 400	100 408
Driftskostnader	2 730 600	2 405 400	2 551 100	2 593 367
Vedlikeholdskostnader	133 500	33 251	130 000	143 784
Honorarer	71 700	67 965	70 100	76 720
Forsikringer	0	20 000	0	0
Andre kostnader	1 200	3 700	7 500	6 166
Sum kostnader	3 037 400	2 630 724	2 859 100	2 920 445
Driftsresultat	-800	138 495	35 300	110 760
Finansinntekter	0	0	1 000	416
Finanskostnader	0	10 117	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader	0	-10 117	1 000	416
Resultat	-800	128 378	36 300	111 176

Til årsmøtet i
Prestmosvegen Grendelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Prestmosvegen Grendelag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 128.378. Årsregnskapet 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 20. mars 2024
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Viktig informasjon vedrørende vedtektsendring i sameiene i Prestmosvegen Grendelag

På årsmøtene 3. april 2014 ble det vedtatt vedtektsendring i alle sameiene:

Tillegg til § 20 i sameienes vedtekter:

Seksjonene i 1. etasje må sørge for at gresset innefor sin seksjon til en hver tid er klippet slik at det ikke kommer i kontakt med gjerde/ treverk/ terrasser. Dette gjelder for hele vekstsesongen (april-oktober). Gressklipper og kantklipper kan lånes av Grendelaget.

Husk å informere leietakere!

Alle seksjonseiere plikter å følge sameiets vedtekter og mislighold av disse kan medføre pålegg om salg av seksjonen, jfr.

Eierseksjonslovens § 26.

Gressklipper og kantklipper kan lånes for en time ad gangen av grendelaget ved å kontakte Ketil i 17a, telefon 977 43 120

Hvis Ketil ikke svarer, send SMS.

Alle som låner må kvittere ved utlevering og innlevering.

Gressklipper og kantklipper skal være rengjort ved innlevering.

Styret Prestmosvegen Grendelag

VEDTEKTER FOR PRESTMOSVEGEN GRENDELAG

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.02.07

Endret på årsmøte 28.3.12, 17.4.13, 29.4.15, 29.4.19, 11.6.20 og 9.6.21.

§ 1 NAVN

- 1.1 Grendelagets navn er Prestmosvegen Grendelag som består av Sameiet Prestmosvegen 13-15, Prestmosvegen 17 Boligsameie og Prestmosvegen 19 Boligsameie.

§ 2 FORMÅL OG VIRKEMIDLER

- 2.1 Ivareta eiernes felles interesser, herunder formelt eierskap og hjemmel til fellesområdet, gnr 27, bnr 376 i Nannestad kommune. Grendelaget skal søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø og ivareta helårlig drift av fellesarealer, herunder forvaltning av felles anlegg for fjernvarme, etablering og forvaltning av bredbåndsanlegg for TV og internett, etablering og drift av infrastruktur for elbillading, forvaltning av andre tekniske fellesinstallasjoner av enhver art, administrere andre oppgaver hvor Sameiene finner felles anskaffelse og forvaltning ønskelig, som f.eks felles tilsyn med el-installasjoner og brannvern. Grendelaget er Ansvarlig for å fordele felleskostnadene mellom de tre sameiene som er medlem.

§ 3 GRENDELAGETS GEOGRAFISKE OMRÅDE

- 3.1 Grendelagets område er tegnet inn på et vedlagt kart og inngår som en del av vedtektene. Alle husstander innenfor avmerket område inngår i Grendelaget.

§ 4 MEDLEMSKAP

- 4.1 Alle husstandene som ligger i Grendelagets område er pliktige medlemmer. Beboerne representeres imidlertid av representanter fra hvert sameie, jf § 9.

§ 5 FELLESKOSTNADER - FORDELINGSNØKKEL

- 5.1 Alle utgifter som betales gjennom Grendelaget fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:
 - Sameiet Prestmosvegen 13-15: 32/93 som tilsvarer 34,41 %
 - Prestmosvegen 17 Boligsameie: 29/93 som tilsvarer 31,18 %
 - Prestmosvegen 19 Boligsameie: 32/93 som tilsvarer 34,41 %Fordelingsnøkkelen bygger på antall leiligheter i de respektive selskapene.
- 5.2 Fjernvarmekostnader fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:
 - Sameiet Prestmosvegen 13-15: 38 %
 - Prestmosvegen 17 Boligsameie: 33 %
 - Prestmosvegen 19 Boligsameie: 29 %

§ 6 ÅRSMØTET

- 6.1 Grendelagets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av mai hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 3 ukers varsel under forutsetning av at de respektive sameiestyrer har arrangert ordinære årsmøter i forkant. Forslag til saker må være sendt styret innen

den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan kun fatte vedtak i saker som er satt opp på innkallingen. Alle innkomne forslag som er av en slik art som kun kan avgjøres av årsmøtet skal først behandles i de respektive selskapene. Styremedlemmene stemmer på vegne av det mandat som ble gitt av det selskap de representerer.

6.2 Årsmøtet behandler:

- årsmelding
- innkomne forslag
- planer for kommende år og budsjett
- fastsettelse av styrehonorar

6.3 Det velges møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møteleder behøver ikke være medlem i Grendelaget. Protokollen fra årsmøtet sendes samtlige medlemmer.

6.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

§ 7 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

7.1 Agenda for ekstraordinært årsmøte må være forhåndsbehandlet i de respektive sameiers styrer. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 2 av Grendelagets styremedlemmer kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte, jf. § 6. Innkallingsfristen er minimum 5 dager.

§ 8 STYREMØTER

8.1 Styremøter avholdes når styret finner det nødvendig.

§ 9 GRENDELAGETS LEDELSE (STYRET)

9.1 Styrelederne i de respektive selskapene utgjør i styret i Grendelaget. Ledervervet går på rundgang blant Grendelagets medlemmer og leder sitter for ett år av gangen. I tillegg skal det utpekes et varamedlem fra hver av de respektive selskapene. Varamedlemmet velges for en periode på ett år. Styret skal til sammen bestå av seks medlemmer; en leder, to styremedlemmer og tre varamedlemmer.

9.2 Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- står for Grendelagets daglige ledelse og ivareta eiernes felles interesser i området og ivareta driften av fellesarealer, herunder fordele felleskostnader tilknyttet oppgavene som fremgår av vedtektenes §2.1.
- forvalte Grendelagets eiendeler/eiendom, gnr 27, bnr 376, herunder administrasjon og fordeling av felles parkeringsplasser, stell av lekeplasser og ansvar for felles renovasjonspunkt.
- føre kontroll med Grendelagets økonomi
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver

- 9.3 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.
- 9.4 Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert.
- 9.5 Styret har disposisjonsrett over Grendelagets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder eller et styremedlem før utbetaling.

Regnskapsåret går fra 1/1 til 31/12.

- 9.6 Styret er kun beslutningsdyktig når samtlige av styremedlemmene er til stede på møtet, eventuelt slik at varamedlemmene representerer de styremedlemmene som har forfall.

§ 10 VEDTEKTSENDRINGER

- 10.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

§ 11 OPPLØSNING, SAMMENSLUTNING, DELING

- 11.1 Oppløsning av Grendelaget kan bare behandles på ordinært årsmøte. Oppløsning av Grendelaget må være forankret i eget forutgående vedtak i henholdsvis Sameiet Prestmosvegen 13-15, Prestmosvegen 17 Boligsameie og Prestmosvegen 19 Boligsameie. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles det til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om ikke valg foretas.
- 11.2 Sammenslutning med andre foreninger/lag/sameier eller deling av Grendelaget anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§ 10). Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over.

§ 12 EKSTERN REVISOR

- 12.1 Grendelagets regnskap skal revideres av en ekstern revisor.

§ 13 PARKERING

- 13.1 Forbud mot parkering av annet enn typegodkjente motorkjøretøy på Grendelagets parkeringsplasser. Parkering av andre objekter vil bli tauet bort for eieres regning og risiko.
- Forbud mot å reservere/ merke sine egne parkeringsplasser slik at andre oppfatter p-plassen som reservert.
- Forbud mot parkering som er til hinder for søppeltømming, biler som hindrer tilgang til søppelstasjoner vil bli tauet bort for eieres regning og risiko.
- I forbindelse med snørydding, nødvendige vedlikeholdsarbeider el, vil biler som er til hinder kunne bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Forbud mot parkering av andre typer kjøretøy enn de som er beregnet for persontrafikk.

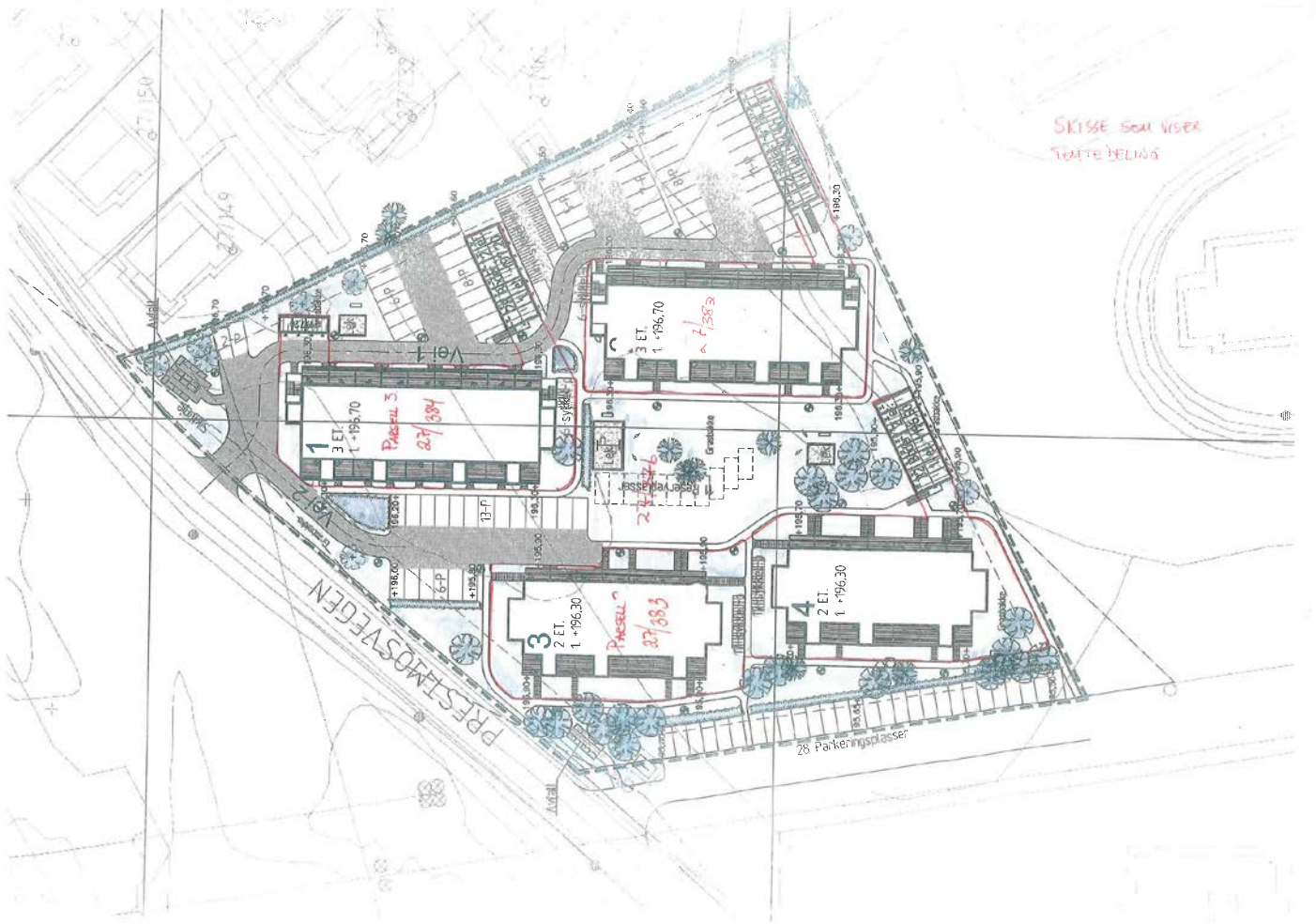
Kjøretøy uten offentlig godkjent kjennemerke som står parkert på Grendelagets område i mer enn 5 dager risikerer å bli tauet bort for eiers regning og risiko.

Kjøretøy som ikke er flyttet etter tilsendt varsel om vedlikehold av parkeringsplasser vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Varsel om vedlikehold sendes i god tid i forveien til hver sameier.

- 13.2 Det er færre parkeringsplasser enn det er seksjoner i de tre tilhørende boligsameiene. Ingen kan derfor låne/leie bort «sin plass» til andre, det være seg andre sameiere eller andre. Det finnes ingen «sin parkeringsplass». Alle plassene disponeres i fellesskap, der hver seksjon kun kan benytte en parkeringsplass.

Parkeringsplassen er for korttidsparkering. Dersom man ønsker å la kjøretøyet stå parkert i mer enn en uke, sammenhengende, må dette varsles til styret i eget Sameie, med bilmerke, registreringsnummer, og kontaktopplysninger på den som skal kontaktes i tilfelle kjøretøyet må flyttes før den igjen tas i bruk. Lengden på parkeringstiden må angis. Grendelaget kan nekte godkjenning dersom dette er for en lengre periode.

SKISSE SOM VISER
TOTE BELIAG



Protokoll fra

ORDINÆRT ÅRSMØTE I PRESTMOSVEGEN GRENDELAG

28.4.2024 kl. 17:00 ble det avholdt ordinært årsmøte, møtet ble åpnet av Madeleine Wik Strand
5 tilstede ingen fullmakter. Ingen tilstede fra forretningsfører BORI.

1.KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Madeleine Wik Strand

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Som referent ble foreslått: Madeleine Wik Strand

Vedtak: Godkjent

Valg av protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått: Kim Olsen

Vedtak: Godkjent

C) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse deltagelse i møtet som bevis for at alle 3 sameiene var representert.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2023

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent.

Styret foreslår at årets overskudd kr 128 378 overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 ble foreslått satt til kr. 88 000,- Honoraret fordeles internt

Vedtak: Godkjent

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Som styreleder for 1 år ble foreslått: Christina Teigen

Vedtak: Valgt

B) Valg av to styremedlemmer for 1 år

Som styremedlemmer for 1 år ble foreslått: Elisabeth Hagen og Franck Martin Hansen

Vedtak: Valgt

C) Valg av tre varamedlemmer for 1 år

Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått: Odd Olsen, Kim Olsen, Sven Roger Mortensen

Vedtak: Valgt

Deretter ble møtet hevet kl. 17:22

28. april 2024

Madeleine Wik Strand
Møteleder og referent

Kim Olsen
Protokollvitne

Etter ordinært årsmøte 28.4.24. består styret av:

Leder	:	Christina Teigen	2024-2025
Styremedlem	:	Franck Martin Hansen	2024-2025
Styremedlem	:	Elisabeth Hagen	2024-2025
Varamedlem	:	Odd Olsen	2024-2025
Varamedlem	:	Kim Olsen	2024-2025
Varamedlem	:	Sven Roger Mortensen	2024-2025

Grendelaget Pr...

Name
Strand, Madeleine Wik

Date
2024-05-29

Name
Olsen, Kim Norderud

Date
2024-05-29

Identification
 Strand, Madeleine Wik

Identification
 Olsen, Kim Norderud



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Prestmosvegen 19A
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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