PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

PRESTMOSVEGEN 13H

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Prestmosvegen 13H

Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Preståsen skole (1-7 kl.) 365 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	11 min 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Nannestad sentrum	7 min
Nannestad VGS - Akershus fylkeskom...	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bahusvegen Linje 410, 413, 420, 446	4 min 0.3 km
Oslo lufthavn stasjon Totalt 6 ulike linjer	15 min 12.6 km
Oslo Gardermoen	15 min

BARNEHAGER

Prestmosen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km
Engelsrud barnehage (1-5 år) 112 barn	13 min 1.2 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nannestad	8 min
Kiwi Nannestad	11 min

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

VARER/TJENESTER

Nannestad Torg	8 min
Apotek 1 Nannestad	8 min
Nannestad Vinmonopol	8 min

SPORT

Prestmosen Nord - ballbinge	8 min
Preståsen skole	9 min
EVO Nannestad	9 min
Nannestad Trim & Helse	10 min

«Trivelig sted å bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 94/100

—

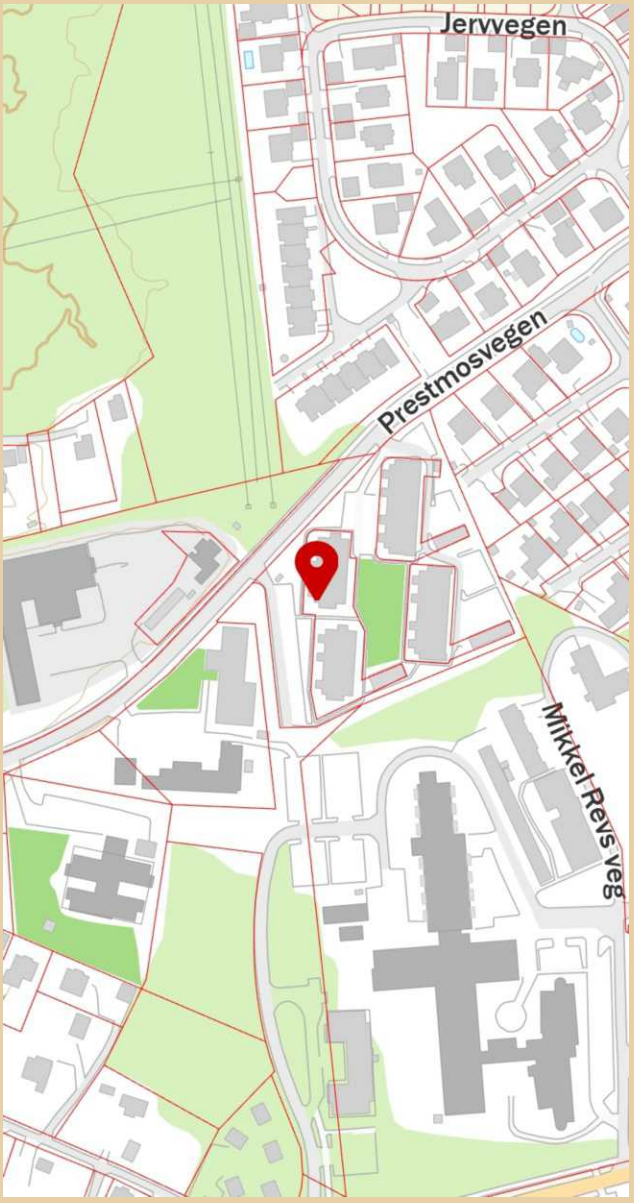
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

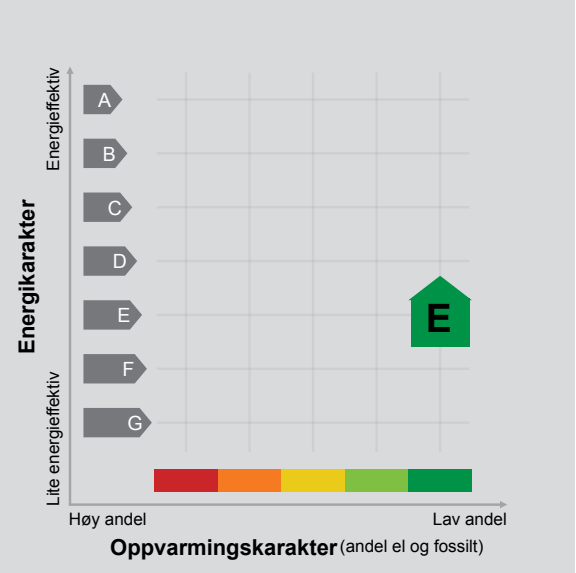
- Egen bil
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Prestmosvegen 13H
Postnummer	2030
Sted	NANNESTAD
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	383
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19215431
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147485
Dato	22.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

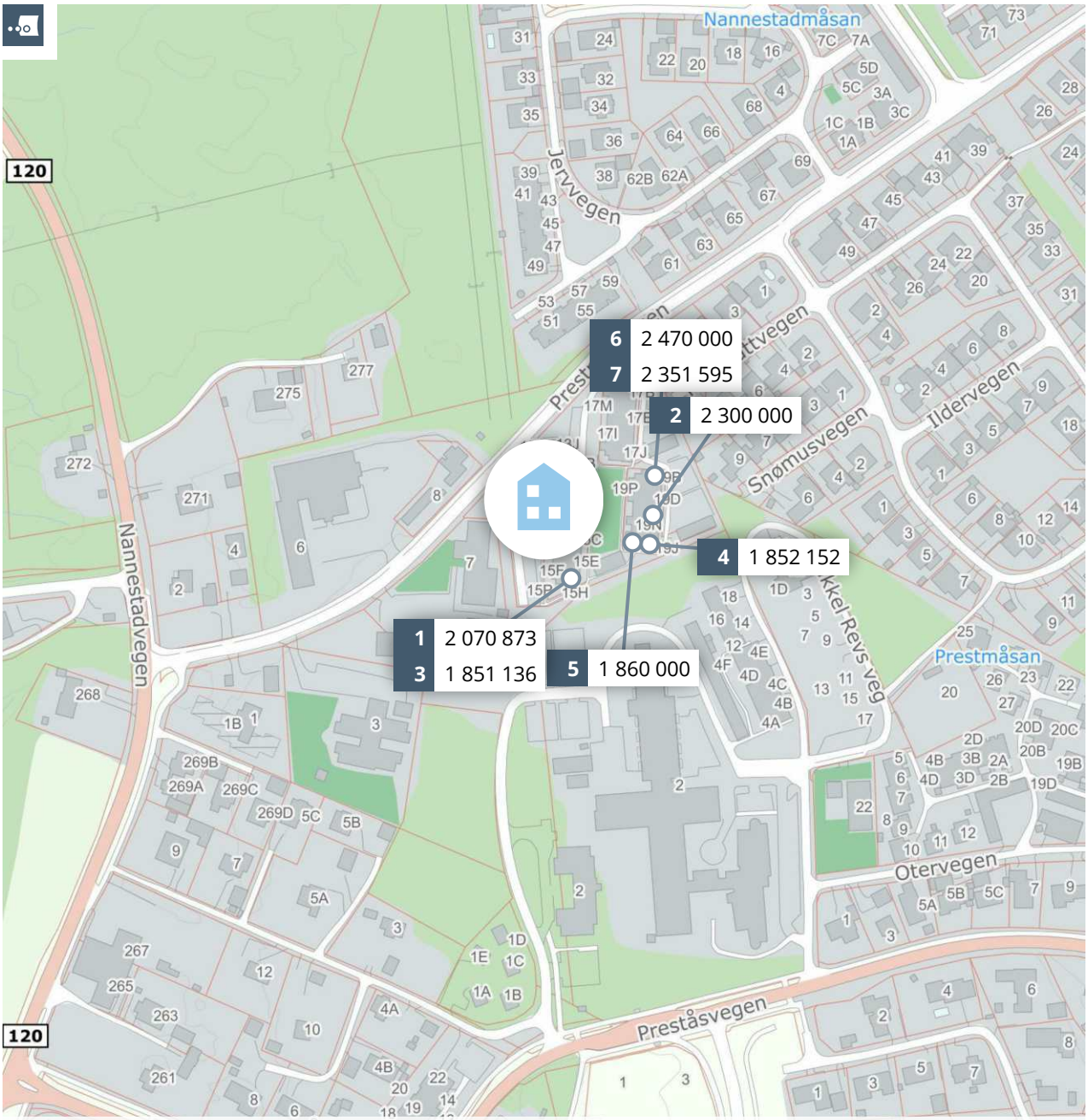
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

PRESTMOSVEGEN 13 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 27.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Daniel Bigom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prestmosvegen 13 H, 2030 NANNESTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 27 BNR 383 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3238 NANNESTAD GRUNNKRETS PRESTMOSEN

Verdivurdert til

2 000 000

21 156	2 021 156	69 695
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	- m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 293
Formue	10 616
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Prestmosvegen 15 G 29 m² 2009 1. etg 1 sov	30.04.2025	1 920 000	**2 050 000**	20 873	2 070 873	**71 409**
2	Prestmosvegen 19 F 46 m² 2005 1. etg 1 sov	14.09.2023	2 390 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**50 000**
3	Prestmosvegen 15 G 29 m² 2009 1. etg 1 sov	25.08.2021	1 650 000	**1 830 000**	21 136	1 851 136	**63 832**
4	Prestmosvegen 19 J 29 m² 2005 1. etg 1 sov	24.05.2023	1 750 000	**1 850 000**	2 152	1 852 152	**63 867**
5	Prestmosvegen 19 L 30 m² 2005 1. etg 1 sov	26.11.2024	1 900 000	**1 860 000**	0	1 860 000	**62 000**
6	Prestmosvegen 19 A 53 m² 2005 3. etg 2 sov	03.09.2024	2 490 000	**2 470 000**	0	2 470 000	**46 604**
7	Prestmosvegen 19 A 46 m² 2006 3. etg 1 sov	12.11.2024	2 350 000	**2 350 000**	1 595	2 351 595	**51 122**

Daniel Bigom v/PrivatMegleren Atrium har gleden av å ønske velkommen til Prestmosvegen 13H. Leiligheten er en lys og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område, kun en kort spasertur fra Nannestad sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til både dagligvare, servicetilbud, kollektivtransport og naturskjønne turområder. Boligen er attraktivt plassert i enden av sameiet med mulighet for parkering rett utenfor. Leiligheten holder en normal standard og er en perfekt bolig for førstegangskjøpere eller til utleie.

Planløsningen er smart utnyttet og gir deg et romslig og luftig oppholdsrom kombinert med kjøkken i hjørne med god skapplass. Videre finner du et lyst og pent bad med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Boligen består i hovedsak av laminatgulv og malte tapetvegger i lyse, nøytrale toner. Innerdørene er glatte og folierte, og oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Utenfor inngangspartiet har du en vestvendt markterrasse og en koselig liten hage.

Nannestad er en kommune i vekst, kjent for sitt levende lokalmiljø og flotte natur. Her får du en god kombinasjon av nærhet til Oslo og Gardermoen, samtidig som du bor landlig og rolig. Kommunen har et bredt tilbud innenfor kultur, idrett og friluftsliv, med flotte turområder, lysløyper, badevann og aktivitetsparker for store og små. Enten du liker langrenn, sykling, fiske eller bare rolige turer i naturen, vil du trives her. Det finnes også flere lag, foreninger og tilbud for alle aldre. Nannestad sentrum byr på det du trenger i hverdagen som butikker, kafeer, bibliotek og andre servicetjenester. Det er i tillegg gode kollektivforbindelser til både Gardermoen,

Jessheim og Oslo.

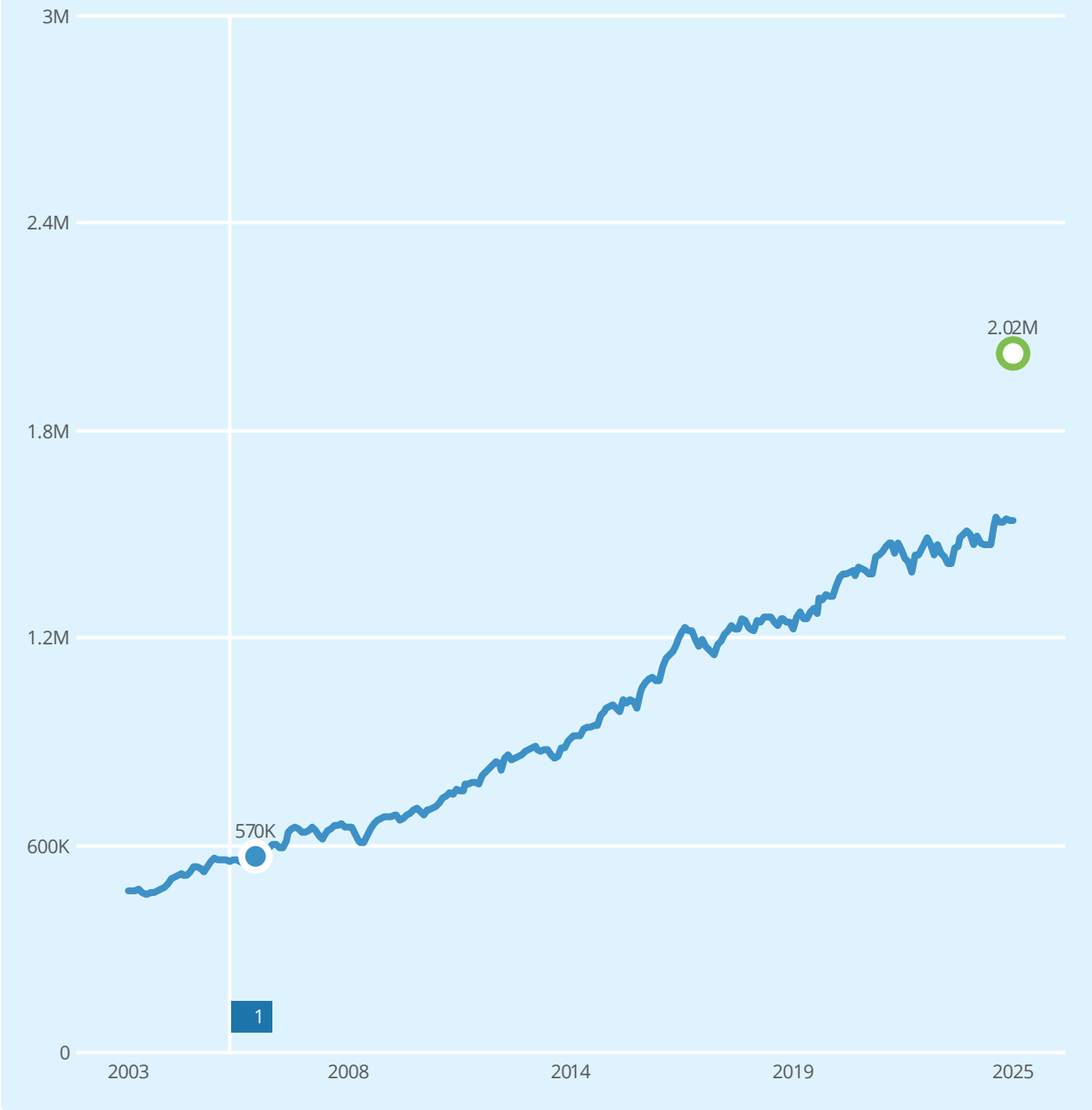
Høydepunkter:
Flott uteieobjekt, førstegangsbolig og inngangsbillett til boligmarkedet
Oppvarming, varmtvann og TV/internett inkl. i felleskostnader
Stor solrik uteplass med terrasse og hagedel med inngjerding
Boligen har standard og byggeår 2006
Parkering
Stille og rolig område med store grøntarealer
Romslig soverom og medfølgende garderobeskap
Sentral beliggenhet i hjertet av Nannestad
Marka og turområder, svømmehall og idrettsanlegg like ved++
Kort veil til butikker, skoler og barnehager
Godt med kollektiv transport nære boligen

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.04.2006		26.04.2006	-	570 000	-	570 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. indeks representerer ikke dagens priser

Leiligheter til salgs i PRESTMOSEN grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

2.7M
2.6M
2 526 000 Prisantydning i snitt
2.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Leiligheter solgt i PRESTMOSEN grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

2 636 000 Prisantydning i snitt
2 622 000 Salgspris i snitt
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 695 Prestmosvegen 13 H
Totalpris 2 021 156

50 234 PRESTMOSEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd
47 536 NANNESTAD kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Prestmosvegen 13 H, 2030 NANNESTAD

NANNESTAD kommune

gnr. 27, bnr. 383, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 20.07.2025 **Rapportdato:** 26.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25294 **Referansenummer:** LP4065

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 holder en normal standard og er vedlikeholdt.

Oppvarming fra radiatorer.
Mekanisk ventilasjon som styres gjennom kjøkkenventilatoren.
Felles varmt forbruksvann.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med åpen løsning i stuen.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp og frittstående kjøleskap.

Flislagt baderom fra byggeåret.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin.
Stråleovn montert i himling.

Ved inngangspartiet er det en vestvendt markterrasse og hage.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

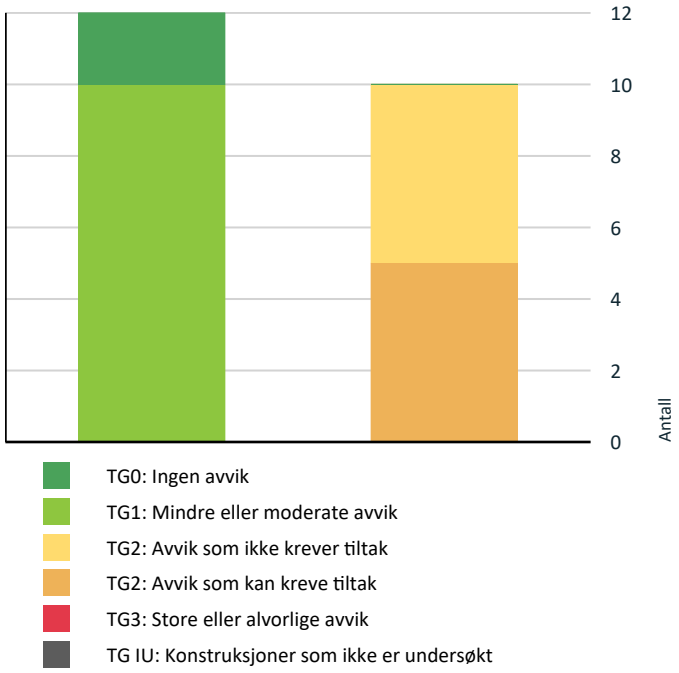
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet

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

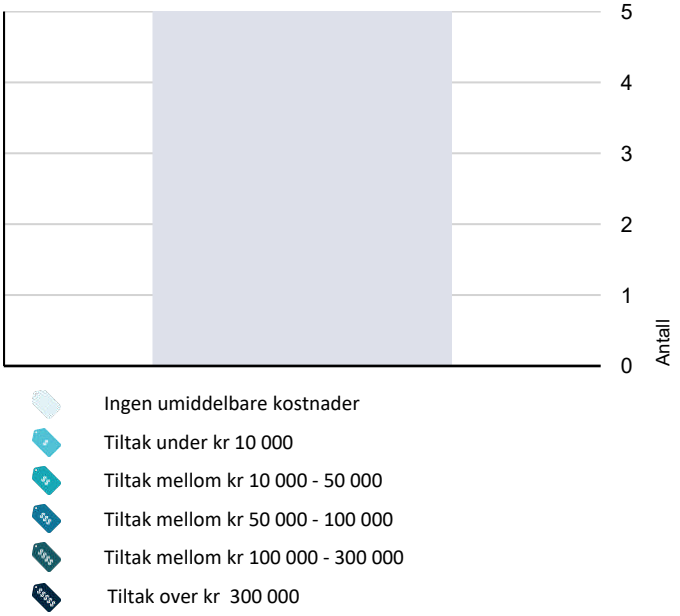
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes svelleskader i utforing og listverk.

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

Det påpekes at de fleste vinduer er 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Vedlikehold av innvendig listverk og utføringer kan ikke utelukkes.





TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes slitt terskel og enkelte bruksmerker i døren.

Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at balkongdøren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet er det en markterrasse i impregnerte trekonstruksjoner.

Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyden er målt til 88cm. Det er under 50cm til bakkeplan og det er ingen krav om rekkverk til denne høyden.

Lysarmatur montert på vegg.

–

Det er montert rekkverk med stående spiler rundt hagen.
Port i rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist spredt råteskader i rekkverket rundt hagen.
Slitte terrassebord og sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av råteskadet rekkverk og overflatebehandlig av terrassebord.





Andre utvendige forhold

Flermannsbolig over 2 etasjer bygget i trekonstruksjoner.
Saltak i trekonstrukjoner tekket med papp. Takkonstruksjonen er ikke inspisert.
Bindingsverk med utvendig liggende bordkledning som er beiset/malt.
Støpt såle antatt fundamentert på faste og komprimmerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Belegg ved balkongdøren.
Ellers laminat.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malt tapet i leiligheten.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Tilstandsrapport

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering..

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes noe slitte terskler i boligen.,
Ellers ingen avvik registrert.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret.
Baderommet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tilstandsrapport

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.
Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulvet.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp belegg ved terskel er målt til 30mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badet fungerer tilfredsstillende uten synlige svakheter eller tegn på problemer. Tilstandsgraden er vurdert basert på alderen og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjonen/oppbyggingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.
Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Tilstandsgrad 2 er i tillegg satt som følge av manglende fremvist dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

For å få tilstandsgrad 1 må det fremlegges dokumentasjon på utførte arbeider.
Det er ikke påvist feil utførelse på membranløsningen til baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin.
Stråleovn montert i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe svelling i servantskapet. Dette skyldes oftest vannsøl som blir stående i bunnen av skroget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon som styres gjennom kjøkkenventilatoren.
Avtrekksventil i baderommet.
Tilluft ved terskelen.

–

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med åpen løsning i stuen.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har komfyr med platetopp og frittstående kjøleskap.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det påpekes svelling i skrog og sokkel.
Bruksmerker i enkelte fronter.
Avskalling i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

Kjøkkenventilatoren styrer avtrekket fra både kjøkken og baderommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk som styres gjennom kjøkkenventilatoren.

Avtrekket skjer på kjøkken og baderommet.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg

Væskefylte radiatorer leveres som frittstående enheter med ben eller for veggmontering, og maksimal varmeeffekt ligger mellom 400 og 2 000 W. Radiatorene, som avgir varme ved en kombinasjon av stråle- og konveksjonsvarme, har trinnvis effektregulering og elektronisk termostat. Maksimal overflatetemperatur er 80 °C.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i stue/kjøkken.
Automatsikringer.
32 amp hovedsikring og 5 fordelerkurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.
–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

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

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Tilstandsrapport

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

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

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 er ikke opplyst om kontroll eller tilsyn av anlegget de siste 5 årene
    Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring.

En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Tilstandsrapport





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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun
visuelt inspisert.
Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

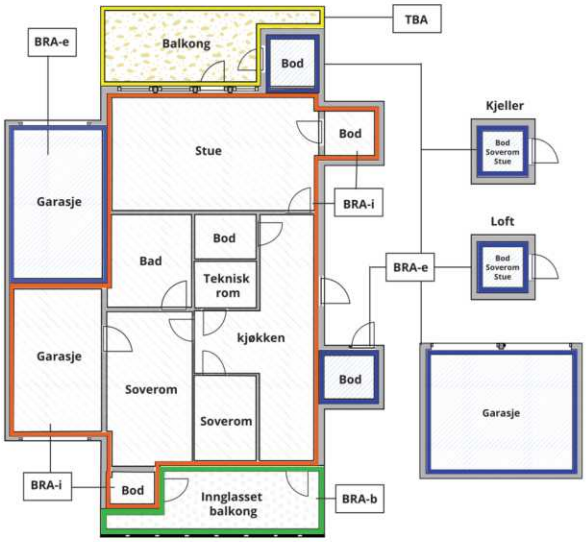
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	29	5		34	8
SUM	**29**	**5**			**8**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad	Bod	

Kommentar

Bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til terrasse mål til 8 m².

Ekstern bod er opplyst å følge boligen ved salg og er tidligere oppmålt til ca. 5 m².

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet	29	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Segundina Gonzales Sacro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	27	383		7	2032.3 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Prestmosvegen 13 H

Hjemmelshaver
Sacro Segundina Gonzales

Eierandel
29 / 1418

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere boligområde på Prestmosen i Nannestad kommune. Området består hovedsakelig av moderne småhusbebyggelse og rekkehus. Prestmosen er et populært boligområde for barnefamilier med kort gangavstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Nærmeste dagligvarebutikk ligger ca. 1 km fra boligen, og Nannestad sentrum med et bredere servicetilbud, butikker og offentlig kommunikasjon nås på få minutters kjøring. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, herunder Prestmoen friluftsområde og flere merkede stier. Det er enkel adkomst til både E6 og Gardermoen, som ligger ca. 10 minutters kjøring unna.

Adkomstvei

Adkomstvei til eiendommen er via offentlig vei frem til privat intern vei. Den private veien frem til boligen er felles for området og tilknyttet boligens tomt via felles adkomstarealer.

Om tomten

Områdeanalyse fra Norkart foreligger og er gjennomgått. Analysen viser ingen spesielle forhold eller restriksjoner som vurderes å ha betydning for boligens bruk eller verdi. Det er registrert forekomster knyttet til blant annet marin grense, løsmasser, radon og vannkraft, men uten indikasjoner på forhold som krever særskilte tiltak eller undersøkelser. Det er heller ikke registrert kulturminner, naturreservater eller andre begrensninger på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger opplysninger fra Nannestad kommune om kommunale avgifter tilknyttet eiendommen. For 2025 er det prognosert en samlet kostnad for renovasjon og restavfall på kr 148 690,- inkl. mva. Dette inkluderer grunngebyr for renovasjon og leie av restavfallsbrønn.

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Vann og avløp

Det foreligger informasjon fra Nannestad kommune som viser at eiendommen ikke er tilknyttet offentlig vann- eller avløpsnett, og at det heller ikke er registrert privat septikanlegg. Det er heller ingen registrert vannmåler tilknyttet eiendommen. For seksjonerte eiendommer kan slike opplysninger være knyttet til fellesløsninger gjennom sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt av selger / megler	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Kommunen		Informasjon vedrørende kommunale avgifter, regulering ol.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.07.2025	
2	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LP4065

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
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250126

Selger 1 navn
Segundina Gonzales Sacro

Gateadresse
Prestmosvegen 13H

Poststed	Postnr
NANNESTAD	2030

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 27250126

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | 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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | 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

Document reference: 27250126

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

Document reference: 27250126

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250126

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Segundina Gonzales Sacro	60108997e3ff51c9267aa5480b3739ef8b68f536	26.07.2025 17:29:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250126

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

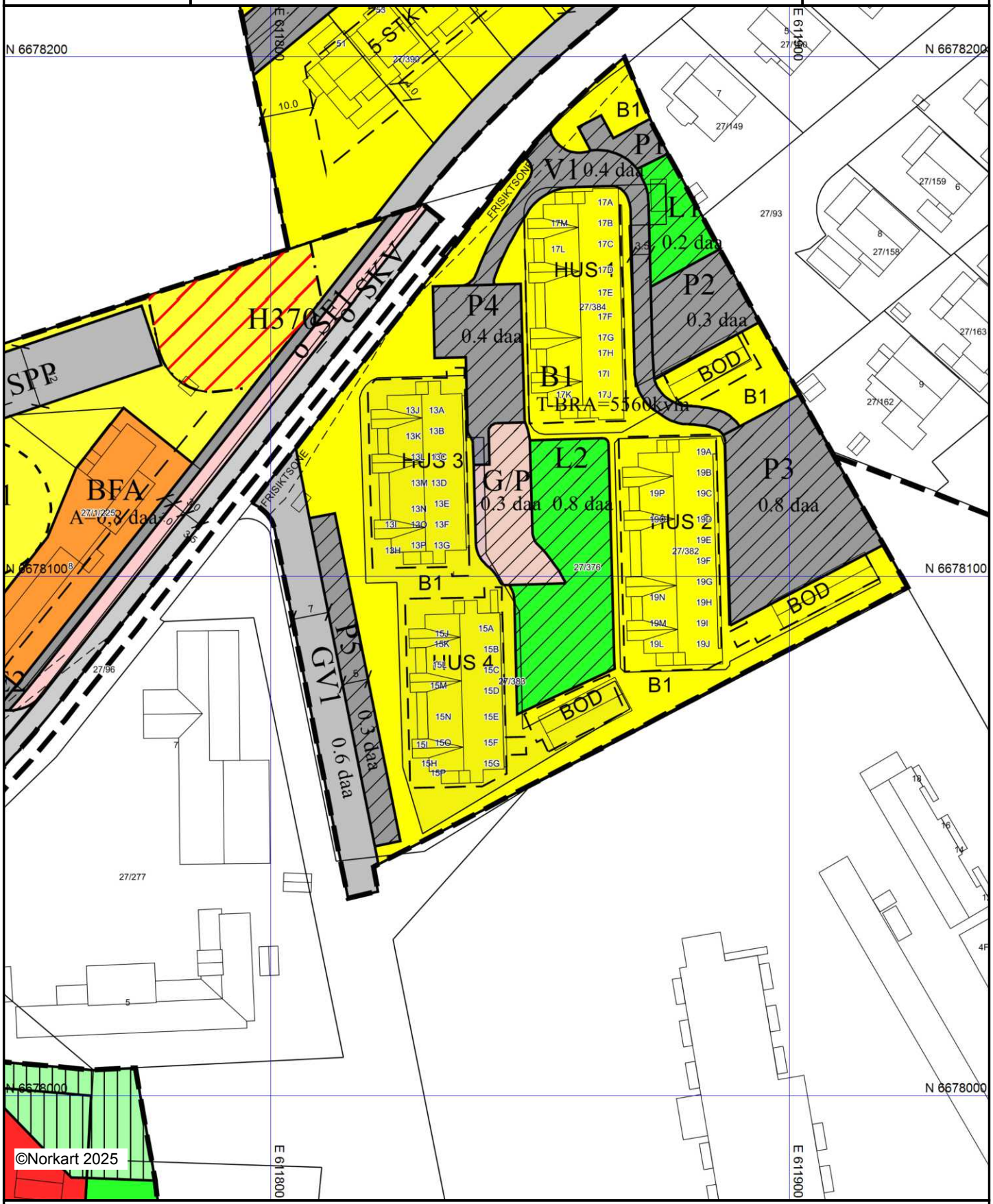
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/383/0/7
Adresse: Prestmosvegen 13H
Dato: 16.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Fjernvarmeanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Sameiet Prestmosvegen 13-15

Protokoll for ordinært årsmøte 19.05.2025
Sted: Prestmåsen barneskole
4 av 32 mulige stemmegivere var representert.

Sak 1: Konstituering A,B,C,D

Konstituering A,B,C,D Enstemmig vedtatt

Inger-Lise Haagensen velges til møteleder. Erlend Knevelsrud signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og de stemmeberettigede godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsberetning

Lagt frem av styret

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot - 0 stemmer

Sak 3: Årsregnskap

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet kr. 58 225 overføres til egenkapital

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80 000 eks arbeidsgiveravgift

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Valg av revisor

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

SLM Revisjon AS foreslås som sameiets nye revisor

Mot - 0 stemmer

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Elisabeth Hagen enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)
Kim Olsen enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)
Christina Dianne Teigen enstemmig valgt

Varamedlem (2 år)
Fredrich Stensrud Holmstrøm enstemmig valgt

Etter årsmøtet bestå styret av:

Styreleder:	Elisabeth Hagen	2025-2027
Styremedlem:	Kim N. Olsen	2025-2027
Styremedlem:	Christina D. Teigen	2025-2026
Varamedlem:	Fredrik S. Holmstrøm	2025-2027

Ordinært årsmøte 19.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
HAAGENSEN, INGER-LISE	**2025-05-28**	**Knevelsrud, Erlend**	**2025-05-28**

Identifikasjon

bankID HAAGENSEN, INGER-LISE

Identifikasjon

bankID Knevelsrud, Erlend

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Årsmøte i Sameiet Prestmosvegen 13-15 avholdes mandag 19. mai kl.18.00 på Preståsen Skole.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder.
   B) Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
   C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
   D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Styret foreslår overføring av årets resultat kr 58 225 til konto for egenkapital.

4. **GODTGJØRELSER**
   Styrehonorar, forslag om kr 80 000 eks arbeidsgiveravgift.

5. **VALG AV REVISOR**
   A) SLM Revisjon AS foreslås som sameiets nye revisor.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av styreleder for 2 år. – Elisabeth Hagen
   B) Valg av et styremedlem for 2 år. – Kim N. Olsen
   C) Valg av et styremedlem for 1 år. – Christina Teigen
   D) Valg av et varamedlem for 2 år.

Nannestad 24.3.2025

Styret i Sameiet Prestmosvegen 13-15

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme pr seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig.
Benytt vedlagte fullmakts blankett.

Seksjonseier bekrefter sin tilstedeværelse ved oppmøte eller ved innlevering av fullmakt.

ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 11.04.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:		**Valgt:**
Styreleder:	Elisabeth Hagen	2024-2025
Styremedlem :	Ingvild Rognstad	2024-2025
Styremedlem :	Christina D. Teigen	2024-2025
Varamedlem :	Kim N. Olsen	2024-2025

Ingvild Rognstad gikk ut av styret i mai 2024, Kim Olsen har fungert som styremedlem.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av to bygninger med til sammen 32 seksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr.27 bruksnr.383 i Nannestad kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer **989 567 209**.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

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 BORI BBL.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har, hovedsakelig via Grendelaget 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.

Sameiet har, delvis gjennom Grendelaget, avtale om årlig tilsyn med hensyn til brannvern, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk 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.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Tv/bredbånd
Grendelaget har fiber-bredbånd fra Telenor. Avtalen er kollektiv og omfatter alle 93 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.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 77564139.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.
Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.
Sameiet har i 2024 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 11 580 for 2023.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID 2024/2025

Styret har avholdt 5 styremøter gjennom året, signert årsregnskap sendt inn til forretningsfører.
Det er sendt ut varsler om brannkontroll

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som:
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader

- Løpende vedlikehold
  - Innhentet tilbud på vedlikeholdsplan for årene fremover hos Bygdeservice og Johs Bygg,samt befaring.
- Innhentet tilbud og befaring fra firmaer på ventilasjonsrens (TT teknikk og Sewrent), blir satt på vent grunnet kostnad.

- **Utført ekstraordinært vedlikehold**:
  Avtaler inngått 2024/2025
- Johs Bygg utførte ny trapp/gelender og stendere til felles utebod for 13-15, ble sluttført senhøsten 2024.

Avtaler inngått 2024/2025

- Avtale Stangeskovene på maleutstyr og maling
- Avtale hos Power for administrative oppgaver/papir, skriver, digitale verktøy ect

- **Forsikringsskader** i to leiligheter 15 og 13 som er utført og meldt inn vannskade til Gjensidige, sakene er lukket og ferdig.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan :
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere, Norsk Brannvern sendt ut til eiere og kontaktpersoner på mail om varsel dato, sendt 29.04.2024 som er avholdt og 29.04.2025, som skal avholdes 19.05.2025.
- Sendt ut informasjon til alle beboere angående rens av sluk, egenkontroll på brannutstyr, avfallssortering, feiing av parkeringsplass, samt klipping av hekk.
- Sendt ut varsler om maling av inngangsparti/gjerde/veranda/terrassegulv, eget ansvar se vedtekter.

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

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 1 801 417. Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 1 673 143.
Dette er kr 61 143 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere utgifter til vedlikehold.

Resultatet av driften året 2024 viser et overskudd på kr 58 225.
Sameiets arbeidskapital er på kr. 515 596, og lån på kr. 1 034 434.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført balansen til konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2025
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025.
Innbetaling til Tv/bredbånd er øket til 610,- pr. mnd. fra 1.1.25, etter melding fra Telenor.

Budsjettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 58 225.

Strøm/Biovarme:
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker.
Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i prisen.
Styret lagt inn samme beløp som budsjettert for 2024.

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2025 på 8,9%.
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap.

Kommunale avgifter:
Renovasjonsavgiften økes med 7% i 2025.
Vann og avløpsavgift som betales via Grendelaget øker med 34%.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Nannestad 22.4.2025
Styret i Sameiet Prestmosvegen 13-15

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Prestmosvegen 13-15
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 801 219	1 797 942	1 802 600	1 804 200
Annen driftsinntekt		198	99 996	0	0
Sum driftsinntekter		**1 801 417**	**1 897 938**	**1 802 600**	**1 804 200**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	91 280	91 280	91 300	91 300
Konsulenttjenester	3	95 874	99 223	92 300	96 000
Rep og vedlikehold	4	215 000	534 536	85 000	85 000
Forsikringer		116 401	104 774	116 100	123 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		138 693	106 695	138 700	152 600
Energi og fyring		308 703	332 843	380 400	380 400
Kabel-TV og telefoni		229 632	203 136	229 600	229 600
Kostnader til fellessameier		470 764	448 344	470 800	470 000
Andre driftskostnader	5	6 796	8 025	7 800	8 000
Sum driftskostnader		**1 673 143**	**1 928 856**	**1 612 000**	**1 636 200**
Driftsresultat før finansposter		**128 274**	**-30 918**	**190 600**	**168 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		12 195	11 645	0	0
Finanskostnad	6	82 244	63 279	80 700	76 300
Sum finansposter		**-70 049**	**-51 634**	**-80 700**	**-76 300**
Årsresultat		**58 225**	**-82 551**	**109 900**	**91 700**
Overført udekket tap	7	58 225	-82 551	0	0
Sum disponering		**58 225**	**-82 551**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Prestmosvegen 13-15
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		9 783	8 796
Kundefordringer	8	5 408	2 876
Andre fordringer	8	71 617	47 477
Bankinnskudd, kasse o.l.		453 523	509 605
Sum omløpsmidler		**540 331**	**568 754**
SUM EIENDELER		**540 331**	**568 754**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-518 868	-577 093
Sum egenkapital		**-518 868**	**-577 093**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 034 464	1 111 554
Sum langsiktig gjeld		1 034 464	1 111 554
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	2 397
Annen kortsiktig gjeld	10	24 735	31 896
Sum kortsiktig gjeld		24 735	34 293
Sum gjeld		**1 059 199**	**1 145 847**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**540 331**	**568 754**

Sameiet Prestmosvegen 13-15

Elisabeth Hagen Styrets leder	Kim Norderud Olsen Varamedlem	Christina Dianne Teigen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 034 108	1 034 112	1 034 100	1 034 100
Stipulerte renter	82 129	32 000	80 700	82 300
Stipulerte avdrag	74 697	147 550	77 600	77 100
Kabel TV/bredbånd	229 133	203 136	229 100	229 600
Fjernvarme	381 152	381 144	381 100	381 100
Sum felleskostnader	**1 801 219**	**1 797 942**	**1 802 600**	**1 804 200**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 300	11 300
Sum lønnskostnader	**91 280**	**91 280**	**91 300**	**91 300**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	11 125	11 000	11 500	11 500
Forretningsførerhonorar	78 699	75 195	78 800	82 500
Andre forvaltningstjenester	6 050	13 028	2 000	2 000
Sum konsulenttjenester	**95 874**	**99 223**	**92 300**	**96 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	205 000	527 127	80 000	80 000
Vedlikehold VVS	0	7 409	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**215 000**	**534 536**	**85 000**	**85 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler, låser og skilt	0	1 600	0	0
Annet driftsmateriale	2 080	0	2 800	5 000
Kontorrekvisita	2 475	0	0	0
Lisenser/software	0	4 127	2 000	0
Øredifferanser	-159	-102	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**6 796**	**8 025**	**7 800**	**8 000**

Note 6 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter Boligbanken	82 244	63 279	80 700	76 300
Sum finanskostnader	**82 244**	**63 279**	**80 700**	**76 300**

Note 7 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	**5 408**	**2 876**
Fjernv.avr. Grendelaget	71 617	47 477
	71 617	**47 477**
Sum fordringer	**77 025**	**50 353**

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-577 093	-494 542
Tilført til/fra EK fra årets resultat	58 225	-82 551
Sum opptjent egenkapital 31.12	-518 868	-577 093
Udekket tap 31.12	-518 868	-577 093
Sum egenkapital 31.12	**-518 868**	**-577 093**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 7,65%, løpetid 9 år og 11 mnd.		
Opprinnelig 2023	1 111 554	
Nedbetalt i år	77 090	
Lånesaldo 31.12		1 034 464
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2033		
Sum langsiktig gjeld		**1 034 464**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**547 682**	

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	3 281	27 919
Påløpt rente	215	227
Renovasjon 2 T	21 239	3 750
Sum annen kortsiktig gjeld	**24 735**	**31 896**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**534 461**	**335 958**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	58 225	-82 551
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-77 090	281 054
B. Årets endring i arbeidskapital	-18 865	198 503
C. Arbeidskapital 31.12	**515 596**	**534 461**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	540 331	568 754
- Kortsiktig gjeld	24 735	34 293
= Arbeidskapital 31.12	**515 596**	**534 461**

Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Teigen, Christina Dianne	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Teigen, Christina Dianne

Navn	Dato
Olsen, Kim Norderud	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Olsen, Kim Norderud

Navn	Dato
Hagen, Elisabeth	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Hagen, Elisabeth

styret.com

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

R e v i s o r e n A S
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Prestmosvegen 13-15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Prestmosvegen 13-15 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 58.225. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettvisende 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 avviklet.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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 2. mai 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Årsmøte i Prestmosvegen Grendelag innkalles etter at sameiene har hatt sine årsmøter. Styreledere i de tre tilknyttede sameier stiller på årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og en representant til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår overføring av årets negative resultat kr 166 402 mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

Styrehonorar, forslag om kr 88 000 eks arbeidsgiveravgift.

5. VALG AV REVISOR
- A) SLM Revisjon AS foreslås som sameiets nye revisor.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
- B) Valg av styreleder for 1 år.
- C) Valg av to styremedlemmer for 1 år.
- D) Valg av tre varamedlemmer for 1 år.

Nannestad, 2.5.2025

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.

ÅRSBERETNING FOR 2024 PRESTMOSVEGEN GRENDELAG

TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte 28.4.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:			**Valgt:**
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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM GRENDELAGET

Eiendommen:

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 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

Styrets arbeid gjennom året

Styret har hatt fortløpende samtaler om saker som har dukket opp underveis.

Mai:

- Christina plukket søppel på fellesområdene.
- Odd tok imot Lunner og Aas for befaring av alle rør da det har vært mye vannlekkasjer siste året.
- Christina i samråd med styret har svart på alle innkommende klager.
- Christina holdt årsmøte for Grendelaget.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina har tatt utesjekk av lekeplassen ukentlig.
- Den årlige brannvernrunden ble i år gjennomført.
- Den årlige kontrollen av lekeapparatene ble gjennomført.
- Christina skrev og leverte ut infoskriv angående gressklipping til alle beboere i 1 etg.
- Christina har undersøkt og funnet ut av hvordan el-bil lading avtaler opprettes og hvordan gi beboere tilgang til ladestasjonene.
- Kim har tatt ansvaret for å hjelpe alle nye beboere som har problemer med å koble seg til el-bil ladestasjonene.
- Christina sjekker og godkjenner innkommende faktura

Juni:

- Christina har bearbeidet Aktiv Areal kontrollen av lekeapparatene, og med samråd av styret bestemt huskestativet skal fjernes da denne ikke vil bli godkjent neste år.
- Christina har bearbeidet kontrollen fra Norsk Brannvern, og skrevet et skriv som ble sendt ut til alle beboere som ikke var hjemme eller hadde godkjent brannvern utstyr. Disse beboere ble bedt om å utbedre og gi tilbakemelding da dette var utført.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina har tatt utesjekk av lekeplassen ukentlig.
- Christina sjekker og godkjenner innkommende faktura

Juli:

- Christina og Kim har funnet ut hvordan man går frem for å finne tallene for lading.
- Christina har sendt forretningsfører halvårs tall for lading slik at beboere blir fakturert.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina har tatt utesjekk av lekeplassen ukentlig.
- Christina sjekker og godkjenner innkommende faktura

August:

- Christina tok imot befaring av Global Connect.
- Christina har hatt korrespondanse med Telenor angående oppsigelsestid.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina har tatt utesjekk av lekeplassen ukentlig.
- Christina sjekker og godkjenner innkommende faktura

September:

- Christina har sendt varsel og bedt alle beboere om å ta kontakt dersom de opplever lekkasje i sin enhet.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina har tatt utesjekk av lekeplassen ukentlig.
- Christina sjekker og godkjenner innkommende faktura

November:

- Kim tok imot elektriker slik at resterende ladestasjoner ble installert.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

Desember:

- Odd tok imot Lunner og Aas grunnet en lekkasje
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

Januar:

- Christina har sendt forretningsfører halvårs tall for lading slik at beboere blir fakturert.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

Februar:

- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

Mars:

- Christina har avtalt med Bygdeservice om nedleggelse av huskestativet da dette ikke lengre er godkjent av Aktiv Areal.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Odd var ansvarlig for å stenge av og gjøre klart for feiing av parkeringsplassene, samt ta imot Nannestad bygdeservice.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

April:

- Odd var ansvarlig for å stenge av og gjøre klart for feiing av gangveiene, samt ta imot Nannestad bygdeservice.
- Christina har rådført seg med styret og takket ja til tilbudet om Sommervedlikeholdet oversendt fra Bygdeservice.
- Odd har sjekket og fylt på vann i varmesentralen ukentlig.
- Christina og Elisabeth sjekker og godkjenner innkommende faktura

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 2 847 852, det er kr 188 748,- mindre enn budsjettert og skyldes avsetning for avregning til gode fjernvarme i de tre sameiene.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 3 015 342, dette er kr 22 058,- mindre enn budsjetter.

Resultatet av driften året 2024 viser et negativt årsresultat på kr 166 402.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025.
Budsjettet er basert på en økning av Tv /bredbånd til 610 pr. seksjon.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 125 200.

Strøm/Biovarme:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. Styret har budsjettert med samme energikostnader i 2025 som i 2024.

Kommunale avgifter:

Nannestad kommune har øket vann og avløpsavgiften med 34%.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Nannestad, 2.5.2025
Styret i Prestmosvegen Grendelag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Prestmosvegen Grendelag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		2 847 852	2 769 219	3 036 600	3 050 100
Sum driftsinntekter		**2 847 852**	**2 769 219**	**3 036 600**	**3 050 100**
Kostnader					
Lønnskostnad	1	100 408	100 408	100 400	100 400
Konsulenttjenester	2	69 893	67 965	71 700	74 400
Rep og vedlikehold	3	338 811	53 251	123 500	185 200
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		629 743	547 217	676 100	693 000
Energi og fyring	4	848 705	914 103	1 061 000	1 061 000
Kabel-TV og telefoni		673 602	601 667	656 500	680 900
Driftskostnader	5	346 243	328 782	322 000	358 200
Andre driftskostnader	6	7 937	17 331	26 200	22 200
Sum driftskostnader		**3 015 342**	**2 630 724**	**3 037 400**	**3 175 300**
Driftsresultat før finansposter		**-167 490**	**138 495**	**-800**	**-125 200**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 088	0	0	0
Finanskostnad		0	10 117	0	0
Sum finansposter		**1 088**	**-10 117**	**0**	**0**
Årsresultat		**-166 402**	**128 378**	**-800**	**-125 200**
Overført til annen egenkapital	8	-166 402	128 378	0	0
Sum disponering		**-166 402**	**128 378**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		170 214	162 960
Kundefordringer	7	0	0
Andre fordringer	7	42 522	106 526
Bankinnskudd, kasse o.l.		748 481	795 446
Sum omløpsmidler		**961 217**	**1 064 932**
SUM EIENDELER		**961 217**	**1 064 932**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	370 931	537 332
Sum egenkapital		**370 931**	**537 332**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		278 210	308 611
Annen kortsiktig gjeld	9	312 076	218 989
Sum kortsiktig gjeld		590 286	527 600
Sum gjeld		**590 286**	**527 600**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**961 217**	**1 064 932**

Prestmosvegen Grendelag

Christina Dianne Teigen Styrets leder	Franck Martin Hansen Styremedlem	Elisabeth Hagen Styremedlem

Note 1 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	88 000	88 000	88 000	88 000
Arbeidsgiveravgift	12 408	12 408	12 400	12 400
Sum lønnskostnader	**100 408**	**100 408**	**100 400**	**100 400**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	10 625	10 500	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	56 218	53 715	56 200	58 900
Andre forvaltningstjenester	3 050	3 750	4 500	4 500
Sum konsulenttjenester	**69 893**	**67 965**	**71 700**	**74 400**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold VVS	127 224	-38 556	40 000	40 000
Vedlikehold elektro	139 410	7 673	0	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg	29 091	22 298	40 000	40 000
Vedlikehold brannsikring	43 086	41 836	43 500	45 200
Egenandel forsikringsskader	0	20 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**338 811**	**53 251**	**123 500**	**185 200**

Note 4 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	36 329	38 201	60 000	60 000
Fjernvarme	812 376	875 903	1 001 000	1 001 000
Sum energi og fyring	**848 705**	**914 103**	**1 061 000**	**1 061 000**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	67 712	54 938	57 200	57 200
Snøbrøyting/strøing/feiing	175 781	175 469	162 500	193 000
Gressklipping	102 750	98 375	102 300	108 000
Sum driftskostnader	**346 243**	**328 782**	**322 000**	**358 200**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	0	10 000	0
Søppeltømming/container	0	13 631	15 000	15 000
Annet driftsmateriale	6 737	0	0	6 000
Lisenser/software	0	2 500	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**7 937**	**17 331**	**26 200**	**22 200**

Note 7 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	**0**	**0**
PV 19 Faktura Gardermoen Elektro	42 522	106 526
Andre fordringer	**42 522**	**106 526**
Sum fordringer	**42 522**	**106 526**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	537 332	408 955
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-166 402	128 378
Sum opptjent egenkapital 31.12	370 931	537 332
Annen egenkapital 31.12	370 931	537 332
Sum egenkapital 31.12	**370 931**	**537 332**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Depositum Elbillading	119 400	79 600
Fjernvarmeavregning 2024	192 676	139 389
Sum annen kortsiktig gjeld	**312 076**	**218 989**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**537 332**	**408 955**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-166 402	128 378
B. Årets endring i arbeidskapital	-166 402	128 378
C. Arbeidskapital 31.12	**370 931**	**537 332**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	961 217	1 064 932
- Kortsiktig gjeld	590 286	527 600
= Arbeidskapital 31.12	**370 931**	**537 332**

Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Teigen, Christina Dianne	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Teigen, Christina Dianne

Navn	Dato
Hagen, Elisabeth	**2025-04-23**

Identifikasjon

bankID Hagen, Elisabeth

Navn	Dato
Hansen, Franck Martin	**2025-05-02**

Identifikasjon

bankID Hansen, Franck Martin

styret.com

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

R e v i s o r e n A S
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Prestmosvegen Grendelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Prestmosvegen Grendelag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 166.402. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettvisende 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 avviklet.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

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 2. mai 2025
Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2025 i Sameiet Prestmosvegen 13-15, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn:_____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

……
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

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

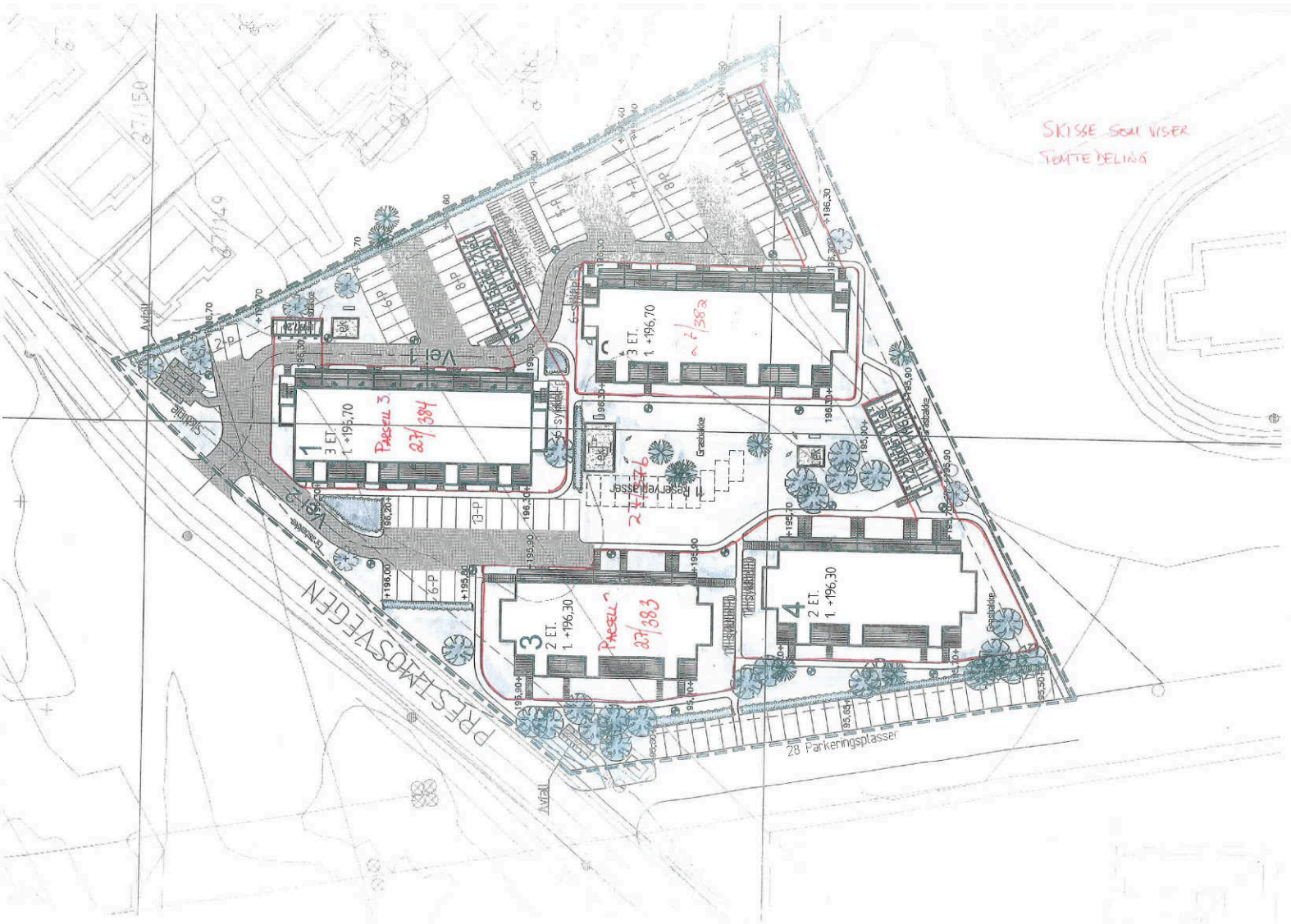
13.1 Forbud mot parkering av annet enn typegodkjente motorkjøretøy på Grendelagets parkeringsplasser. Parkering av andre objekter vil bli tauet bort for eieres regning og risiko.
Forbud mot å reservere/ merke sine egne parkeringsplasser slik at andre oppfatter p-plassen som reservert.
Forbud mot parkering 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
TOMTEDELING
Vei 1
Vei 2
PRESTAMOSVEGEN
Avfall
Sykkelstativ
Trafo
Gressplen
Fjernvarmeasser
Parsell 3
27/384
Parsell 2
27/383
1
3 ET.
1. +196,70
2
3 ET.
1. +196,70
3
2 ET.
1. +196,30
4
2 ET.
1. +196,30
13-P
6-P
8-P
2-P
28 Parkeringsplasser

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET PRESTMOSVEGEN 13-15

1. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

2. Fremleie av leiligheter

Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene.

3. Bruk av leiligheten

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller gården forøvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
Det skal vises hensyn til andre beboere mellom kl. 23.00 og kl.7.00.

Oppussing skal være varslet ved oppslag.
Stenging av vann varsles ved oppslag.
Oppussing bør foregå mellom kl. 8.00 og 22.00 på hverdager og kl. 9.00 og 17.00 i weekender. Det bør vises spesielle hensyn ved jobbing på kvelder og helger.
Oppussing bør ikke foregå på bevegelige helligdager.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør det henges opp oppslag om dette på vegg over postkassene, eller informeres om til andre beboere på en annen måte.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl 2000 – 0700 og heler ikke i helger og på helligdager.

Sykler skal plasseres i sykkelstativene. Det er ikke tillatt å sette/låse sykler til lyktestolper, under eller ved trapper.

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

Radiatorene må reguleres slik at det kun benyttes den nødvendige varme. Sløsing med varmt vann må ikke finne sted. Hvis radiatorer eller rør fryser i forbindelse med lufting av leiligheten, blir all skade som oppstår i sin helhet å erstatte av vedkommende beboer.

Vannkraner må lukkes forsvarlig etter tapping. Beboerne må sørge for at gjennomgående vannledning ikke fryser til. Skulle dette skje, plikter beboerne å utbedre skader samt svare erstatning. Til vannklosettene benyttes kun klosettpapir.
Fra kl.23.00 - kl.5.00 tas det hensyn ved bruk av dusj.

4. Svalgangene
Det henstilles til beboerne om å opptre så hensynsfullt som mulig på svalgangene. Barn tillates ikke å leke i svalgangene.

Gjenstander (sykler, barnevogner, sko og andre ting) skal ikke plasseres/oppbevares i svalgangene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt egen inngang. Dette gjelder også første etasje.

Skade forårsaket under flytting eller på en annen måte, betales av den leilighetsinnehaver som forvolder skaden.

5. Søppel
Søppel må være riktig innpakket.
Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt.
Det er ikke anledning til å sette utrangerte møbler eller andre gjenstander ved siden av søppelbeholdere.

6. Ominnredningsarbeider, etc.
Ominnredningsarbeider som påvirker bærekonstruksjonen må ikke settes igang uten at full orientering er gitt til styret. Styret kan forlange skriftlig uttalelse fra bygningsteknisk konsulent i den utstrekning angjeldende arbeid kan medføre fare/svekkelse av eiendommen, eller vil berøre VVS-systemer utenfor den enkelte leilighet.

Den enkelte beboer er erstatningspliktig og må dekke omkostninger ved skader som følger av endret bruk av rom. Dette gjelder særlig baderom. Det må påsees at badet tettes på en slik måte at vanngjennomtrengning til naboleiligheten eller andre vannskader ikke oppstår.

Markiser, antenner, paraboler, og flaggstenger kan ikke anbringes uten styrets samtykke.

7. Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.
Det må ikke settes ut mat til dyr ute.

8. Styrets adgang til besiktigelse

Sameiets styre skal etter avtale ha adgang til besiktigelse av en leilighet, dersom det innen angjeldende seksjon kan antas å foreligge forhold som er i strid med sameievedtekter eller husordensregler.

PRESTMOSVEGEN 17 BOLIGSAMEIE
(org.nr 990 939 217)

Vedtatt på stiftelsesmøte 29. november 2006
Endret på ordinære årsmøter (sameiermøter) 3.4.2014, 19.4.2017, 23.4.2018, 29.4.2019, 7.5.2020, 28.4.22 og 11.4.24.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiets navn er Prestmosvegen 17 Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Lillestrøm kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 27, bnr. 384 i Nannestad kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 29 boligsseksjoner i henhold til seksjonerings-begjæring tinglyst den 16.11.2006.

§ 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 seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellesanleggene 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. Sameiet skal gis adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie 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 sameieren 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, 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/utbedres 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 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 fellesutgiftene.

§ 6
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Meldingen må inneholde navn, person/foretaksnummer, postadresse, telefonopplysninger og epostadresse. Dersom seksjonen leies ut plikter seksjonseieren å gi Sameiets styre og forretningsfører informasjon om dette, inklusive kontaktopplysninger om leietaker.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer. 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 Årsmøte, 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.

Styret kan godkjenne at seksjonseiere får benytte Sameiets forsikring i forbindelse med skade på en den enkeltes seksjon. Den enkelte seksjonseier er da forpliktet til å betale egenandelen. Dersom skaden skyldes manglende vedlikehold, uaktsomhet eller skjødesløshet fra seksjonseier/dennes leietaker, kan Sameiet kreve hele skaden dekket av den enkelt seksjonseier.

§ 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 seksjonseiere 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
fellesutgifter.

§ 12
Om årsmøtet

Ved avstemninger har hver seksjonseier 1 stemme hver. 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 førstkommende 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 efter 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. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig 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 ivaretakelse 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.

Prestmosvegen 17 Boligsameie
Vedlegg til vedtekter
Eierbrøker – tilleggsareal

Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggs-areal m2	Biloppstillingsplass
1	Bolig	29		
2	Bolig	29		
3	Bolig	52		
4	Bolig	46		
5	Bolig	46		
6	Bolig	46		
7	Bolig	52		
8	Bolig	52		
9	Bolig	29		
10	Bolig	29		
11	Bolig	22		
12	Bolig	29		
13	Bolig	52		
14	Bolig	52		
15	Bolig	52		
16	Bolig	68		
17	Bolig	69		
18	Bolig	52		
19	Bolig	52		
20	Bolig	52		
21	Bolig	52		
22	Bolig	52		
23	Bolig	52		
24	Bolig	46		
25	Bolig	46		
26	Bolig	46		
27	Bolig	52		
28	Bolig	52		
29	Bolig	52		
Sum		**1360**		
Eierbrøk nevner		**1360**		

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Prestmosvegen 13H, 2030 Nannestad
Gnr. 27, Bnr. 383, Snr. 7, Nannestad kommune.

Oppdragsnummer:
27250126

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.
