



Æ

Gamle Hellvikvei 5

1459 Nesodden • Nesodden kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Anne Elisabeth Naper

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

95 27 60 07
naper@eie.no
EIE Fagerborg

finne ditt nye hjem

E



Tone Bjørgvik

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

93 84 92 42
tone@eie.no
EIE Fagerborg

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	66
Kort om oss	149

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Gamle Hellvikvei 5, 1459 Nesodden, Etasje: 2

MATRIKKE

Gnr. 1 Bnr. 353 Snr. 15 i Nesodden kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREAL

Primærrom: 41 kvm, Bruksareal: 41 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

2007

TOMT

Eiet tomt 2788 kvm

PRISANTYDNING

3 600 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Hasnat Faiz Takstdato: 31.05.23

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.22

Andel fellesformue: kr. 17 766,- pr. 31.12.22

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 90 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 600 000,-))

kr 91 370,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 691 370,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 3 699 020,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 098,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsfører, drift og vedlikehold av sameiet, felles forsikring, Tv-bredbånd mm.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022:

Avløp kr. 4 836,66

Renovasjon kr. 2 553,60

Vann kr. 6 508,21

Totalt kr. 13 989,47

EIER

Markus Tangløkken

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Selveierleilighet beliggende i etablert og populært boområde på Hellvik/ Berger. Solrikt og gode utsiktsforhold på et høydedrag. Bademuligheter ved Berger brygge, samt Hellvik brygge og På Hellviktangen. Kort vei til flott turterreng i skog og mark. Gangavstand til idrettsanlegg på Berger med lysløype, friidrettsbane, ballbinge og kunstgressbane. Nærbutikk på Skoklefall og øvrig forretningssenter på Tangen med butikker, lege og tannlege. Kommunesenter på Tangen med bibliotek, helsestasjon og kommuneadministrasjon. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet.

BEBYGGELSE

Leilighet i hyggelig boområde med hovedsaklig enebolig- og småhusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 2788 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Skoler:

Berger skole (1-7 kl.) 0.8 km

Rudolf Steinerskolen på Nesodden 2 km

Tangenåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 4 km

Nesodden videregående skole 1.3 km

Barnehager:

Balderblom familiebarnehage (1-3 år) 0.2 km

Hestehoven familiebarnehage (1-3 år) 0.3 km

Hellvik barnehage (1-6 år) 0.4 km

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

1 minutt å gå til Berger Bussholdeplass med godt kollektivtilbud, hyppige avganger korresponderer med båt Aker Brygge / hurtigbåt til Lysaker Brygge

Innhold

INNEHOLDER

2-roms selveier i 2 etg. som består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til sørvestvendt balkong på ca. 6m².

BYGGEMÅTE

Bygningen har grunnmur i betong.

Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater.

Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Etasjeskiller i betong.

Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår.

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeår.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

PRIMÆRROM

Primærrom: 41 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 41 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 m².

Standard

STANDARD

Hyggelig og tiltalende leilighet med svært god og arealeffektiv planløsning. Leiligheten er pusset opp i tidsriktige farger og har god lysforhold.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter og

belysning i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Flislagt bad med varme i gulv: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Overflater på innvendige gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Overflater på innvendige vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2.41 m målt i stue.

Ventilasjon:

Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom.

Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.

Luftespalte med lufttilførsel under dør i bad.

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid :

2023:

Montert nytt dusj.

Malt overskap i bad.

Malt overflater i stue/kjøkken og entré.

2022:

Satt opp halvvegg til entre.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nesodden kommune opplyser at det foreligger ferdigattest fra 2013 samt ferdigattest vedr. bruksendring fra 2015.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen har elektrisk oppvarming. Varme i badegulv.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022:

Avløp kr. 4 836,66

Renovasjon kr. 2 553,60

Vann kr. 6 508,21

Totalt kr. 13 989,47

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Nesodden kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Felleskostnader kr. 1 740,-

Tilleggsytelser: TV/Internett kr. 283,-

Garasjeplass seksjon 27 kr. 75,-

Totalt kr. 2 098,-

Kommunale avgifter betales separat og i tillegg til felleskostnadene til sameiet.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån på sameiet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Driftsinntekter 2022 kr. 838 341,-

Driftskostnader 2022 kr. 612 925,-

Årsresultat 2022 kr. 230 887,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Fremtind Forsikring Polisenummer: 19559254

FORMUESVERDI

Formuesverdi er i følge skatteetatens ligningskalkulator kr. 760 849,- som primærbolig og kr. 2 891 224,- som sekundærbolig.

SAMEIE

Sameie: Knutern Sameie på Hellvik, Orgnr: 993343838

Iht. reseksjonering (2015) består bygget av 22 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

FORRETNINGSFØRER

USBL. Tlf. 22 98 38 00.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV/Bredbånd leveres pr 1.9.2022 av Telia AS. Kontakt styret for mer informasjon om avtalen.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

DIVERSE

Selger har kommentert følgende punkter i egenerklæringsskjema:

* Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja. SG Byggtteknikk AS

Ja i henhold tidligere eiers egenerklæring: Ja, kun av faglært- SG Byggtteknikk AS. Januar 2018lakk det vann inn på badet gjennom taket grunnet tungt snøfall/snøsmelting og svakheter ved den ytre konstruksjonen. Det ble foretatt utbedringer av årsaken til lekkasjen, samt den innvendige skaden på badet ble reparert, Jeg har ikke siden sett tegn til vann/fukt fra skadestedet. Dette går forøvrig på vedlikehold av selve bygget og evt ny lekkasje på senere tidspunkt vil dekkes av sameiet/bygningsforsikring. Jeg (Markus Tangløyken) har heller ikke sett tegn på vann/fukt fra skadestedet. Kun dusj kabinett satt opp ved egeninnstats.

* Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei. Vet ikke.

* Er arbeidet byggemeldt?

Nei. Vet ikke.

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

Ja.

Ja i henhold tidligere eiers egenerklæring: Vinteren 2012/2013 var det fukt i kjelleren. Det ble installert ventilasjonsanlegg og jeg har ikke erfart problemer siden. Skaderapport og besiktigelse ble utført av HS Skadeservice AS, dato 25.01.2018.

* Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Standard Mur.

Ja i henhold til tidligere eiers egenerklæring: Ja, kun av faglært- Standard Mur Kjetil Høva Johansen. Byttet membran og fliser våren 2020.

* Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre

planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Ja.

Ja, det er kommet inn forslag fra beboer om endring i husordensreglene. Nåværende ordlyd i Punkt 5.1 og punkt 5.2 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. 5.2 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne. Forslag til ny ordlyd i Punkt 5.1 og 5.2 5.1 Fra kl 2000 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. 5.2 I tidsrommet kl 2000 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne. Vedtak: Enstemmig godkjent,

* Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja.

Pushing av underside balkonger i kjølvannet av vannlekkasje på flere balkonger er murpuss i underkant av flere balkonger stedvis ødelagt. Det er i den anledning behov for reparasjon og maling av disse undersidene.

Styret innhenter anbud på gjennomføring slik at arbeidene kan gjennomføres sommer/høst 2023. Basert på prisindikasjoner er det ønskelig å avsette NOK 120.000 til utbedring. Vedtak: Styrets innstilling om bruk av NOK 120.000 til utbedring av balkonger for budsjettåret 2023 ble godkjent.

Tidligere eier har også nevnt i tidligere egenerklæring følgende: Ja. Det er vedtatt å sette opp kameraovervåkning, men det er ukjent hva dette evt vil koste.

I notat fra styrets årsmøte i år ble det skrevet følgende: Det har tidligere blitt fremmet ønske fra sameiere om å installere kameraovervåkning i sameiets garasjeanlegg og deler av fellesarealet. Basert på priser innhentet i 2021 koster dette anslagsvis 120'. Dersom kameraovervåkning skal installeres krever dette 2/3 flertall på årsmøte. Styret ønsker innspill fra sameierne. Styret anmoder om avstemming over dette.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Følgende heftelser er notert på eiendommen:

1950/1831-1/5 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
04.05.1950

gangvei skal være felles for bnr. 89 og 352
OVERFØRT FRA: 3023-1/353
Gjelder denne registerenheten med flere

1972/133-1/5 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
08.01.1972

REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED
VEGGRUNN/JERNBANE
OVERFØRT FRA: 3023-1/353
Gjelder denne registerenheten med flere

1973/8948-1/5 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
19.12.1973

Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: 3023-1/353
Gjelder denne registerenheten med flere

1982/11512-1/5 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
30.12.1982

:Knr:3023 Gnr:1 Bnr:75
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3023-1/353
Gjelder denne registerenheten med flere

1984/256-1/5 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
11.01.1984

:Knr:0216 Gnr:1 Bnr:574
:Knr:3023 Gnr:1 Bnr:453
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3023-1/353
Gjelder denne registerenheten med flere

1986/10884-1/5 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
23.09.1986

:Knr:3023 Gnr:1 Bnr:198
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 3023-1/353
Gjelder denne registerenheten med flere

Eierbrøk seksjon: 40 / 1546

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til kombinert bolig/ forretning i reguleringsplan.

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 90 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 600 000,-))

kr 91 370,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 691 370,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

kr 3 699 020,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller

kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilrettelegging Kr.17 900

Visningshonorar Kr.3 900

Grunnpakke eierseksjon Kr.16 500

Markedspakke Kr.22 900

Oppgjør Kr.8 500

Provisjon 1,5 % av salgssum

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

28-23-0067

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller

ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeulingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Meglerhuset Ullevålsveien AS

EIE Fagerborg

Org. nr:993773980

Ullevålsveien 113

0359 Oslo

Tlf: 22 93 08 30

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Anne Elisabeth Naper

SAKSBEHANDLERE

Anne Elisabeth Naper

EIE Fagerborg

Eiendomsmegler | Partner

Mob: 95 27 60 07 / E-post: naper@partners.no

Tone Bjørgvik

Eiendomsmegler | Partner

Mob: 93 84 92 42

[/ E-post: tone@partners.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?

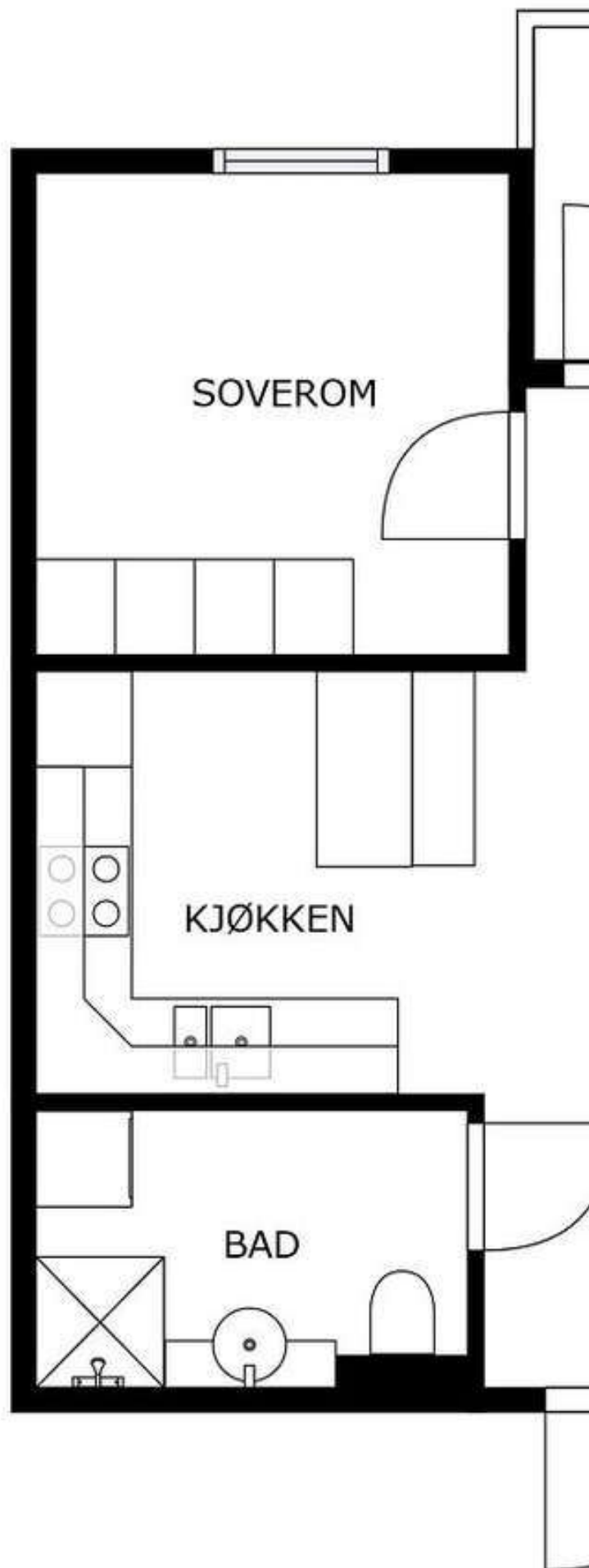


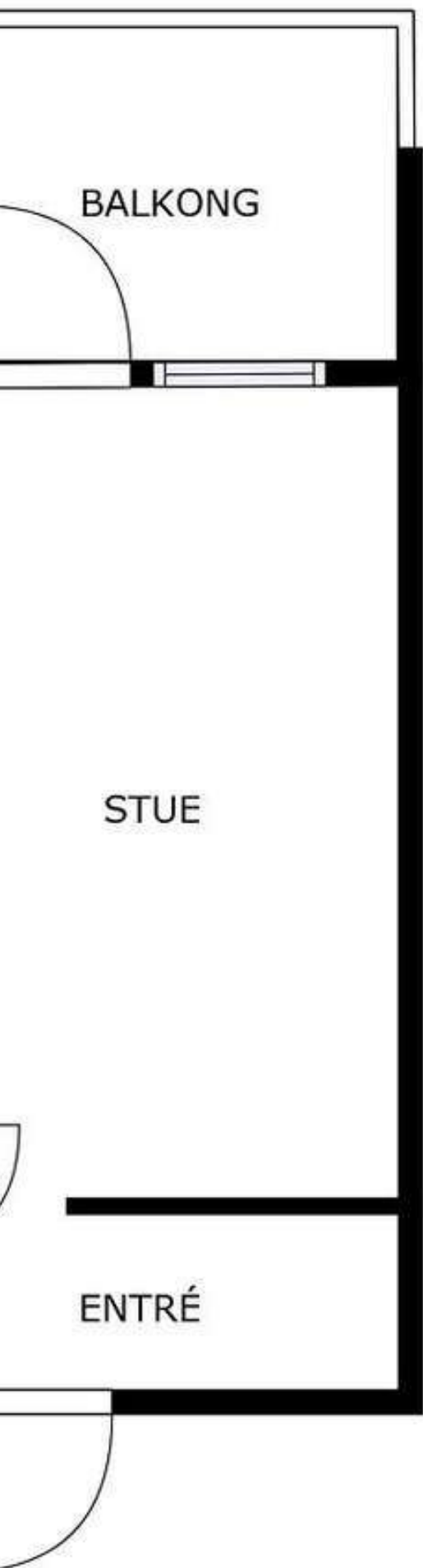












INVISIO













































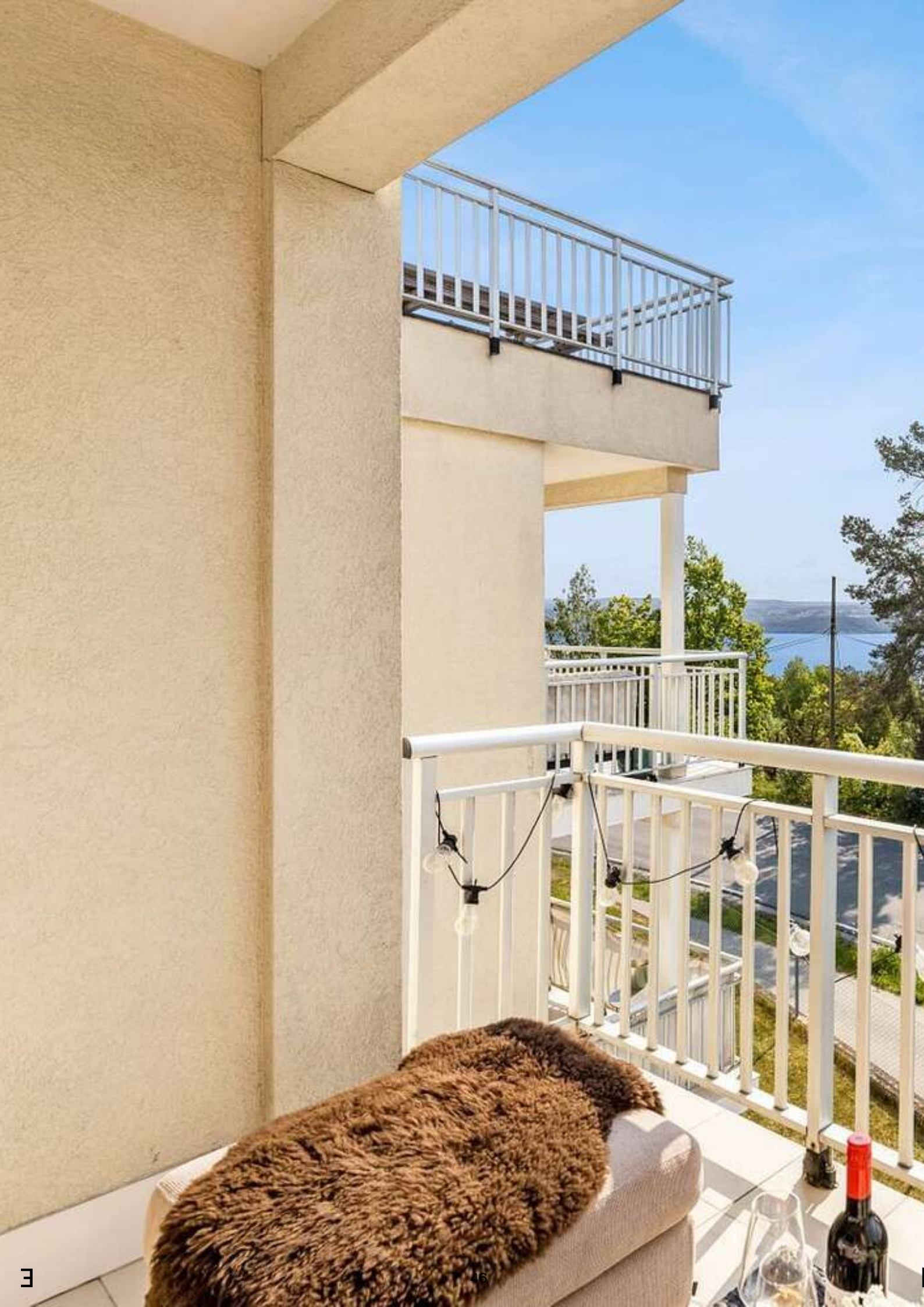
EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









































INFORMASJON & DOKUMENTER





Derlick Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

Deres ref:

Vår ref:
15/1538-16 - 15/33238

Arkivkode:
GBNR - 01/0353

Dato:
26.11.2015

Gbnr 1/353 - Gamle Hellvikvei 3, 5 og 7 - Bruksendring - Ferdigattest

Søknad om ferdigattest mottatt 19.11.2015.

Tiltaket er godkjent som sak 335/15.

Ferdigattest meddeles hermed i medhold av pbl. § 21-10.

Generelle opplysninger:

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den ansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

Gisle Totland
virksomhetsleder

Nele Budde
avdelingsarkitekt

Elektronisk signert.

Kopi til:

Kapita AS

Møllergata 71

4008

STAVANGER

1.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 28.05.23 Side 1 av 2

Knutern Sameie på Hellvik	Vår ref.:	2678/15	Fødselsdato eier:	31.05.1996
Gamle Hellvikvei 5	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	22.06.1967
1459 NESODDEN	Eiere:	Markus Tangløyken, Liv Bertheussen Tangløyken Hagen		
Organisasjonsnr: 999 135 625	Seksjonsnr:	15		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 2 098

Fellesutgifter:	Felleskostnader	1 740
Tilleggsytelser:	TV/Internett	283
Objekt:	Garasjeplass 2 seksjon 27 (2678 - 15)	75

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.	0
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Herman Smith

Adresse: Gamle Hellvikvei 5

Postnr/-sted: 1459 NESODDEN

Telefon: Mob.: 90788755

E-post: hesm1964@gmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 28.05.2023

Utestående saldo:	2 098		
Fellesutgifter:	2 098	Restanse:	2 098
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2022

Annen formue:	17 766	Gjeld:	0	Andre inntekter:	156
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007		
Gårds/bruksnr:	1/353 - seksjon:15		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2788

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	19559254
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	SSBnr:	H0206
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon		
Fasiliteter:					

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.2022 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2021. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Sebra Forvaltning.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.05.23 Side 2 av 2

Knutern Sameie på Hellvik

Vår ref.: 2678/15

Fødselsdato eier: 31.05.1996

Gamle Hellvikvei 5

Type: Boligsameie

Fødselsdato medeier: 22.06.1967

1459 NESODDEN

Eiere: Markus Tangløykken, Liv Bertheussen Tangløykken Hagen

Organisasjonsnr: 999 135 625

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV/Bredbånd leveres pr 1.9.2022 av Telia AS. Kontakt styret for mer informasjon om avtalen.

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

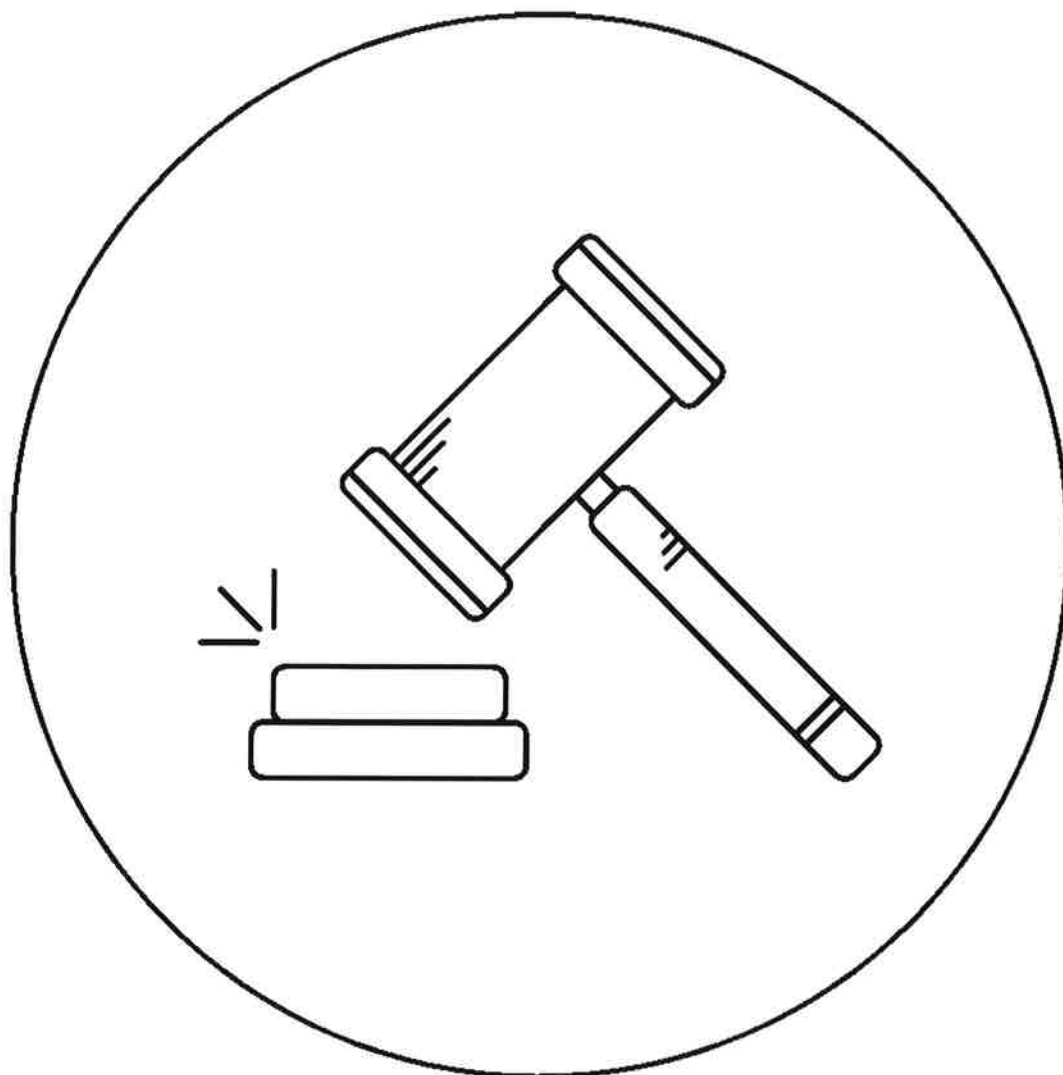
Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

INNKALLING ÅRSMØTE 2023

KNUTERN SAMEIE PÅ HELLVIK

Mandag 20.03.2023 kl. 20:00 - Tangenten, møterom auditoriet



ûsbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Knutern Sameie på Hellvik

Tid og sted: Mandag 20.03.2023 kl. 20:00 - Tangenten, auditoriet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vask av fasaden
- 5.2 Pussing av underside balkonger
- 5.3 Oppgradering av vegger i garasjeanlegg
- 5.4 Kameraovervåkning
- 5.5 Bytte revisor til KPMG
- 5.6 Endre husordensregel 5 Ro og orden

6 Valg

- 6.1 Valg av ny styreleder for perioden 2023-2024
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 65.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vask av fasaden

Fasaden bærer preg av av flere år uten vask/vedlikehold. Styret foreslår at det avsettes 40.000 til vask av byggets fasade.

Forslag til vedtak: NOK 40.000,- til vask av fasade vedtas.

Styrets innstilling: Det vedtas å sette av NOK 40.000 til vasking av fasaden vår/sommer 2023.

5.2 Pussing av underside balkonger

I kjølvannet av vannlekkasje på flere balkonger er murpuss i underkant av flere balkonger stedvis ødelagt. Det er i den anledning behov for reparasjon og maling av disse undersidene.

Styret innhenter anbud på gjennomføring slik at arbeidene kan gjennomføres sommer/høst 2023. Basert på prisindikasjoner er det ønskelig å avsette NOK 120.000 til utbedring.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling om bruk av NOK 120.000 til utbedring av balkonger vedtas for budsjettåret 2023.

5.3 Oppgradering av vegger i garasjeanlegg

Styret ønsker å innhente tilbud på oppgradering av vegger i garasjeanlegget. Det er p.t større områder med løs puss. Tiltaket har en estetisk negativ effekt samt fare for nedfall på mennesker/gjenstander.

Styret ønsker innspill fra sameierne.

5.4 Kameraovervåkning

Det har tidligere blitt fremmet ønske fra sameiere om å installere kameraovervåkning i sameiets garasjeanlegg og deler av fellesarealet. Basert på priser innhentet i 2021 koster dette anslagsvis 120'. Dersom kameraovervåkning skal installeres krever dette 2/3 flertall på årsmøte.

Styret ønsker innspill fra sameierne. Styret anmoder om avstemming over dette.

5.5 Bytte revisor til KPMG

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon i vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor KPMG.

Forslag til vedtak: Sameiet velger KPMG som ny revisor

5.6 Endre husordensregel 5 Ro og orden

Det er kommet inn forslag fra beboer om endring i husordensreglene.

Nåværende ordlyd i Punkt 5.1 og punkt 5.2

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

5.2 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

Forslag til ny ordlyd i Punkt 5.1 og 5.2

5.1 Fra kl 2000 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

5.2 I tidsrommet kl 2000 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristoffer H. Langrind
Styremedlem, Halvor Tovshus
Styremedlem, Kristine Jæger

6.1 Valg av ny styreleder for perioden 2023-2024

Sameiets sittende styreleder avslutter sin periode ved gjennomføring av årsmøte. Styret ønsker at sameiere stiller til valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	387 037	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	230 887	131 877
Endringer i andre langsiktige poster	0	255 161
B. Endring arbeidskapital	230 887	387 037
C. Arbeidskapital	617 924	387 037
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Kundefordringer tidligere forretningsfører	0	10 769
Restansekonto	6 294	0
Andre kortsiktige fordringer	62	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	7 257	0
Andre forskuddsbet. kostnader	29 795	25 358
Andre bankinnskudd	0	408 591
Driftskonto	611 797	0
Leverandører	-29 406	0
Leverandører fra tidligere forretningsførr	0	-44 995
Andre påløpte kostnader	-7 875	0
Annen kortsiktig gjeld	0	-2 065
Forskudd felleskostnader tidligere f.f.	0	-10 621
Arbeidskapital	617 924	387 037

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	838 341	835 625	834 600	834 600
Sum leieinntekt		838 341	835 625	834 600	834 600
Sum inntekt		838 341	835 625	834 600	834 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 165	9 165	74 870	9 165
Styrehonorar	2	65 000	65 000	0	65 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	108 048	98 647	0	135 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	106 104	99 529	256 100	122 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	5 468	5 321	0	6 000
Reparasjon og vedlikehold	6	66 758	190 016	160 000	266 500
Revisjonshonorar		13 000	13 500	0	14 000
Forretningsførerhonorar		61 244	61 131	78 400	61 000
Andre honorar	7	11 565	4 500	0	3 000
Kontorkostnad		1 000	5 028	0	0
TV/bredbånd		74 548	66 126	0	85 000
Kontingenter og gaver		600	0	0	0
Forsikringer		82 417	74 195	88 500	90 000
Andre kostnader	8	8 008	12 462	27 300	2 000
Sum kostnad		612 925	704 619	685 170	858 665
Driftsresultat		225 417	131 006	149 430	-24 065
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 470	871	0	0
Netto finansposter		-5 470	-871	0	0
Årsresultat		230 887	131 877	149 430	-24 065
Overført sameiekapital		230 887	131 877	0	0
SUM OVERFØRINGER		230 887	131 877	0	0

Balanse 2022 Knutern Sameie på Hellvik

7

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 294	0
Kundefordringer		0	10 769
Andre kortsiktige fordringer	9	62	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 052	25 358
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		611 797	408 591
Sum omløpsmidler		655 205	444 718
SUM EIENDELER		655 205	444 718



Balanse 2022 Knutern Sameie på Hellvik

8

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		617 924	387 037
Sum opptjent egenkapital		617 924	387 037
Sum egenkapital	10	617 924	387 037
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 406	44 995
Annen kortsiktig gjeld	11	7 875	12 686
Sum kortsiktig gjeld		37 281	57 681
Sum gjeld		37 281	57 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		655 205	444 718

Sted: _____

Dato: _____

Kristoffer H. Langrind
Styreleder

Kristine Jæger
Styremedlem

Halvor Tovshus
Styremedlem



Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	735 414	735 384
3609 Leie parkering	23 850	24 300
3618 Leietillegg strøm	2 181	1 229
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	74 712	74 712
3690 Andre leieinntekter	2 184	0
Sum	838 341	835 625

Konto 3690 er i hovedsak opprydding gamle restanser.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	9 165	9 165
5331 Styrehonorar forrige f.f.	65 000	65 000
Sum	74 165	74 165

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Sameiet har ingen ansatte - kostnadene gjelder styrehonorar, samt arbeidsavgiveravgift på den samme.

Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	114 811	105 136
6290 Andre energikostnader	-6 762	-6 489
Sum	108 048	98 647

For Smart Energi AS; inkluderer midlertidig stønad strømavgifter

Konto 6290 gjelder i hovedsak lading elbil

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	91 350	89 775
6341 Brannalarm	11 279	0
6392 Containerleie/tømming	3 474	9 754
Sum	106 104	99 529

Konto 6341 er i hovedsak Sikring24 AS

Note 5 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 468	5 321
Sum	5 468	5 321

Konto 6420 er i hovedsak bruk av domene og årsavgift elektrisk fakturagodkjenning.



Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	6 767
6603 Vedlikehold elektro	29 393	142 928
6617 Vedlikehold brannvernustyr	37 364	35 258
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	5 063
Sum	66 758	190 016

Note 7 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 900	4 500
6750 Vakthold	3 665	0
Sum	11 565	4 500

Konto 6714 er i hovedsak honorar for TPO, A-meld. og årsavgift lønn- og styrehonorar.

Note 8 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	5 504	7 680
7773 Omkostninger innkreving	81	0
7790 Andre kostnader	2 421	4 782
7795 Husleietap	3	0
Sum	8 008	12 462

Konto 7790 er i hovedsak diverse varer til dugnad.

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1570 Andre kortsiktige fordringer	62	0
Sum	62	0

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	387 037	230 887	617 924
Sum opptjent egenkapital	387 037	230 887	617 924
Sum egenkapital	387 037	230 887	617 924

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2980 Andre påløpte kostnader	7 875	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	2 065
2991 Forskudd felleskostnader tidligere f.f.	0	10 621
Sum	7 875	12 686

Konto 2980 er i hovedsak Garder Vaktmestertjenester

Verification

Transaction 09222115557488502442

Document

Årsregnskap 2022 Knutern Sameie på Hellvik

Main document

8 pages

Initiated on 2023-03-07 20:15:37 CET (+0100) by Kristoffer Langrind (KL)

Finalised on 2023-03-07 22:06:38 CET (+0100)

Signing parties

Kristoffer Langrind (KL)

Newsec Property Asset Management AS

kristoffer.langrind@newsec.no

Signed 2023-03-07 20:15:37 CET (+0100)

Kristine Jæger (KJ)

kristine.jaeger@nesodden.kommune.no

Signed 2023-03-07 21:45:32 CET (+0100)

Halvor Tovshus (HT)

halvor.tovshus@gmail.com

Signed 2023-03-07 22:06:38 CET (+0100)

Kåre Roy Dahl (KRD)

karedahl@hotmail.com

Signed 2023-03-07 21:57:48 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Knutern Sameie på Hellvik

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Knutern Sameie på Hellvik sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 230.887. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret 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.

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 8. mars 2023

Revisoren AS



Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Knutern Sameie på Hellvik

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristoffer H. Langrind
Styremedlem, Halvor Tovshus
Styremedlem, Kristine Jæger

Styret i Knutern Sameie på Hellvik består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Knutern Sameie på Hellvik er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Knutern Sameie på Hellvik ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 999135625
Knutern Sameie på Hellvik består av 22 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er Revisoren AS.

Forsikring

Knutern Sameie på Hellvik er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 19559254. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Knutern Sameie på Hellvik har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Gjennomført internkontroll elektro av fellesanlegg
- Kontroll av Nød og ledelys
- Kontroll av slukkeutstyr brann
- Gjennomført brannvernsrunder

Styrets arbeid 2022

Styret har i løpet av året gjennomført en rekke tiltak for å bedre sameiets fokus på HMS. Dette innebærer bedre kontroll og oppfølging av sameiets serviceavtaler på løst og fastmontert brannutstyr samt sameiets avtale mot Sikring24. Videre er det gjennomført ny internkontroll av elektrisk anlegg samt nød og ledelys i fellesarealer og behandling av avvik etter kontroller.

Det ble rettet mistanke om at felles varmtvannstanker i kjeller begynte å bli dårlige. De er nå vurdert av rørlegger og det er ingen indikasjoner på at utskiftning er nærstående, der tankene er å anse som friskmeldt noen år fremover.

Sameiet har over en lengre periode slitt med calling anlegget i første etasje. Etter flere runder med servicebesøk har vi nå funnet ut av problemet samt funnet en aktør som kan løse situasjonen. Vi håper at dette er fullstendig avklart snarlig.

Det ble i 2022 gjennomført en dugnad på forsommeren med god deltakelse og vel gjennomført arbeid. Til dugnaden sto styret for rekvirering av container, innkjøp av utstyr og deltakelse. Vi håper flere sameiere velger å delta på dugnad for 2023.

Overgangen til USBL som sameiets nye forvalter har vært smertefri og styret er svært fornøyd med den nye løsning. En slikt forvalterbytte krever en del struktureringsarbeid fra styrets side, men det meste begynner nå å falle på plass. Vi håper alle sameierne har fått gjort seg kjent med den nye sameieportalen.

Utover dette har vi i 2022 fått lov til å ønske flere nye sameiere velkommen til oss samt løst en rekke inngående henvendelser fra beboere.

For året 2023 er det budsjettert med retting av hull under balkonger, vasking av fasade samt mindre vedlikeholdstiltak.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Knutern Sameie på Hellvik mandag 20.03.2023 kl. 20:00 - Tangenten, auditoriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kristoffer H. Langrind

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Fremmøtt: 6

Fullmakt: 1

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 65.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vask av fasaden

Fasaden bærer preg av av flere år uten vask/vedlikehold. Styret foreslår at det avsettes 40.000 til vask av byggets fasade.

Vedtak:

Godkjent

5.2 Pussing av underside balkonger

I kjølvannet av vannlekkasje på flere balkonger er murpuss i underkant av flere balkonger stedvis ødelagt. Det er i den anledning behov for reparasjon og maling av disse undersidene.

Styret innhenter anbud på gjennomføring slik at arbeidene kan gjennomføres sommer/høst 2023. Basert på prisindikasjoner er det ønskelig å avsette NOK 120.000 til utbedring.

Vedtak:

Styrets innstilling om bruk av NOK 120.000 til utbedring av balkonger for budsjettåret 2023 ble godkjent.

5.3 Oppgradering av vegger i garasjeanlegg

Styret ønsker å innhente tilbud på oppgradering av vegger i garasjeanlegget. Det er p.t. større områder med løs puss. Tiltaket har en estetisk negativ effekt samt fare for nedfall på mennesker/gjenstander.

Styret ønsker innspill fra sameierne.

Vedtak:

Det nye styret jobber videre med saken; bl.a. utarbeide en tilstandsrapport/kostnadsoverslag.

5.4 Kameraovervåkning

Det har tidligere blitt fremmet ønske fra sameiere om å installere kameraovervåkning i sameiets garasjeanlegg og deler av fellesarealet. Basert på priser innhentet i 2021 koster dette anslagsvis 120'. Dersom kameraovervåkning skal installeres krever dette 2/3 flertall på årsmøte.

Styret ønsker innspill fra sameierne. Styret anmoder om avstemming over dette.

Vedtak:

Saken utsettes.

5.5 Bytte revisor til KPMG

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon i vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor KPMG.

Vedtak:

Saken utsettes.

5.6 Endre husordensregel 5 Ro og orden

Det er kommet inn forslag fra beboer om endring i husordensreglene.

Nåværende ordlyd i Punkt 5.1 og punkt 5.2

5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

5.2 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

Forslag til ny ordlyd i Punkt 5.1 og 5.2

5.1 Fra kl 2000 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

5.2 I tidsrommet kl 2000 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

Vedtak:

Enstemmig godkjent,

6. Valg

6.1 Valg av ny styreleder for perioden 2023-2024

Vedtak:

Valgt ble: Herman Smith for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Pål Brynhildsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Utgår.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Utgår.

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder Herman Smith
Styremedlem Kristine Jæger
Styremedlem Pål Brynhildsen

Brita Marie Wærriø (sign.)
Møteleder

Kristoffer H. Langrind (sign.)
Protokollvitne

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ekstraordinært årsmøte i Knutern Sameie på Hellvik avholdes tirsdag 24.05.2022 kl. 16.00. Ettersom det kun er en sak til behandling har styret bestemt at ekstraordinært årsmøte gjennomføres med avstemming og deltakelse digitalt. Om det er noen spørsmål til agenda eller lignende bes disse rettes styreleder. Stemmer bes registrert innen kl 16.00 24. Mai 2022.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. VALG AV FORRETNINGSFØRER

Styret foreslår at USBL velges inn som ny forretningsfører for sameiet fra og med 01.07.2022. Dette i henhold til informasjon utsendt fra styret 28.04.2022.

Nesodden, 19.05.2022. Styret i Knutern Sameie på Hellvik

Alle seksjonseierne har rett til å delta i ekstraordinært årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun en stemme per seksjon.

Deltakelse bekreftes gjennom besvarelse i den digitale avstemmingen.

Knutern Sameie på Hellvik

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 24.05.2022

Sak 1: Konstituering

Da det ekstraordinære årsmøtet avholdes som et digitalt årsmøte med digital avstemming vil valg av møteleder utgå. Forretningsfører v/Espen S. Kjelsrud, ivaretar jobben som protokollfører.

Styremedlemmene Kristoffer Langrind og Kristine Jæger vil undertegne protokollen.

Deltakelse og antall vil fremkomme i endelig protokoll og godkjennes.

Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

For - Vedtatt med 17 stemmer

Møteleder utgår. Kristoffer Langrind og Kristine Jæger signerer protokoll. Innkallingen, sakslisten stemmeberettigede og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Totalt antall stemmer: 17

Sak 2 Valg av forretningsfører

Styret foreslår at USBL velges inn som ny forretningsfører for sameiet fra og med 01.07.2022. Dette i henhold til informasjon utsendt fra styret 28.04.2022.

For - Vedtatt med 17 stemmer

Styret foreslår at USBL velges inn som ny forretningsfører for sameiet fra og med 01.07.2022.

Totalt antall stemmer: 17

Protokoll ekstr...

Name
Langrind, Kristoffer H

Date
2022-05-25

Identification

 **bankID** Langrind, Kristoffer H

Name
Jæger, Kristine

Date
2022-05-25

Identification

 **bankID** Jæger, Kristine

Name
Kjelsrud, Espen

Date
2022-05-25

Identification

 **bankID** Kjelsrud, Espen

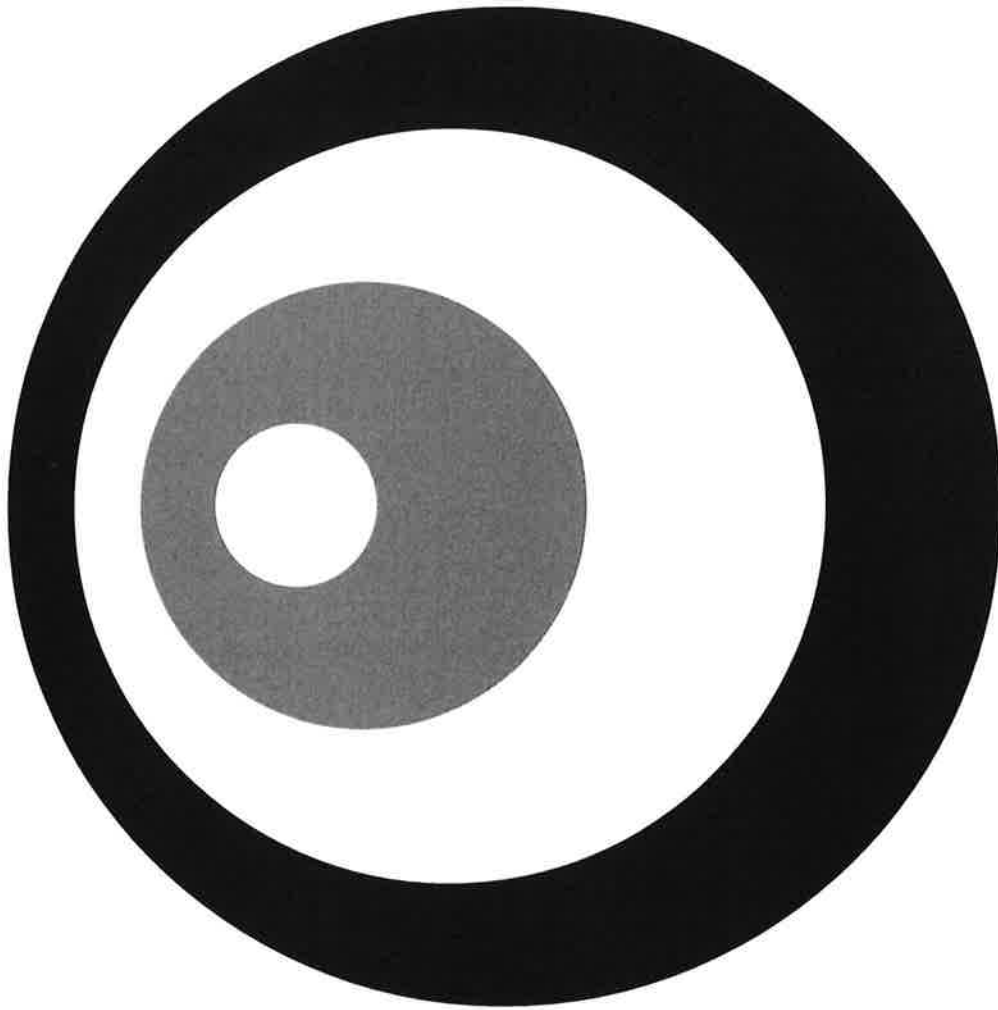


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



Knutern Sameiet på Hellvik

Årsregnskap/Årsberetning

Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisa fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til
forretningsfører: SEBRA Forvaltning
Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.
Benytt kontaktskjema på www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Ordinært årsmøte i Knutern Sameie på Hellvik avholdes onsdag 27. april 2022 kl. 16:00. Grunnet ingen saker til behandling har styret bestemt at årsmøtet gjennomføres digitalt med avstemming og deltakelse digitalt. Om det er noen spørsmål til agenda eller lignende bes disse rettes styreleder. Stemmer bes registrert innen kl. 16:00 27. april 2022.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2021

Styret foreslår at beretningen tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSE

- A) Styrehonorar, forslag om kr 65 000 eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

5. INNKOMNE SAKER

Det er ingen innsendte saker

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år.
- B) Valg av styremedlem for 2 år.

Kristine Jæger og Kristoffer Langrind stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Oslo, 05.04.2022. Styret i Knutern Sameie på Hellvik

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme per seksjon.

Deltakelse bekreftes gjennom besvarelse i den digitale avstemmingen

ÅRSBERETNING FOR 2021

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 25.06.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Kristoffer Langrind	2020-2022 (2år)
Styremedlem:	Kristine Jæger	2020-2022 (2år)
Styremedlem:	Halvor Tovshus	2021-2023 (2år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 27 seksjoner, 22 Bolig og 5 Næring.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 1 bruksnr. 353 i Nesodden kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999 135 625.

Med seksjon forstås eierandel 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 Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er Revisoren AS.

Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Garder Vaktmestertjenester.
Eventuelle henvendelser til vaktmester kan gjøres gjennom styreleder.

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.

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 brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Spørsmål vedrørende kabel-tv rettes til Telia (tidligere GET) på www.telia.no.

Forsikring:

Sameiet byttet forsikringsselskap til Sparebank 1 v/ Fremtind Forsikring fra 1. juni 2019. Ta kontakt med styret for detaljer rundt avtalen.

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.

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 - Eiendomsskatt

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.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra kommunen v/ Kemnerkontoret.

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

Styrets arbeid gjennom 2021:

Styret begynte året 2021 med å få installert elbilladere i sameiet. Det er nå lagt opp slik at alle med garasjeplass har anledning til å etablere egen lader.

P.t er det fem sameiere som har installert lader og systemet fungerer smertefritt. Dersom beboere skulle ønske å bestille egen lader, må bestilling rettes styret.

Vi har i år hatt noen utfordringer med calling anlegget og har i den anledning gjennomført to servicer. Dersom beboere sliter med calling anlegg som ikke fungerer er det viktig at styret informeres om dette, slik at service blir bestilt og teknikere får tilgang til alle leiligheter som har utfordringer.

Tidlig sommer 2021 gjennomførte vi en vellykket dugnad hvor en rekke oppgaver ble gjennomført. Av ting som kan fremheves ble garasjen vasket og delvis malt, hekker klippet, korridorer malt opp og diverse vasking og rydding rundt om i og utenfor bygget. Vi ønsker å takke alle som deltok på dugnaden for god innsats.

I år fikk også sameiet gjennomført sin første internkontroll på det elektriske anlegget. I den anledning har styret jobbet med retting av avvik etter kontrollen for å påse sameiets sikkerhet. Noen av dere har nok møtt Elektropartner i gangene som følge av dette, noen vi også fremover vil se mere til. Det gjennomføres også vurderinger rundt hvorvidt de felles varmtvannstankene til sameiet må byttes grunnet alder.

For året 2022 vil det jobbes med mindre vedlikeholdstiltak i og utenfor bygget samt se på muligheter for oppgradering av hageanlegget.

Dersom det finnes sameiere som ønsker å engasjere seg, men ikke ønsker forpliktelsen til et styreverv, foreligger det gode muligheter for opprettelse av mindre komiteer som kan jobbe opp mot styret. Sameiet vårt vil nyte godt av ytterligere beboer engasjement.

Vi ser frem til et godt samarbeid i året som kommer og håper så mange som mulig ønsker å delta på neste dugnad (Mai/Juni).

Styret

ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2021 var totalt kr 835 625.
Dette er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2021 var totalt kr 704 619.
Dette er noe lavere enn budsjettet.

Resultatet av driften året 2021 viser et positivt årsresultat på kr 131 877.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

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

BUDSJETT 2022

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022.

Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede innbetalinger av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 149 430.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2021.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Øvrige driftskostnader:

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

Årsberetning og regnskap signeres digitalt.

Nesodden, 25.02.2022
Styret i Knutern Sameiet på Hellvik

Kristoffer Langrind /s/
Styreleder

Kristine Jæger /s/
Styremedlem

Halvor Tovshus /s/
Styremedlem

Knutern Sameie På Hellvik

2021

Knutern Sameie På Hellvik

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader		735 384	735 500	722 644
Parkering og garasje		24 300	24 300	24 300
Andre inntekter		1 229	0	14 770
Kabel-TV, bredbånd		74 712	74 800	74 712
Sum inntekter	2	835 625	834 600	836 426
Kostnader:				
Lønnskostnader	3	74 165	79 870	44 499
Driftskostnader	4	270 790	251 600	180 105
Vedlikeholdskostnader	5	183 527	130 000	191 253
Honorarer	6	79 131	74 500	74 949
Forsikringer	7	74 195	71 000	69 781
Andre kostnader	8	22 810	22 500	48 969
Sum kostnader		704 619	629 470	609 555
Driftsresultat		131 006	205 130	226 871
Finansinntekter	9	871	0	1 901
Finanskostnader		0	0	86
Sum finansinnt.- og kostnader		871	0	1 815
Resultat		131 877	205 130	228 686

Knutern Sameie På Hellvik

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		10 769	8 862
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		25 358	24 400
Bank	10	408 591	239 703
Sum omløpsmidler		444 718	272 965
Sum eiendeler		444 718	272 965
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	11	387 037	255 161
Sum egenkapital		387 037	255 161
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		44 995	6 015
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 621	10 424
Annen kortsiktig gjeld		2 065	1 365
Sum kortsiktig gjeld		57 681	17 804
Sum gjeld og egenkapital		444 718	272 965
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		444 718	272 965
Kortsiktig gjeld		57 681	17 804
Sum Arbeidskapital		387 037	255 161

Nesodden, 25.02.2022
Styret for Knutern Sameie På Hellvik

Kristoffer Langrind /s/
Styreleder

Kristine Jæger /s/
Styremedlem

Halvor Tovshus /s/
Styremedlem

Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

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

Egenkapital

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

Inntekter

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

Note 2 Inntekter

Felleskostnader	735 384
Parkering og garasje	24 300
Andre inntekter*	1 229
Kabel TV og bredbånd	74 712
Sum inntekter	835 625

*Andre inntekter er for mye betalt på el-bil lading

Note 3 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	9 165
Styrehonorar	65 000
Sum lønnskostnader	74 165

Note 4 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	9 754
Strøm/nettleie	105 136
Tv, bredbånd	66 126
Vaktmestertjeneste	89 775
Sum driftskostnader	270 790

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Porttelefonanlegg	5 063
Vedlikehold brannvernbygg	35 258
Vedlikehold bygninger	6 767
Vedlikehold elbil	-6 489
Vedlikehold elektrisk anlegg	142 928
Sum vedlikeholdskostnader	183 527

Note 6 Honorarer

Andre honorar	4 500
Forretningsførsel	61 131
Revisjonshonorar	13 500
Sum honorarer	79 131

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

Revisor for sameiet er Revisoren AS.

Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	74 195
Sum forsikring	74 195

Note 8 Andre kostnader

Bankgebyr	7 680
Datakostnader	5 321
Diverse kostnader	4 782
Porto/kopi/arkiv	5 028
Sum andre kostnader	22 810

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	871
Sum finansinntekter	871

Note 10 Bankinnskudd

Driftskonto	408 591
Sum bankinnskudd	408 591

Note 11 Egenkapital

	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	255 161	131 877	387 037
Sum egenkapital	255 161	131 877	387 037

Knutern Sameie På Hellvik

Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Inntekter:				
Felleskostnader	735 500	735 384	735 500	722 644
Parkering og garasje	24 300	24 300	24 300	24 300
Andre inntekter	0	1 229	0	14 770
Kabel-TV, bredbånd	74 800	74 712	74 800	74 712
Sum inntekter	834 600	835 625	834 600	836 426
Kostnader:				
Lønnskostnader	74 870	74 165	79 870	44 499
Driftskostnader	256 100	270 790	251 600	180 105
Vedlikeholdskostnader	160 000	183 527	130 000	191 253
Honorarer	78 400	79 131	74 500	74 949
Forsikringer	88 500	74 195	71 000	69 781
Andre kostnader	27 300	22 810	22 500	48 969
Sum kostnader	685 170	704 619	629 470	609 555
Driftsresultat	149 430	131 006	205 130	226 871
Finansinntekter	0	871	0	1 901
Finanskostnader	0	0	0	86
Sum finansinnt.- og kostnader	0	871	0	1 815
Resultat	149 430	131 877	205 130	228 686

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styre, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1
0661 Oslo
Telefon: 23 89 10 20
post@sebraforvaltning.no
www.sebraforvaltning.no

Knutern Sameie på Hellvik

Protokoll for ordinært årsmøte 27.04.2022

Sak 1: Konstituering

Da årsmøtet avholdes som et digitalt årsmøte med digital avstemming vil valg av møteleder utgå. Forretningsfører v/Espen S. Kjelsrud, ivaretar jobben som protokollfører. Styremedlemmene Kristoffer Langrind og Kristine Jæger vil undertegne protokollen. Deltakelse og antall vil fremkomme i endelig protokoll og godkjennes. Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

For - Vedtatt med 12 stemmer

Møteleder utgår. Kristoffer Langrind og Kristine Jæger signerer protokoll. Innkallingen, sakslisten stemmeberettigede og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Totalt antall stemmer: 12

Sak 2 Årsberetningen

Det vises til styrets årsberetning for 2021 i innkallingen til årsmøtet og det foreslås at denne tas til etterretning.

For - Vedtatt med 12 stemmer

Årsberetningen tas til etterretning

Totalt antall stemmer: 12

Sak 3 Årsregnskap

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til årsmøtet, og det foreslås at regnskapet godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

For - Vedtatt med 12 stemmer

Årsregnskapet godkjennes

Totalt antall stemmer: 12

Sak 4 Godtgjørelser

A) Godtgjørelse til styret for perioden 2021 / 2022 ble foreslått satt til kr 65 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret intern.

For - Vedtatt med 10 stemmer

Styrehonorar godkjennes

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 11

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4 Godtgjørelser

B) Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2020 foreslås godkjent etter regning

For - Vedtatt med 12 stemmer

Revisors godtgjørelse godkjennes

Totalt antall stemmer: 12

Sak 5 Utgår

Blanke stemmegivere: 12 (telles ikke)

Sak 6 A Valg av tillitsvalgte

A) Valg av styreleder for 1 år.

Kristoffer Langrind stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

For - Vedtatt med 12 stemmer

Kristoffer velges som styreleder for 1 år

Totalt antall stemmer: 12

Sak 6 B Valg av tillitsvalgte

B) Valg av styremedlem for 2 år.

Kristine Jæger stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

For - Vedtatt med 12 stemmer

Kristine Jæger velges som styremedlem for 2 år

Totalt antall stemmer: 12

Protokoll Knute...

Name

Langrind, Kristoffer H

Date

2022-05-06

Name

Jæger, Kristine

Date

2022-04-29

Identification

 **bankID** Langrind, Kristoffer H

Identification

 **bankID** Jæger, Kristine
PÅ MOBIL

Name

Kjelsrud, Espen

Date

2022-04-29

Identification

 **bankID** Kjelsrud, Espen
PÅ MOBIL



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

HUSORDENSREGLER FOR KNUTERN SAMEIE PÅ HELLVIK

Endret på ordinært sameiermøte 20.03.2023

1 INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Knutern Sameie på Hellvik utarbeidet følgende ordensregler for hertil tilhørende utvendig anlegg.

- 1.1 Ordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.
- 1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.
- 1.4 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2 FELLESAREAL

- 2.1 Alle inngangsdører skal til enhver tid være lukket og låst, også hoveddøren fra garasjeanlegg. Dør inn mot boder og husets trappeomgang skal også være lukket til enhver tid.
- 2.2 Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer og garasjeanlegg. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på sameiets område.
- 2.3 Så vel utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.
- 2.4 Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men i papircontainerne.
- 2.5 I ganger, trapper og lignende skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander grunnet brannsikkerhet/rømningsvei. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesgangene skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy. Disse vil bli fjernet av vaktmester. Kostnader knyttet til dette må dekkes av den aktuelle sameier.
- 2.6 Vask og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på sameiets fellesarealer.
- 2.7 Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.
- 2.8 Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede.
- 2.9 Private arrangement på takterrassen må meldes styret i forkant.
- 2.10 Rømningstrapp utvendig på bygget fra takterrassen skal IKKE benyttes som annet enn rømningsvei.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet i eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3 TERRASSER

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra terrassene.
- 3.2 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrassene. Tepper må ikke ristes eller tørkes på terrassene eller fra vinduer.

- 3.3 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er synlig fra fasaden.
- 3.4 Det er tillatt å grille på terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene.
- 3.5 Det er ikke tillatt å endre på terrassenes utseende, herunder brystvern og terrassegjerder. Avskjerming for øvrig mot vind og sol kan kun skje etter styrets samtykke.
- 3.6 Maling av vegger og tak i annen farge innenfor sameierens terrasse er ikke tillatt.

4 LEILIGHETER

- 4.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
- 4.2 Det er ikke tillatt å fjerne batteriet fra røykvarsleren eller fjerne selve røykvarsleren. Røykvarslerne er koblet til Sikring 24 og de får melding hvis røykvarsleren ikke inneholder batteri eller er fjernet, S24 bytter batteri årlig.

5 RO OG ORDEN

- 5.1 Fra kl 2000 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.
- 5.2 I tidsrommet kl 2000 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
- 5.3 Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer i god tid.
- 5.4 Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangen, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene.
- 5.5 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.
- 5.6 Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 0800 og 2100 på hverdager, lørdager kl 0900 til 1600. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensyn, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

6 SKILT OG OPPSLAG

- 6.1 Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være ensartet av den type som styret bestemmer.
- 6.2 Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved postkassene i 1. etasje.

7 ANTENNE

- 7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.
- 7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene/seksjonene.

8 SØPPEL

- 8.1 Husholdningsavfall
Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containerne. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt fra containerne.
- 8.2 Papiravfall
Papp/papiravfall **skal** kastes i container for papiravfall.
- 8.3 Øvrig avfall
Alt øvrig avfall, herunder glass, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9 BOD

- 9.1 Hver seksjon har fått anvist en bod. Eier må selv besørge renhold og holde boden låst.
- 9.2 Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens garasjeanlegg.
- 9.3 Det er ikke lov å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

10 DYREHOLD

- 10.1 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

11 GARASJE

- 11.1 Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegget for de med anvist plass.
- 11.2 Garasjen skal kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt til annen aktivitet (lek, vask av biler og lignende).
- 11.3 Uvedkommende skal ikke oppholde seg i garasjeanlegget.

12 PARKERING OG KJØRING

- 12.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.
- 12.2 Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

13 TRYGGHET

- 13.1 For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.
- 13.2 Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget eller via hovedinngangsdører.

14 MELDEPLIKT

- 14.1 Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

15 ENDRINGER

- 15.1 Sameiemøtet kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

16 SANKSJONER

- 16.1 Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres boligsameiet eller sameiernes eiendeler av beboerne eller besøkende i vedkommendes leilighet.
- 16.2 Vesentlig mislighold og gjentatte brudd på husordensregler kan føre til skriftlig varsel fra styret og i ytterste fall føre til utkastelse i henhold eierseksjonsloven.

VEDTEKTER FOR KNUTERN SAMEIE PÅ HELLVIK

Vedtatt på stiftelsesmøte datert 19.10.2012
Endret på ordinært sameiermøte 15.04.13.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 28.10.15
Endret på ordinært sameiermøte 29.03.17

§ 1. Formål

Eierseksjonssameiets navn er **Knutern sameie på Hellvik**, heretter referert til som "sameiet".

Sameiet består av i alt 27 seksjoner, hvorav 22 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Adresser til sameiet er Gamle Hellvikvei 3, 5 og 7.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Gnr. 1 Bnr. 353 i Nesodden kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Forholdet mellom sameierne, organisering av sameiet

Alle seksjonseiere er deltakere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten og eventuelle tilleggsdeler til denne. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller tilleggsdeler, er å anse som fellesareal. Takterrasse er fellesareal for alle seksjoner, med unntak av tilleggsareal til seksjon 25 og 26. Seksjon 25 og 26 har rett til å gjerde inn sitt tilleggsareal til privat terrasse. Seksjon 3-24, og seksjon 26 har én parkeringsplass i garasjeanlegg. Seksjon 25 og 27 har 2 parkeringsplasser hver i garasjeanlegget. Seksjon 1 og 2 har ingen parkeringsplasser i garasjeanlegg. Øvrige parkeringsplasser er frie for sameierne.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Alle seksjoner må delta med sin andel av kostnader, til tross for at noen av seksjonene ikke naturlig bruker enkelte fellesarealer. Dette dreier seg i grove trekk om felles gang/trappeareal.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes areal, men for seksjon 1 og 2 skal 50 % av arealet legges til grunn.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere / bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

Det er ikke tillatt å leie ut bod til personer som ikke er seksjonseiere. Det er ikke tillatt å selge biloppstillingsplass i garasjeanlegget til personer som ikke er seksjonseiere.

§ 3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 8, høyst 20 dagers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når to sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Næringsseksjonene i 1. etg (3 seksjoner) kan bli søkt bruksendret til boligformål. Sameiermøtet plikter å innstille til dette, og styret plikter å bidra med nødvendige signaturer for å gjennomføre dette. Hver seksjonseier har undertegnet erklæring som ivaretar denne forpliktelse ved inngåelse av kjøpekontrakt, og plikter ved videresalg å opplyse om dette. Ved slik bruksendring endres/tilpasses vedtektene uten avstemming med 2/3 flertall.

§ 4. Styret

Styret skal bestå av inntil 4 medlemmer, hvorav 1 leder og 2-3 styremedlemmer. Styremedlem velges på sameiermøtet for to år av gangen om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje. Styreleder velges særskilt.

Leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften.

§ 5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, eiendommens forsikringer, kommunale avgifter, snømåking etc. Det er installert felles varmtvannsbereder for bygget. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp

et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av et års-budsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp, fordelt etter eierbrøken, som sameierne innbetaler forskuddsvis månedsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Kabel-tv/bredbånd fordeles pr. seksjon (likt). Parkeringsplassene belastes med ett mnd. beløp pr. plass.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

I de tilfeller en seksjonseier får dekket skade under sameiets felles forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier/beboer.

§ 6. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, herunder tilvist bod, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks for boligene, men hovedtavlen for næringsseksjonene.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også utomhusarealer. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsopling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 7. Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre. Eierskifter meldes forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle seksjoner.

§ 8. Husorden/Bruk av fellesarealer

Som husordensregler gjelder de regler som er fastsatt for sameiet.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 9.

Bruk av fellesarealer skal skje med varsomhet og omtanke for øvrige beboere. Dette gjelder både takterrasse og øvrig fellesarealer. Gjentatte overtredelser av det som kan ansees som forsvarlig og hensynsfull bruk av fellesarealer vil kunne medføre fravikelse etter bestemmelsene i pkt. 9.

Branntrapp fra takterrasse og 2. etg. skal kun brukes ved rømning. Gjentatte overtredelser vil kunne medføre fravikelse etter bestemmelsene i pkt. 9.

Det er vektbegrensninger for trafikk over garasjelokket. Biler over 3,5 tonn MÅ IKKE under noen omstendighet kjøre over parkeringsdekket som utgjør garasjetaket. Overtredelse vil kunne medføre erstatningsansvar.

§ 9. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

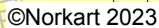
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

§ 10. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (nr. 31) dersom ikke annet følger av disse vedtekter.



Eiendom: 1/353/0/15
Adresse: Gamle Hellvikvei 5
Dato: 26.05.2023
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - fremtidig
	LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse -
	LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
	Naturområde vann - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Byggegrense
	Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Påskrift områdenavn

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 28.05.23 Side 1 av 2

Knutern Sameie på Hellvik	Vår ref.:	2678/15	Fødselsdato eier:	31.05.1996
Gamle Hellvikvei 5	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	22.06.1967
1459 NESODDEN	Eiere:	Markus Tangløyken, Liv Bertheussen Tangløyken Hagen		
Organisasjonsnr:	999 135 625	Seksjonsnr:	15	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned:	2 098		
Fellesutgifter:	Felleskostnader		1 740
Tilleggsytelser:	TV/Internett		283
Objekt:	Garasje plass 2 seksjon 27 (2678 - 15)		75

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.	0
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Herman Smith
Adresse: Gamle Hellvikvei 5
Postnr/-sted: 1459 NESODDEN
Telefon: Mob.: 90788755
E-post: hesm1964@gmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 28.05.2023

Utestående saldo:	2 098		
Fellesutgifter:	2 098	Restanse:	2 098
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	156
Annen formue:	17 766	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007		
Gårds/bruksnr:	1/353 - seksjon:15		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2788

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	19559254
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0206

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon
Fasiliteter:			

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.2022 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2021. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Sebra Forvaltning.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 28.05.23 Side 2 av 2

Knutern Sameie på Hellvik	Vår ref.:	2678/15	Fødselsdato eier:	31.05.1996
Gamle Hellvikvei 5	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	22.06.1967
1459 NESODDEN	Eiere:	Markus Tangløyken, Liv Bertheussen Tangløyken Hagen		
Organisasjonsnr: 999 135 625				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV/Bredbånd leveres pr 1.9.2022 av Telia AS. Kontakt styret for mer informasjon om avtalen.

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

Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



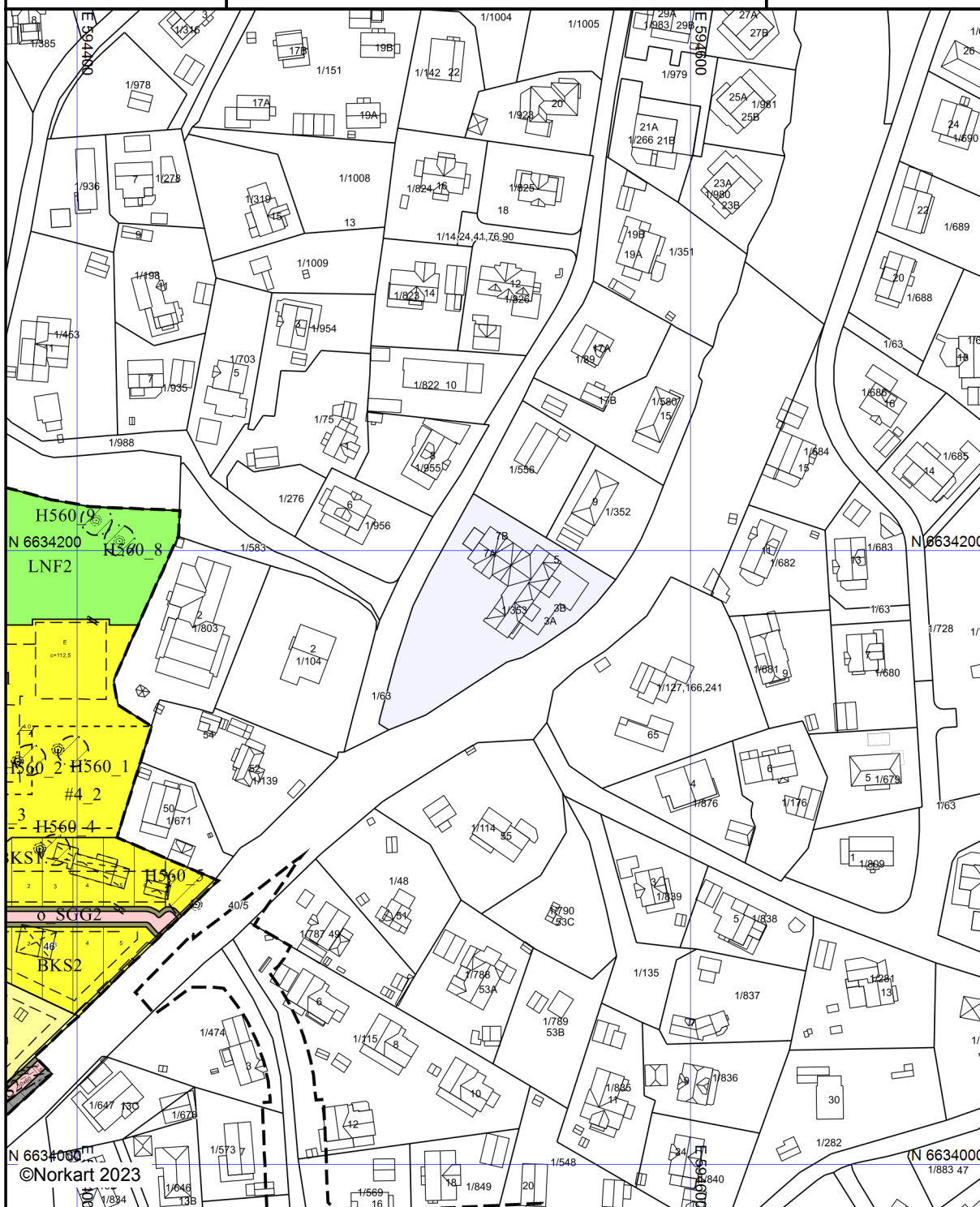
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/353/0/15
Adresse: Gamle Hellvikvei 5
Utskriftsdato: 26.05.2023
Målestokk: 1:2000



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.

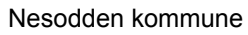
Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

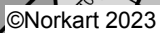
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Bolig/forretning
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Blågrønnstruktur
	Friluftsmål
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør



Eiendom: 1/353/0/15
Adresse: Gamle Hellvikvei 5
Dato: 26.05.2023
Målestokk: 1:1000



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 uvisn 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
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friluftsområde
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Grense for rekkefølgeområde
	Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre t
	Turdrag
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør

GAMLE HELLVIKVEI 5, 1459 NESODDEN

Gnr: 1 Bnr: 353 Seksjon: 15

3023 Nesodden kommune.

Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Dato befaring: 31/05/2023

Utskriftsdato: 02/06/2023

Oppdragsnummer: 94290

Referansenr:

HASNAT FAIZ
hf@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling» (NS 3940). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, og ingen symptomer.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Svake til middels symptomer.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Middels til kraftige symptomer.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Kraftige symptomer/skader.
- Tilstandsgrad IU, (TGIU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DO94290>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2012, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard fra byggeår.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Montert nytt dusj.
- Malt overskap i bad.
- Malt overflater i stue/kjøkken og entrè.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Markus Tangløykken
Takstmenn: Hasnat Faiz
Befaring/tilstede: Eier: Markus Tangløykken , Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3023 Nesodden Gnr: 1 Bnr: 353 Seksjon: 15
Eiet/festet: Eiet
Areal: 2788 m²
Eierbrøk seksjon: 40 / 1546
Hjemmelshaver: Markus Tangløykken
Adresse: Gamle Hellvikvei 5, 1459 NESODDEN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	31/05/2023	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	30/05/2023	Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.			
Ambita infoland	30/05/2023	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2012

Arealer

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundær (S-ROM)
2. etasje	41	41	0
Sum bolig:	41	41	0

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 m².

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Foreligger samsvarserklæringer på elektrisk arbeid utført etter 1999? Nei.

Følgende arbeider er ifølge eier utført som egeninnsats, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon:

- Montert ny dusj.
- Malt overskap i bad.
- Malt overflater i stue/kjøkken og entrè.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter og belysning i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulllyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2.41 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til vesentlige merkbare skjevheter. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom er benyttet til målingen.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm. på en lengde på 2 m, og derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Sørøstvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 6m ² . Rekkverkshøyden er målt til 107 cm.
	Stikkontakt og utebelysning.
	Fliser på dekke og rekkverk i metallkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Stålpipes i stue, gjennom etasjeskiller.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad. Hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet ok.
Avløpsrør i plast.

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: Hovedstoppekran for kaldtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering.
Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG2 er gitt på grunn av overnevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør i bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet, og det er derfor gitt TG 2. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el. - takstmann.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall i dusjsone og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at evt. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse: Varmekabler i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.

TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.

TG 3: Angis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Areal:

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	28230067
Adresse	Gamle Hellvikvei 5		
Postnr.	1459	Sted	Nesodden
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 6 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Innbo: Gjensidige / Sameie: USBL	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Selger 1 Fornavn	Markus	Polise/avtalenr	91034307
Ettermavn	Tangløyken		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

SG Byggteknikk AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ja i henhold tidligere eiers egenerklæring: Ja, kun av faglært- SG Byggteknikk AS. Januar 2018 lakk det vann inn på badet gjennom taket grunnet tungt snøfall/snøsmelting og svakheter ved den ytre konstruksjonen. Det ble foretatt utbedringer av årsaken til lekkasjen, samt den innvendige skaden på badet ble reparert. Jeg har ikke siden sett tegn til vann/fukt fra skadestedet. Dette går forøvrig på vedlikehold av selve bygget og evt ny lekkasje på senere tidspunkt vil dekkes av sameiet/bygningsforsikring.

Jeg (Markus Tangløyken) har heller ikke sett tegn på vann/fukt fra skadestedet.

Kun dusj kabinett satt opp ved egeninnstats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Vet ikke

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar Vet ikke

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja i henhold tidligere eiers egenerklæring: Vinteren 2012/2013 var det fukt i kjelleren. Det ble installert ventilasjonsanlegg og jeg har ikke erfart problemer siden. Skaderapport og besiktigelse ble utført av HS Skadeservice AS, dato 25.01.2018.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Standard Mur

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ja i henhold til tidligere eiers egenerklæring: Ja, kun av faglært- Standard Mur Kjetil Høva Johansen. Byttet membran og fliser våren 2020.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ja, det er kommet inn forslag fra beboer om endring i husordensreglene. Nåværende ordlyd i Punkt 5.1 og punkt 5.2 5.1 Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. 5.2 I tidsrommet kl 2300 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne. Forslag til ny ordlyd i Punkt 5.1 og 5.2 5.1 Fra kl 2000 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. 5.2 I tidsrommet kl 2000 til kl 0700 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

Vedtak: Enstemmig godkjent,

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Vet ikke

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Vet ikke

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Pussing av underside balkonger I kjølvannet av vannlekkasje på flere balkonger er murpuss i underkant av flere balkonger stedvis ødelagt. Det er i den anledning behov for reparasjon og maling av disse undersidene.

Styret innhenter anbud på gjennomføring slik at arbeidene kan gjennomføres sommer/høst 2023. Basert på prisindikasjoner er det ønskelig å avsette NOK 120.000 til utbedring.

Vedtak: Styrets innstilling om bruk av NOK 120.000 til utbedring av balkonger for for budsjettåret 2023 ble godkjent.

Tidligere eier har også nevnt i tidligere egenerklæring følgende: Ja. Det er vedtatt å sette opp kameraovervåkning, men det er ukjent hva dette evt vil koste.

I notat fra styrets årsmøte i år ble det skrevet følgende: Det har tidligere blitt fremmet ønske fra sameiere om å installere kameraovervåkning i sameiets garasjeanlegg og deler av fellesarealet. Basert på priser innhentet i 2021 koster dette anslagsvis 120'. Dersom kameraovervåkning skal installeres krever dette 2/3 flertall på årsmøte.

Styret ønsker innspill fra sameierne. Styret anmoder om avstemming over dette.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vet ikke

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3248410/prnovekzug>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

KORT OM OSS



Anne Elisabeth Naper

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

95 27 60 07
naper@eie.no
EIE Fagerborg

Premium rådgivning

EIE Fagerborg

Møt en eiendomsmegler på Fagerborg med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Fagerborg kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no