NORDVIK

Julius Rosens vei 33

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Julius Rosens vei 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
49	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026









Nøkkelinformasjon

Toppmoderne 2-roms i 7.etg med fantastisk sjøutsikt | Sørvestvendt balkong | Heis | 2 boder | Vannbåren gulvvarme.

Prisantydning	**4 350 000,-**
Omkostninger	**109 840,-**
Totalpris	**4 459 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 779,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

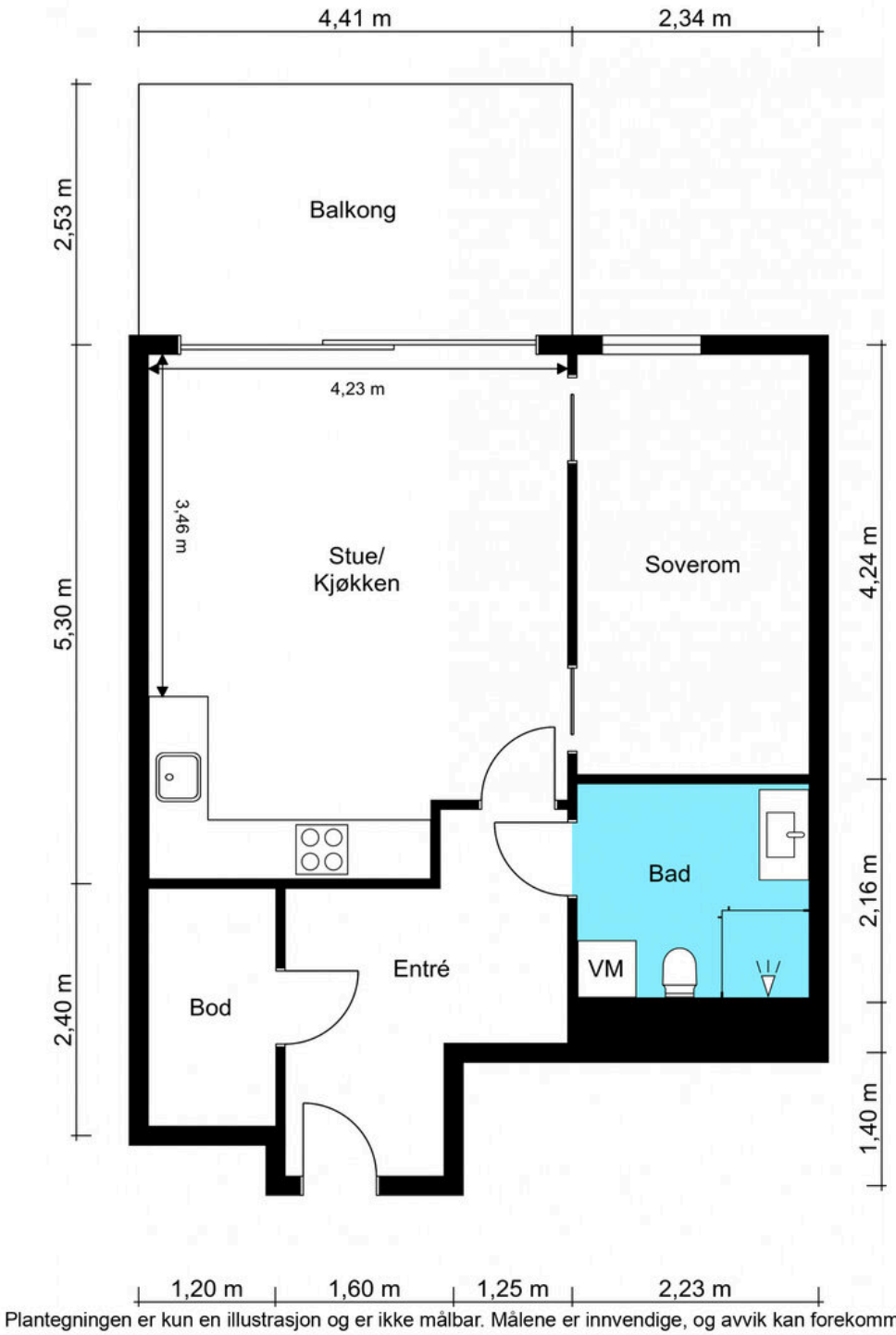
Nordvik Ski og Ås v/Silje Byman har gleden av å presentere Julius Rosens Vei 33!

Leiligheten har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Spro Havn på Fagerstrand i Nesodden kommune. Her bor man i rolige og moderne omgivelser med nærhet til Oslofjorden, flotte turmuligheter og hyggelige fellesområder. Området kombinerer kystlivet med kort vei til dagligvare, offentlig kommunikasjon og servicetilbud, samtidig som man har enkel pendleravstand til Oslo via buss og båt.

Ny og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2025.
Lys og arealeffektiv planløsning med 1 soverom.
Balkong på ca. 11 kvm med flott utsikt mot fjorden.
Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.
Heis, porttelefon og tilhørende bod i kjeller.
Badestrand, stupetårn, bocciabane, restaurant og mye mer!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.


AI
Generert

























Følg med på båtlivet fra leiligheten! Her ser du både små og store fartøy på vannet.







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0039/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Julius Rosens vei 33, 1454 FAGERSTRAND
Gnr 26, bnr 271, snr 65 i Nesodden kommune

Selgere
Karl Niklas Larsson
Nassim Larsson-Khodadi

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
108 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 459 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 472 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
7. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
7. etasje: Entré, bad, soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning.

Øvrige arealer:
- Balkong på ca. 11 kvm.
- Bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Standard
Leiligheten holder gjennomgående høy standard fra byggeår 2025, med moderne materialvalg, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon som gir et komfortabelt inneklima året rundt. Boligen fremstår lys, stilren og arealeffektiv, med gode løsninger og tidsriktig utførelse.

Du ønskes velkommen inn i en innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har callinganlegg og heis i bygget, noe som gjør hverdagen både enkel og komfortabel. Fra entréen er det adkomst til bad, soverom og den åpne stue- og kjøkkenløsningen.

Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en flott balkong på ca. 11 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her kan man nyte sjøutsikt og rolige omgivelser store deler av året.

Kjøkkenet har moderne innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer består av

platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Kjøkkenet er åpent mot stuen og gir en sosial og funksjonell løsning med god arbeidsflate og oppbevaringsplass.

Badet er utført som prefabrikkert våtromskabin fra byggeår med flislagte overflater, gulvvarme og mekanisk ventilasjon. Badet er innredet med servant med underskap, speil, toalett, dusjløsning samt opplegg for vaskemaskin.

Soverommet er romslig og har plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Store vindusflater gir godt med dagslys og en behagelig romfølelse.

For lagring disponerer boligen egen bod i kjeller, og bygget har praktiske fasiliteter som heis, sprinkleranlegg og felles varmtvann.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten.

Parkering på området etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ingen bemerkninger i egenerklæringsskjema. Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Boligkonsult AS

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

TGIU
7. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme
- Varmekabler på bad.
Oppvarmingen er tilknyttet felles varmeanlegg

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et stipulert årlig strømforbruk på ca.

5000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 779,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- TV/internett: kr 429
- Andre kostnader: kr 1 350

Avregning av varme faktureres direkte fra Lyse Energiservice AS og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Kr 20 823,-pr. 2025

Kommunale avgifter består av vann, avløp, og renovasjon. For mer informasjon, se vedlagt dokument eller kommunes nettsider.

Årsprognose for kommunale gebyrer 2026 er kr 11 486,- Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Endelig fakturert beløp kan avvike, da vann og avløp er variable kostnader og vil variere etter den enkeltes forbruk.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett: kr 429,- pr. måned.

Sameiet

Navn og orgnr.
Spro Havn Syd Eierseksjonssameie, orgnr. 834831732

Om sameiet
Sameiet "Spro Havn Syd Eierseksjonssameie" består av 196 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner for parkering og boder, på eiendommen gnr. 26, bnr 271 i Nesodden kommune. Totalt 198 seksjoner. Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer.

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Sameiet for byggetrinn 2 "Havblikk" er planlagt å bestå av totalt ca. 60 boligseksjoner (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen).

Det er 186 båtplasser i havna, og de som kjøper leilighet får også tilbud om å leie plass. I tillegg er det en egen gjestehavn.

Styreleder forteller 26.04.2026:
- Det er per i dag ikke planlagt noen låneopptak for sameiet som vil føre til vesentlige økte felleskostnader.
- Boligsameiet er nyetablert og fortsatt under utbygging. Når byggetrinn to er klart i løpet av juni 26 vil sameiet ta over uteområder.
- Vi vil i samarbeid med Spro Havn AS gjøre noen nye avtaler om vedlikehold av disse som vil medføre noen begrensede nye kostnader.
- Utover dette ser vi de første årene ingen ytterligere store behov for endringer.

Utdrag fra årsmøte 2025:
7. Vedtatt at årsmøte oppfordrer Spro Havn AS til å beplante fjellveggen med klatreplanter.
8. Sendt inn forslag om at oppgangene fremstår uferdige. Hvis resultatet når arbeidene er ferdige ikke oppfyller kravene til bygningsmessige standarder, tas dette opp med utbygger på 1-års befaringen.
9. Det er et ønske fra alle å få båtforbindelse til Oslo. Det jobbes videre med å etabelere ferge.
10. Trapper opp til tursti/busstopp. Årsmøte støtter styret i å fortsette arbeidet for å få etablert en trapp.
11. lydisolerende tiltak mellom boenhetene ute. Det nedsettes en arbeidsgruppe som har som oppgave å se på alle forslag som gjelder terrassene. Arbeidsgruppen kontakter arkitekt og nesodden kommune. Gruppen legger frem et samlet forslag for årsmøtet.
12. Innglassing. Det nedsettes en arbeidsgruppe som har som oppgave å se på alle forslag som gjelder terrassene. Arbeidsgruppen kontakter arkitekt og nesodden kommune. Gruppen legger frem et samlet forslag for årsmøtet.
13. Skillevegger mellom leilighetene. Det nedsettes en arbeidsgruppe som har som oppgave å se på alle forslag som gjelder terrassene. Arbeidsgruppen kontakter arkitekt og nesodden kommune. Gruppen legger frem et samlet forslag for årsmøtet.
14. Pergola og overbygg i glass/plexiglass på de øverste etasjene. Det nedsettes en arbeidsgruppe som har som oppgave å se på alle forslag som gjelder terrassene. Arbeidsgruppen kontakter arkitekt og nesodden kommune. Gruppen legger frem et samlet forslag for årsmøtet.
15. Hva må gjøres, om en beboer kommer til skade å komme borti et sprinklerhode. Styret innhenter pris på

kjøp av et visst antall sprinkelstoppere. Disse kan oppbevares på egnet sted i trappoppgangene. I tillegg kan beboere få tilbud om å kjøpe sin egen. Den mest avanserte utgaven, Shutgun, som man kan se på bildene koster 1250,- kroner. Den andre fra Erik Hoel er trolig vesentlig rimeligere og stopper i følge nettstedet ca. 90% av vannet.
16. Postkasse til aviser utenfor inngangsdør. Styret planlegger kjøp av postkasser til dette formålet da avisene hoper seg opp utenfor inngangsdørene.
17. Innføring av avgiftsbetaling på gjesteplasser. Styrets forslag til avgiftsbetaling vedtas.
18. Husordensregler. Styrets forslag til husordensregler vedtas.
19. Anskaffelse av vask og feiemaskin / vasketraktor til fellesarealer. Årsmøtet vedtar styrets forslag om å lease / leie en elektrisk renholdsmaskin / traktor. Vedtatt. Styret får fullmakt til å vurdere tre eller fire års leasingtid.

Utdrag fra styremøte 7.april 2026:
Sak 3: Badstue, det ble vedtatt å informere om saken på årsmøte. En beboer snakker med badstueforeningen og kommer med informasjon på årsmøte.
Sak 4: Budsjettarbeid.
Sak 5: Tilbakebetaling til beboere etter overskudd for 2025. Legges inn som forslag på årsmøte.
Sak 7: Opplegg av WIFI i garasjeplanene.

Forretningsfører
Spro Havn Syd Eierseksjonssameie

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper, men enhver eierskifte må meldes skriftlig til styret.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 222,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet ble nyopprettet i 2025 og det er derfor ikke satt et endelig budsjett og lagt frem regnskap på årsmøte.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3667543

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 325 kvm (Eiertomt)
Tomten ved Julius Rosens vei 33 på Spro Havn har en attraktiv og sjønær beliggenhet med moderne opparbeidede uteområder og nærhet til Oslofjorden.

Eiendommen ligger i et nytt og eksklusivt boligområde med grønne fellesarealer, strandpromenade, bryggeanlegg og naturlige rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.
Beliggenheten gir flott utsikt mot fjorden og omkringliggende naturområder. Området er rolig og skjermet, samtidig som det er kort vei til serveringssteder, båtliv, turstier og øvrige fasiliteter ved Spro Havn.
Uteområdene er pent opparbeidet med terrasser, gangarealer og beplantning som skaper et maritimt og innbydende miljø. Utearealene rundt Havblikk vil etter planen ferdigstilles innen utgangen av 2.kvartal 2026.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sjønær beliggenhet på Spro Havn på Fagerstrand i Nesodden kommune – et moderne og fremtidsrettet boligområde med fantastisk utsikt mot Oslofjorden. Området kombinerer det beste fra det maritime livet med nærhet til natur, rekreasjon og et voksende servicetilbud. Spro Havn er utviklet med fokus på trivsel og livskvalitet, med flotte fellesområder, strandpromenade, brygger, grøntarealer og hyggelige møteplasser for både store og små.

Eiendommen ligger rolig, skjermet og familievennlig til med kort avstand til dagligvareforretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Fagerstrand sentrum tilbyr blant annet butikker, caféer, frisør og øvrige servicetjenester, mens Tangen Senter på Nesoddtangen ligger ca. 20 minutters kjøretur unna med et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, caféer og bibliotek. Fra området er det kort vei til bussholdeplass med gode

forbindelser til Nesoddtangen, hvor båten tar deg videre til Aker Brygge på ca. 20 minutter. Det er også planlagt fremtidig båttilbud direkte fra Spro Havn til Oslo sentrum.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her kan man nyte sjøliv, kajakkpadling, båtliv og badeplasser rett utenfor døren, samtidig som skog og markaområder ligger i umiddelbar nærhet. Nesodden er kjent for sitt vakre kystlandskap, flotte turstier og gode sykkelmuligheter, og området passer perfekt for deg som ønsker en aktiv og naturnær livsstil.

For barnefamilier finnes det flere barnehager og skoler i nærområdet, samt gode fritids- og aktivitetstilbud. Kombinasjonen av rolige omgivelser, sjøutsikt, moderne fasiliteter og enkel pendleravstand til Oslo gjør dette til et svært attraktivt område for både unge, familier og voksne som ønsker det lille ekstra i hverdagen.

Bebyggelse
Julius Rosens vei 33 ligger i det moderne boligområdet Spro Havn på Fagerstrand i Nesodden kommune. Området består hovedsakelig av nyere boligbebyggelse med nærhet til Oslofjorden, grønne uteområder og flotte rekreasjonsmuligheter.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstopp: Nordre Spro ca. 8 minutters gange unna.
Oslo Lufthavn, Gardermoen ca. 1 time og 9 minutters kjøretur unna.
Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Fager Skog FUS barnehage: 5 min. kjøring
Lilleengen naturbarnehage: 6 min. kjøring
Fagerstrand barnehage: 7 min. kjøring
Myklerud skole (1-7 trinn): 5 min. kjøring
Fjellstrand skole (1-7 trinn): 8 min. kjøring
Bakkeløkka ungdomsskole (8-10 trinn): 6 min. kjøring
Alværn ungdomsskole (8-10 trinn): 10 min. kjøring
Frogn videregående skole: 16 min. kjøring
Nesodden videregående skole: 18 min. kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil, eller ta kontakt med Nesodden kommune for nærmere informasjon.
Ta kontakt med skolekontoret i Nesodden kommune, for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.01.2025.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
- Innstallering av lekeplasselementer
- Innregulering av varme og kjøling
- Innregulering av tappevann
- Skilting av adkomstvei
- 7 skillevegger på balkong utvendig
- Utskiftning av innmaten av aggregater
- Korrekte bilder av vannmålere og vannmålerskjema

Vilkår i vedtak 043/23 om tilkobling til offentlig vann- og avløp:
- Målsatt VA-plan med inntegnet stoppeventil, stoppekranskilt og tilkoblingspunkt. Tilkoblingspunkt skal være nøyaktig målsatt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Offentlig til privat vei. Det er de som har rett på vei som må bekoste den.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplan:
Id: KP2021. Navn: Kommuneplan 2022–2046. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 21.12.2022.

Delareal: 8 318 m2. Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, nåværende. Områdenavn: KBA.
Delareal: 8 326 m2. KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø. KPHensynsonenavn: H570.
Delareal: 7 m2. Arealbruk: Blå/grønnstruktur, nåværende. Områdenavn: BG.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplan:
Id: 20100138. Navn: SPRO HAVN. Plantype: Områderegulering. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 31.07.2013.

Delareal: 8 133 m2. Formål: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Feltnavn: B2 - annen komb. beb.
Delareal: 1 m2. Formål: Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål. Feltnavn: B4.
Delareal: 133 m2. Formål: Fortau. Feltnavn: o_SF.
Delareal: 58 m2. Formål: Kjøreveg. Feltnavn: o_Veg1.

Området rundt er regulert til grønnstruktur, vei, fortau, annen veggrunn, bruk og vern av sjø og vassdrag, kai, instutisjon (museum), bolig.

Eiendommen er tilknyttet følgende reguleringsplan under arbeid i nærheten (500 meter):
Id: 20220225. Navn: Solglimt og Granly. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.

Det gjøres oppmerksom på at: Utbyggingsprosjektet "Spro Havn" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 450 boliger med en eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv. Det vil

derfor komme byggestøy, støv m.m i periodene det bebygges. Det er planlagt flere byggetrinn på Spro Havn. Se www.sprohavn.no for mer informasjon.

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

3212/26/271/65:
13.01.1908 - Dokumentnr: 900050 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver
Nesodden kommune
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1920 - Dokumentnr: 900335 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:11
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1922 - Dokumentnr: 900607 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:40
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1926 - Dokumentnr: 900206 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:72
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:77
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1926 - Dokumentnr: 900206 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:86
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:56
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1935 - Dokumentnr: 900242 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:100
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1940 - Dokumentnr: 598 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:41
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1940 - Dokumentnr: 599 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:43
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1940 - Dokumentnr: 600 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver:Parsell A av bnr.41.
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1994 - Dokumentnr: 9940 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:216
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2008 - Dokumentnr: 978856 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norgesnett AS
Org.nr: 980 234 088
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging,drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

Endring ved fusjon
Fra: Follo Nett AS
Org.nr: 982 560 713
Til: Norgesnett AS
Org.nr: 980 234 088

05.11.2024 - Dokumentnr: 2198452 - Bestemmelse om pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2024 - Dokumentnr: 2394464 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 65
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/15837

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Maks 4 visninger, alle visninger etter dette er gratis. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Takstmann (direkte faktura fra takstmann) ca. kr. 6 000,-
Utlegg foto kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 125 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2026

Ansvarlig megler
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Julius Rosens vei 33

Skoler

Myklerud skole (1-7 kl.)	321 elever, 15 klasser	5 min 3.7 km
Fjellstrand skole (1-7 kl.)	155 elever, 9 klasser	8 min 5.6 km
Bakkeløkka ungdomsskole (8-10 ...	180 elever, 9 klasser	6 min 4.6 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.)	338 elever, 27 klasser	10 min 8.2 km
Frogn videregående skole	426 elever	16 min 13.3 km
Nesodden videregående skole	750 elever	18 min 13.9 km

Sport

Svestad nærmiljøanlegg, ballba...	3 min
Myklerud skole	5 min
Orange Studio	5 min
Energihuset Treningssenter	13 min

Offentlig transport

Nordre Spro	Linje 575	8 min 0.6 km
Ås stasjon	Linje RE20, R21, R23x	28 min 24.4 km
Oslo Gardermoen		1 t 9 min

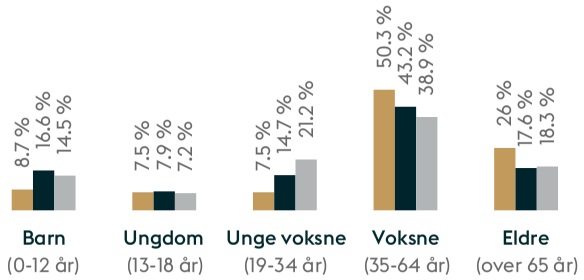
Barnehager

Fager Skog Fus barnehage (1-6 ...	69 barn	5 min 3.8 km
Lilleengen naturbarnehage (2-5...	21 barn	6 min 4.3 km
Fagerstrand barnehage (1-5 år)	92 barn	7 min 5.1 km

Dagligvare

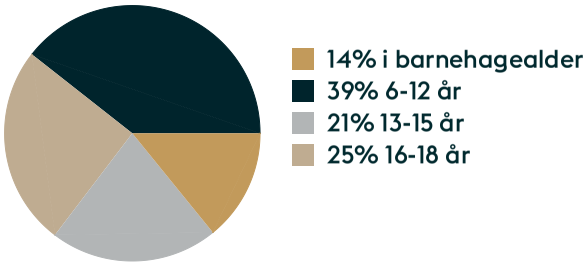
Kiwi Fagerstrand	6 min
Joker Fjellstrand	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Spro	177	91
Kommune: Nesodden	19 939	8 416
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



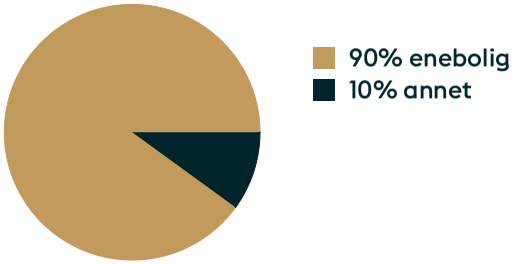
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Fagerstrand	6 min
Joker Fjellstrand	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Julius Rosens vei 33 , 1454
FAGERSTRAND

NESODDEN kommune

gnr. 26, bnr. 271, snr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 03.05.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1545 **Referansenummer:** KF2847

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig



Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Varmekabler i bad.
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg i alle rom for uten om bad og bod.

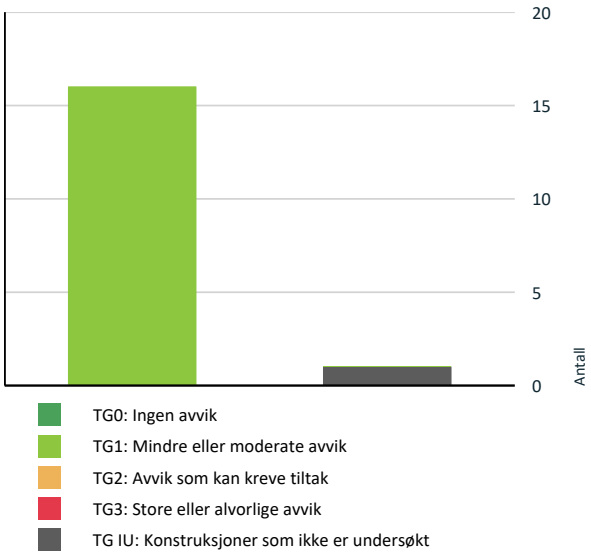
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2025

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongskyvedør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

7. ETASJE > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme i alle rom for uten om bad og bod.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i skap over/bak klosettet.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

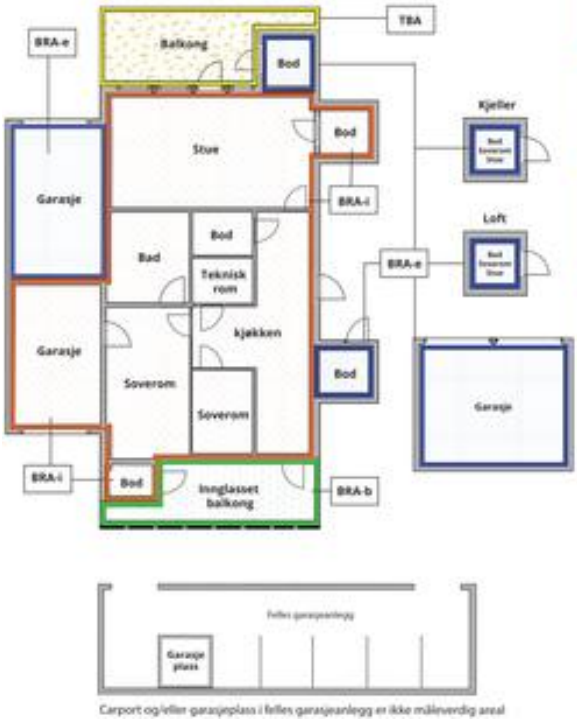
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	50			50	11
Kjeller		5		5	
SUM	**50**	**5**			**11**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Entré, bod, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	26	271		65	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Julius Rosens vei 33

Hjemmelshaver
Larsson Karl Niklas, Larsson-Khodadi Nassim

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nassim Larsson-Khodadi	9578-5993-4-4667992	2026-04-22 17:09:59
Karl Niklas Larsson	9578-5993-4-4667710	2026-04-22 17:04:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. apr. 2026

Oppdragsnummer
46-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Julius Rosens vei 33, 1454 FAGERSTRAND

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Nassim Larsson-Khodadi, Karl Niklas Larsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 46-0039/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karl Niklas Larsson	**2026-04-22**	**Nassim Larsson-Khodadi**	**2026-04-22**

Identifikasjon

Karl Niklas Larsson

Identifikasjon

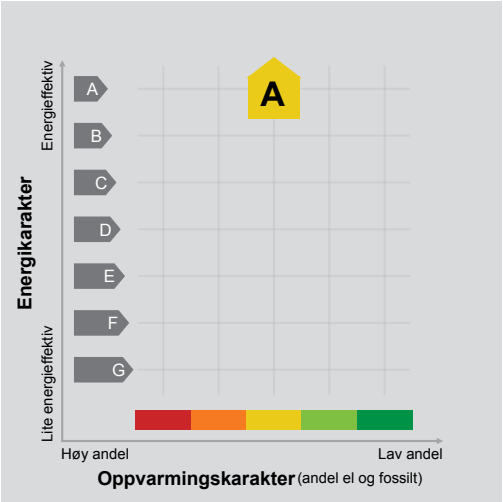
Nassim Larsson-Khodadi

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Spro Havn BT1
Antall registrerte enheter	136
Postnummer	1454
Sted	FAGERSTRAND
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	271
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300865245
Merkenummer	Energiattest-2025-109369
Dato	23.04.2025
Innmeldt av	LINK arkitektur AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	12733
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

MEGLERHUSET SKI AS
Nordvik Ski v/Silje Byman
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: s.byman@nordvikbolig.no

Deres ref.: 46-0039/26 . Vår ref.: 5601-1-065 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Spro Havn Syd Eierseksjonssame
Organisasjonsnr:	834831732
Seksjonseier:	Larsson-Khodadi, Nassim
Medeier:	Larsson, Karl Niklas
Leilighetsnummer:	065
Adresse:	Julius Rosens Vei 33, 1454 FAGERSTRAND
Seksjonsnummer:	65
Gnr.	26
Bnr.	271

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3667543.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeanlegget består av 217 parkeringsplasser. Plassene er organisert i en egen næringsseksjon 197 som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Spro Garasjesameie 1. Hver p-plass i næringsseksjon 197 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 197 er seksjonseiere i sameiet og evt. andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks. og adkomstrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlegg til garasjesameiets vedtekter. Eierandel i næringsseksjon 197 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i sameiet kun selgers eller overføres til andre seksjonseiere. Kjøper blir fakturert 1/2 time i administrasjonsgebyr. Avregning av varme samt bredbånd / kabel-TV og el-bil ladestrøm faktureres direkte fra Lyse Energiservice AS, og er ikke en del av felleskostnadene. Ved eierskifter må dette meldes til Lyse via følgende link: https://www.lyse.no/kundeservice/artikler/20101762127505-eierskifte-hvordan-melder-jeg-flytting-for-smartly-energiservice

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 779,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	429,00	
Felleskostnader	1 350,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	129,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 222,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon: 22 86 54 41.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Petter Næss Welhaven, e-post: shs@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Styrerommet fra OBOS

Protokoll fra styremøte 7. april 2026

Boligselskap: SPRO HAVN SYD EIERSEKSJONSSAMEIE (5601)
Klokkeslett: 18:00
Sted: Borgenveien 22 på Spro.

Møtedeltagere: Knut Asbjørn Fredriksen, Tommy Ryno Olsen, Rune Werner, Petter Næss Welhaven, Mette Jeanne Dit Fouque, Harald Moen

Signert av: Knut Asbjørn Fredriksen /s/, Petter Næss Welhaven /s/, Mette Jeanne Dit Fouque /s/, Tommy Ryno Olsen /s/, Rune Werner /s/, Harald Moen /s/

Sak 1

Godkjenning av saksliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med sakslisten. Dersom styret er enige i det, kan sakslisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Sak 2

Innkomne saker fra Mette. Diskusjonssaker.

Hvor ofte blir vaske bilen brukt ?

Kan vi bestille masse filtre og at folk henter selv hos en av oss ? Eller at vi leverer det utenfor hver dør.

Nå har sommerbåten startet. Har det vært noe kontakt ?

Søppel ved visningssenteret. Det ser ikke bra ut.

Notater fra møtet

Tommy informerte om bruken av vaskebilen og at mangel på spylevann om vinteren medfører at bilen kun kan brukes til tømming av fordampingsrenner i vinterhalvåret.

Det blir bestilt filtre for å bytte selv.

Usikkert når sommerbåten kommer. Uansett må bryggen være ferdig. Petter har ingen ny beskjed fra utbygger.

Alle er enige om at utbygger må rydde opp.

Vedtak

Ingen vedtak, kun informasjon.

Sak 3

Badstue, hva gjør vi?

Dette har vært en tung prosess. Etter informasjonsmøtet på Primitivo i desember har Claus Halvorsen tilbudt seg å kjøpe badstue og drive den på samme basis som badstuen til Fagerstrand Vel. Det betyr Gunstige priser for beboere, kommersiell pris for andre. Tommy og Petter har fått bekreftet fra utbygger at de støtter en badstueløsning og at de sørger for fast plass og legger fram strøm. Kontrakten med Halvorsen må tegnes av Spro Havn AS. Den fremtidige retten til å låne ut plass til badstue overføres til Velforeningen. Retten til drive badstue bør være tidsbegrenset - for eksempel 5+5 år. Kan noen i styret påta seg oppgaven med å utarbeide et kontraktsforslag?

Vedtak 3. november 2025 – Tas på infomøte

Vedtak 24. februar 2026 – Petter informerer Claus Halvorsen om at det er enighet fra utbygger sin side at en beboer kan for en symbolsk sum leie plass i havnen til en flytende badstue. Spro Havn AS har sagt seg villig til å legge fram strøm. Prisen på bruken av badstuen skal være i samsvar med prisene i Fagerstrand Vel, der beboerne i Spro Havn skal ha samme priser som medlemmene i Fagerstrand Vel. Altså en vesentlig mer gunstig pris enn kommersiell pris. Videre må bookingsystemet være transparent slik at ikke de som drifter badstuen kan reservere den mer enn andre brukere. For eksempel kan det være begrensninger i forhold til å reservere framover i tid og flere dager på rad. Slike begrensninger fungerer godt på Fagerstrand. Videre skal retten til å drive badstue overføres til velforeningen som er under etablering. Men nåværende eier av badstuen har rett til drive i for eksempel 5 + 5 år. Dette avklares med Spro Havn AS ved Paal Gundersen.

Vedtak 7. april 2026 – Informere på årsmøtet. Mette snakker med badstueforeningen og eventuelt kommer med informasjon på årsmøtet.

Oppdatering av saken

Halvorsen og hans venner har trukket seg og vil ikke etablere badstue

Vedtak

Informere på årsmøtet. Mette snakker med badstueforeningen og eventuelt kommer med informasjon på årsmøtet.

Saken følges opp senere.

Sak 4

Budsjettarbeid.

Ta en ny prat rundt budsjettarbeid. Petter og Mette forbereder seg til budsjettarbeidet. Petter har laget et lite oppsett i XL som jeg mener er avvik fra et normalår. Petter snakket med Vibeke i Obos. Hun anbefaler å vente med budsjettarbeidet til regnskapet for 2025 er ferdig. Trolig i midten av Mars.

Vedtak 3. november 2025 – Mette og Petter tar for alvor tak i dette når Mette er tilbake fra ferie. Det er laget et endringsskjemas som er tilsendt styret. Skjemaet ble gjennomgått av styret.

Vedtak 13. januar 2026 – Budsjettarbeidet utsettes til regnskapene for 2025 er ferdige. Trolig i midten av mars.

Vedtak 24. februar 2026 – Petter har etter møtet spurt Obos om de i forbindelse med årsavslutningen for 2025 kan lage et forslag til budsjett for 2026. Vibeke i Obos bekreftet dette i dag. Styret får et forslag til budsjett som vi kan justere.

Vedtak 7. april 2026 – Petter sjekker dette med Vibeke.

Oppdatering av saken

Petter har justert inntektene for 2026 og lagt disse inn i budsjettet: Obos har ført tallene inn. I løpet av møtet må styret vurdere kostnadsbilde for 2026

Notater fra møtet

Petter sender over et ark med endringer på kostnader til Obos slik at dette kan implementeres i budsjettet eller vedlegges innkallingen.

Vedtak

Petter sjekker dette med Vibeke.

Saken følges opp senere.

Sak 5

Tilbakebetaling til beboere.

Petter har hatt dialog med Obos om tilbakebetaling av overskuddet for 2025 til beboere. overskuddet viser ca. 1,8 millioner hvorav 900' er forskuddsbetaling av husleie. Netto driftsresultat er dermed ca. 900'. Vi foreslår at 600' av disse tilbakeføres til eiere av boliger av seilet. Dette gjøres ved at det ikke betales fellesutgifter i juni og halve juli. Ordningen er avklart med Obos.

Forslag til vedtak

Legges inn som forslag på årsmøtet som det stemmes over.

Notater fra møtet

Styret er enige om å foreslå at 600 000,- overføres til beboere i form av reduserte felleskostnader.

Vedtak

Legges inn som forslag på årsmøtet som det stemmes over.

Sak 6

Innkomne forslag til årsmøtet.

Styret gjennomgår innkomne forslag fra beboere. Styremedlemmer leser seg opp om sakene som ligger i Styrerommet under årsmøte 2026.

Notater fra møtet

Styret gikk gjennom innspill fra beboerne og har blitt enige om styrets innstilling i de ulike sakene.

Vedtak

Ingen vedtak i denne saken, kun informasjon om gjennomgangen.

Sak 7

Opplegg av WIFI i garasjeplanene.

Det er svært dårlig dekning i alle tre garasjeplan. Blant annet for å bruke Defigo må man ha dekning. Det er etablert fiber i hele bygget og det ligger blant annet frem til ladeanlegget for bilene. Bør vi innhente en pris på etablering av ett eller to Wifi punkter i hver etasje? Etter hendelsen med Paramedic og ambulanse uten mobildekning i helgen, bør dette ansvaret kanskje hvile på utbygger?

Hva er status?

Vedtak 11. februar 2025 – Rune kontakter Lyse.

Vedtak 24. mars 2025 – Rune følger opp dette med å få et Wifi nett i garasjen.

Vedtak 28. april 2025 – Følges opp av Rune og Tommy.

Vedtak 2. september 2025 – Styret følger opp saken. På neste styremøte blir det besluttet hvem som skal ha ansvaret videre oppfølging.

Vedtak 7. april 2026 – Tommy orienterte. Telenor planlegger for signalmast på taket. Videre ble det informert om et mulig internt Wifi nett i fellesarealene.

Oppdatering av saken

Tommy og Petter har hatt møter med Telenor på Teams. Telenor kommer på befaring om kort tid for å finne egnet plass til antenne på taket. Denne vil gi god 5G dekning i hele Spro Havn området. I tillegg må det sannsynligvis lages et Wifi nettverk i garasjeanlegget. (Informasjonssak)

Notater fra møtet

Tommy informerte om saksgangen med Telenor. I nær framtid blir det befaring med Telenor.

Vedtak

Tommy orienterte. Telenor planlegger for signalmast på taket. Videre ble det informert om et mulig internt Wifi nett i fellesarealene.

Saken følges opp senere.

Sak 8

Eventuelt

Notater fra møtet

Ingen saker til behandling.

Elektronisk signert 8. april 2026

Vedtak
Ingen saker til behandling.

Elektronisk signert 8. april 2026

Protokoll til årsmøte 2025 for SPRO HAVN SYD EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 834831732
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:30, Pinsekirkens lokaler på Fjellstrand. Adressen er Fjellveien 31, 1458 Fjellstrand.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Helge Aamoth, forretningsfører.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører ble Helge aamoth forselått og som protokollvitne ble Simen Godlien Foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Vedtatt mot en stemme.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-

✓ **Vedtatt.**

6. Regnskap/økonomi ref. eierseksjonsloven §44.

Fremmet av: Rune Haugland

Få en gjennomgang av hva som inngår i fellesutgiften, Og Spro Havns relasjon til disse. Hva menes med "forpliktelsene og ansvar i forhold til infrastruktur". Er dette en del av sameiet? Redegjøre for brukte penger osv.

Styrets innstilling
Normalt vil gjennomgang av årsregnskap være en sentral sak på årsmøtet. I og med at sameiet først ble innflyttet i januar 2025, foreligger ikke regnskapstall for 2024. Det vil bli gitt generell informasjon om felleskostnader m.m. på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Godkjenning av budsjett.

✓ **Vedtatt. Informasjonen ble tatt til etterretning**

7. Steinbrudd/ veggen bak bygget

Fremmet av: Irene Kristensen-Dåtland

Er det vurdert å plante noe eføy eller lignende for å pynte opp denne veggen? Det ville sett fint ut og skapt mindre gjenklang . Mindre støy

Styrets innstilling
Styret er helt enig med forslagsstiller om at en grønn vegg hadde vært pent. Styret har snakket med gartner som sier at det først må etableres en jordvoll inn mot fjellet. Videre bør det etableres et uttak for sommervann på østsiden av veien. I tillegg bør det legges en svetteslange slik at man ikke må vanne for hånd. Styret mener Spro Havn bør vurdere å gjøre dette, all den tid hele prosjektet, gjester og fremtidige boligeiere vil ha stor glede av en grønn vegg i stedet for den grå fjellskjæringen som er der nå.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Usikker? Vet ikke om kommunen må informeres? Utbygger burde kanskje ta dette, for å bidra til å skape et helhetsbilde av Spro.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet oppfordrer Spro Havn AS til å beplante fjellveggen med klatreplanter.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Opppussing av oppganger?

Fremmet av: Irene Kristensen-Dåtland

Synes oppgangene fremstår uferdige, synlige spor av mur/skillet i betong. Ser ikke bra ut. Synes utbygger har brukt lite tid på å gjøre det fint.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Her må det vel sparkles, males?

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Hvis resultatet når arbeidene er ferdige ikke oppfyller kravene til bygningsmessige standarder, tas dette opp med utbygger på 1-års befaringen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Ruter/ ferje til Lysaker?

Fremmet av: Irene Kristensen-Dåtland

Ønsker bare en oppdatering

Styrets innstilling
Det er et ønske fra alle som bor på Spro å få båtforbindelse til Oslo. Spro Havn AS vil etablere fergekai førstkommende vinter. Dessverre rakk de ikke å gjøre arbeidene ferdige innenfor den korte tiden da torsk og annen fisk ikke gyter eller er vernet. Vi både håper og tror at Spro Havn med restaurant, strandpromenade, kyststien og gruvene vil være et svært ettertraktet sted for "sommerbåten" å stoppe. Vi må forsøke å overbevise Ruter om det.

Forslag til vedtak:
Vet dere har informert om dette før, vil høre om det er noe nytt?

✓ **Vedtatt. Det jobbes videre med å få ferge.**

10. Trapper opp til tursti/buss stopp

Fremmet av: Irene Kristensen-Dåtland

En trapp, der den provisoriske var for de som arbeidet her, da selv så bakken er lang. Dette vil gjøre det mer attraktivt for andre å ta turen for å nyte bryggen når den er på plass.

Styrets innstilling
Styret har Spurt Spro Havn om de vil etablere trappen. Kanskje bør den gå opp bak restauranten? Styret har vært i kontakt med kommunen som ser positivt saken. Men trappen må byggemeldes.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kommunisere med kommunen som er opptatt av at dette skal være et tilbud for alle, altså restauranter og brygge.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet støtter styret i å fortsette arbeidet for å få etablert en trapp.

Forslaget ble vedtatt

11. lydisolerende tiltak mellom boenhetene ute

Fremmet av: Kristin Hippe

jeg ønsker at årsmøtet nedsetter en arbeidsgruppe for å se på ulike løsninger for lydisolering mellom boenhetenes uteområde, slik det er i dag høres alle samtaler og lyd fra hverandres boliger når man er ute på balkong /terrasser, dette gjelder også når naboen har telefonsamtaler, samtaler, ser på tv eller har normal lyd fra barn som gråt, lek latter inne i egen leilighet med balkongdør/vindu åpent. I og med at lydisolering må gjøres likt for alle enheter foreslår jeg at det nedsettes en arbeidsgruppe som får i oppdrag å se på ulike løsninger for å lage bedre lydisolering mellom enheter der det i dag er en form for skjerming med spiler. Jeg har reklamert på i Bygr. at det mangler 5 spiler slik at det er åpent mellom enhetene, men de opplyser at dette er design om alle endringer på dette må besluttes av styret/årsmøte.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det nedsettes en arbeidsgruppe som skal komme med alternative forslag til lydisolering mellom enhetenes uteområde. Gruppen skal levere forslag med innstilling og kostnadsanalyse for de ulike løsninger og undersøke om endringer er søknadspliktig med kommunen. Årsmøtet må ta stilling til om beslutning av tiltak kan besluttes av styret eller om saken må opp til ny behandling ved neste årsmøte.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Det nedsettes en arbeidsgruppe som har som oppgave å se på alle forslag som gjelder terrassene. Arbeidsgruppen kontakter arkitekt og nesodden kommune. Gruppen legger frem et samlet forslag for årsmøtet.

Forslaget ble vedtatt

12. Innglassing

Fremmet av: Morten Frogh

Jeg vil gjerne at det forsøkes å fremme et forslag om innglassing for å se om det er interesse- om det skulle være det så får «vi» planlegge saken videre - evt. avvente til flere leiligheter er solgt! Min erfaring fra Sandefjord var at firma som har levert terrasseglass kommer med tilbud og hjelper i prosessen med søknad. Vårt tidligere styre deltok noe i prosessen på vegne av søkere. Det var en avstemning i forkant der det var visse krav! Takk.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Evt. å gå videre om det er en viss interesse!

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Det nedsettes en arbeidsgruppe som har som oppgave å se på alle forslag som gjelder terrassene. Arbeidsgruppen kontakter arkitekt og nesodden kommune. Gruppen legger frem et samlet forslag for årsmøtet.

Forslaget ble vedtatt

13. Skillevegger mellom leilighetene

Fremmet av: Bjørnar Sørgård

Hei og riktig god påske. Nå som solen titter frem og mange med meg har flyttet ut på terrassene for å nyte det fine været❧eg med fler synes at det er veldig innsyn og lurer på om vi kan se på muligheter for å sette opp samme « skillevegg» som allerede er brukt på terrassene. Føler at det er veldig åpent og tett mellom naboene og ønsker at vi kan se på løsninger så vi kan få skjermet oss litt bedre.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det vedtas at det kan settes opp tilsvarende skillevegg mellom terrassene der hvor beboer føler at det er behov/ ønsker .

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Det nedsettes en arbeidsgruppe som har som oppgave å se på alle forslag som gjelder terrassene. Arbeidsgruppen kontakter arkitekt og nesodden kommune. Gruppen legger frem et samlet forslag for årsmøtet.

Forslaget ble vedtatt

14. Pergola og overbygg i glass/plexiglass på de øverste etasjene.

Fremmet av: Rune Hansen

Vær og vind kan være brutal på Spro Havn. Terrassene på de øverste etasjene har ikke noe beskyttelse mot dette. Et overbygg og/eller en pergola vil kunne skjerme inngangspartiet og møblementet noe på de verste uværsdagene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det tillates å sette opp frittstående pergola og overbygg i glass/plexiglass på terrassene.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det nedsettes en arbeidsgruppe som har som oppgave å se på alle forslag som gjelder terrassene. Arbeidsgruppen kontakter arkitekt og nesodden kommune. Gruppen legger frem et samlet forslag for årsmøtet.

✓ Forslaget ble vedtatt

15. Hva må gjøres, om en beboer kommer til skade å komme borti et sprinklerhode

Fremmet av: Unni Irene Kristoffersen

Bør det orienteres til alle beboere med oppslag, hvordan en må agere, om et sprinklerhode løses ut, ved et uhell? På tangen skjedde dette ved et uhell, i forbindelse med vask av tak i stue. I flere etasjer måtte beboere flytte ut i 4-5 mnd og skadene kom på mange millioner. Alle bør vite prosedyrer for hva en gjør i en slik situasjon. Så det ikke tar flere timer å få stengt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Info til beboere og oppslag ved inngang. Sjekke om en har nødvendig beredskap.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter pris på kjøp av et visst antall sprinkelstoppere. Disse kan oppbevares på egnet sted i trappoppgangene. I tillegg kan beboere få tilbud om å kjøpe sin egen. Den mest avanserte utgaven, Shutgun, som man kan se på bildene koster 1250,- kroner. Den andre fra Erik Hoel er trolig vesentlig rimeligere og stopper i følge nettstedet ca. 90% av vannet.

✓ Forslaget ble vedtatt

16. Postkasse til aviser utenfor inngangsdør

Fremmet av: Åse Gulbrandsen

Vet ikke om dette er årsmøtesak, men ønsker en postkasse til papiraviser utenfor ytterdørene. Papiravisene leveres som oftest på natten.

Styrets innstilling
Styret planlegger kjøp av postkasser til dette formålet da avisene hoper seg opp utenfor inngangsdørene. "Noen" i hver oppgang må sørge for å tømme kassene for aviser og reklame som ikke blir tatt med eller hentet og kaste det i papirkontaineren. Kanskje er postkasser montert allerede før årsmøtet.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

17. Innføring av avgiftsbetaling på gjesteplasser.

Styret har i flere styremøter diskutert hvordan gjesteparkeringen best kan organiseres. Det står i reguleringsbestemmelsene til Spro Havn at det skal være 30 gjesteparkeringsplasser i parkeringshuset og at disse skal være tilgjengelig for alle besøkende. Dette er altså et offentlig (kommunalt) krav og kan ikke overstyres av boligsameiet. Bestemmelsene sier også at de med funksjonsnedsettelse skal ha tilgang fra parkeringshuset

og opp til bakkeplan. Oppgang 35 er avsatt til dette siden inngangen er i portalen og nærmest nedkjøringen. Foreløpig er parkeringshuset åpent for alle mellom 08.00 og 20.00.

Etter hvert når strandpromenaden, badestrand, stupetårn, restaurant, småbåthavn osv. blir tilgjengelig håper og tror alle at Spro Havn vil bli et svært attraktivt sted å besøke. Mange vil komme med bil og ønsker å parkere nærmest mulig sjøen. Det blir i garasjehust vårt. Styret frykter at det blir kaos med biler som kjører opp og ned i garasjekjelleren på jakt etter en ledig plass. Det kan bli rygging, tuting og småbulking som ikke er ønskelig. Styret mener vi må innfør parkeringsavgift. I sommer blir det ikke avgiftsparkering på innfartsparkeringen, men kanskje fra neste sommer. Kommunen ba Spro Havn om å montere skilt med "avgiftsparkering".

Styret har hatt samtaler med flere leverandører av parkeringsløsninger. Både App baserte løsninger og systemer med skiltgjenkjenning. Den enste leverandøren som tok seg tid til å komme på befaring og møte styrets representanter var One park AS. De har et system som brukes av flere boligsameier rundt omkring i landet og det baserer seg på skiltgjenkjenning.

Systemet fungerer slik:

Det tas bilde av alle kjennetegn ved innkjøring til garasjeplan 3. Det tas nytt bilde av kjennetegn på de bilene som fortsetter videre nedover til plan 2 og 1. Altså belastes ikke disse bilene med avgiftsbetaling. Beboere som har fast parkeringsplass på garasjeplan 3 legger kjennetegnene inn i et register som ikke skal betale avgift. Det samme må de gjøre når de skal ha leiebil eller lignende. Vi antar at en representant i styret eller en interessert beboer kan håndtere dette.

Kostnadsfordelingen er som følger:

Leietager (One park AS) bekoster i all hovedsak alle nødvendig installasjoner av kameraer, skilting, drift av systemet og det hele. Sameiet beholder 70% av inntektene, One park AS beholder 30% av inntektene. En eventuell avtale må løpe i 5 år for at det skal være interessant for One park AS å investere i et såpass lite parkeringsanlegg. One Park foreslår å starte med den laveste parkeringssatsen de har i sine systemer:

Takster

Pris

Pr time: NOK 25 , -

Pr sammenhengende parkering innenfor 24t: NOK 150 , -

Noen vil oppleve at det blir kostbart for våre gjester å komme på besøk til oss. Det er naturligvis en ulempe. Men styret tenker vi kan etablere en portal eller gruppe i Vibbo der man kan «låne» ledige plasser av hverandre. Altså hvis en beboer reiser på hytta i helgen og en annen beboer får overnattingsgjester samme helgen så kan man hjelpe hverandre. Bor man i sentrale områder i Oslo eller i andre tettsteder så må gjestene alltid betale for parkering. Det gjelder både gateparkering og i parkeringshus. I den sammenheng vil nivået på avgiftsparkeringen innendørs i trygge omgivelser på Spro oppleves som akseptabelt.

(Helt uavhengig av om det innføres avgiftsparkering eller ikke: Styret eller styrets medlemmer kan ikke påta seg ansvaret eller jobben med å regulere parkeringen fra dag til dag i parkeringshuset).

Styrets innstilling

Årsmøtet stiller seg bak styrets forslag om å etablere avgiftsparkering som beskrevet ovenfor.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til avgiftsbetaling vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

18. Husordensregler

Styret har tidligere sendt foreløpige husordensregler på Vibbo. Det kom noen reaksjoner og tilbakemeldinger på denne. Styret har derfor kontaktet Obos og bedt om forslag til husordensregler som er vedtatt på årsmøter i andre boligsameier. Obos har vært velvillige og sendt oss forslag. Styret har justert litt i dokumentet og tilpasset det vårt boligsameie. Styrets forslag til Husordensregler følger vedlagt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler Årsmøtet å vedta Husordensreglene som følger vedlagt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til husordensregler vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

19. Anskaffelse av vask og feiemaskin / vasketraktor til fellesarealer.

Garasjeanlegget har behov for jevnlig rengjøring. I tiden fremover når gjesteparkeringen blir mer brukt og Havblikk blir ferdig, vil rengjøringsbehovet øke. Vi tror garasjevask to ganger årlig blir et minimum. Trolig bør det vaskes både tre og fire ganger. I vertfall i kjøresonene. Styret har sammen med utbygger hentet inn tilbud på garasjevask fra to forskjellige leverandører. Prisen for alle tre etasjer er +/- 45 000,- + mva. per gang. Altså vil årlig renhold av garasjeanlegget koste mellom 90 og 180 000,- + mva. Avhengig av beboernes ønsker i forhold til vaskefrekvens.

Styret har i samtaler med Obos blitt fortalt at flere boligsameier de kjenner til, har gått til anskaffelse av egen feie og vaskemaskin. Altså en maskin man sitter på og som brukes til å holde garasjeanlegget rent. I de fleste tilfeller er det en eller flere beboere som får opplæring og som frivillig tar en runde i garasjeanlegget når det er behov. Styret har allerede fått tilbakemeldinger fra beboere som kan hjelpe til med dette i Spro Havn.

Styret har besøkt en messe der flere rengjøringsmaskiner var presentert. Vi har vurdert et par alternativer og har landet på en maskin fra Foma. Se vedlagte dokumenter. Maskinen er elektrisk og oppladbar. Vedlikeholdsbehovet begrenser seg derfor stort sett til utskifting av børster og en nal når disse er slitt. Den 6. mai hadde styret samme maskin på prøve. To representanter fra styret samt en frivillig beboer var med på prøvekjøring. Resultatet etter vasken var svært god, og enda bedre vil det bli når garasjen vaskes hyppigere.

Etter styrets vurdering er det flere store fordeler ved å disponere egen maskin:

Man kan vaske når det er behov. Man kan vaske kjørebanene hyppigere enn resten av garasjen. Spesielt plan tre kan vaskes ofte slik at skitten ikke trekkes med videre nedover. Når man holder kjørebanene rene, vil behovet for storvask bli sjeldnere. Ved komplett garasjevask, kan man vaske en og en etasje. Man slipper å tømme hele garasjeanlegget. Maskinen kan i tillegg brukes til å holde utendørs fellesarealer i orden. Den er ikke egnet til å feie singel etter vinteren, det har den ikke kapasitet til. Men den vil fint klare vedlikeholdsrengjøring gjennom sommeren. For eksempel kan den store fellesterrassen og portalen holdes ren og pen. Det samme vil gjelde småveier som etter hvert vil komme inne på Havblikk sitt område. Ved å disponere maskinen selv, vil man kunne redusere kostnaden til vaktmestertjenester.

Som dere kan se av vedlagte dokumenter er det flere prisalternativer. Alt fra kjøp til leie i hhv 36, 48 og 60 måneder. Styret mener det kan være lurt å leie i 36 måneder selv om månedsleien er høyere enn ved 48 eller 60 måneder. Vi vil ha muligheten til å prøve ut løsningen i 3 år. Etter at kontraktstiden utløper, vil nytt styre og årsmøte beslutte om ny kontrakt skal etableres. Alternativt med annen leverandør. En annen fordel ved en treårsavtale er at batteriteknologien er i stadig utvikling. Om tre år vil kanskje både pris og kapasiteten på batteriene være mer gunstig.

Månedsleie for CT231 BT100 er 8 933,- + mva.

I løpet av ett år vil kostnaden bli 107 200,- + mva. Hvis man legger på litt ekstra til strøm til batterilading, rengjøringsmiddel og utskifting av slitte børster - så havner vi på +/- 115 000,- + mva. i årlige driftskostnader. Styret mener det er gunstig i forhold til den fleksibiliteten vi har til å holde fellesarealene og garasjeanlegget rent.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å vedta styrets anbefaling om å leie vasketraktor som beskrevet. Det inngås leie/ leasing for 36 måneder.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar styrets forslag om å lease / leie en elektrisk renholdsmaskin / traktor

✓ **Vedtatt. Styret får fullmakt til å vurdere tre eller fire års leasingtid**

20. Valg ref. eierseksjonsloven §44.

Fremmet av: Rune Haugland

Halvparten av styret velges for 1 år, og reten for 2 år slik at ikke vi risikerer å skifte ut hele styret på en gang. Og styret må innhente tilbud fra revisor slik at vi kan velge. Ber styret om å sende ut forespørsel om noen flere vil stille til valg.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det for fremtiden bør velges styre slik at alle ikke er på valg samtidig. Det foreslås derfor at det velges en valgkomite som får ansvaret for dette til årsmøte 2026.

Sameiet har revisor. Valg av Alpha Revisjon AS ble informert om på informasjonsmøte i forkant av innflytting.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Velges med simpelt flertall.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det er egen post for valg, slik at dette forslaget utgår.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

21. Valg av styre

Styret ble først valgt som interimsstyre på informasjonsmøte og deretter valgt (i henhold til opplyst på informasjonsmøtet) formelt av utbygger på ekstraordinært årsmøte rett i etterkant av tinglyst seksjonering. Styret ble valgt for to år, det vil si frem til årsmøtet 2026. Et av medlemmene har trukket seg, slik at det skal velges en kandidat til styret. Det blir foretatt valg på årsmøtet. Det foreslås at det velges en valgkomite bestående av 2-3 personer, slik at valgkomiteen kan fremlegge forslag til nytt styre på årsmøtet 2026.

Valgkomiteens mandat vil da være å fremme forslag til styre, der noen velges for ett år og noen for to år, slik at hele styret ikke er på valg samtidig.

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Knut Fredriksen

Følgende stilte til valg:
Knut Fredriksen
Velges i årsmøtet

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Yvonne Brownsill
Grethe Hestnes
Bente Werner

Følgende stilte til valg:
Yvonne Brownsill
Grethe Hestnes
Bente Werner

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/ møteleder/protokollfører	Simen Godlien /s/ protokollvitne

V E D T E K T E R

for

Spro Havn Syd Eierseksjonssameie org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Spro Havn Syd Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 196 boligseksjoner og to næringsseksjoner (parkering og boder) på eiendommen gnr. 26, bnr 271 i Nesodden kommune. Totalt 198 seksjoner.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetens hoveddel og eventuelle tilleggsdeler kommer frem av tinglyst seksjoneringsvedtak med vedlegg.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eierseksjonssameiet ved seksjonseierne vil også eie i sameie med andre en eller flere andre eiendommer med strand, brygge, stupetårn, felles infrastruktur og andre fasiliteter i forbindelse med prosjektet Spro Havn. Eiendommen€ vil driftes av Spro Havn Velforening eller andre selskap opprettet av eierne.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRAs areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRAs. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

BESKYTTET

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

BESKYTTET

1. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser
4-1 Organisering
Garasjeanlegget består av 217 parkeringsplasser. Plassene er organisert i en egen næringsseksjon 197 som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Spro Garasjesameie I.

4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon y (parkering)

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass i næringsseksjon 197 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 197 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og eventuelt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlegg til garasjesameiets vedtekter.

Eierandel i næringsseksjon 197 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i sameiet kun selges eller overføres til andre seksjonseiere.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 197 vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling).

BESKYTTET

Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 197 ikke skal følge tilhørende seksjon i Spro Havn Syd Eierseksjonssameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 2. og 3.avsnitt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremkommer av Spro Garasjesameie I vedtekter, se vedlegg 4.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i næringsseksjon 197 (parkering) må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Spro Havn 1 Eierseksjonssameie

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon y(parkering) og garasjeanlegget
Spro Havn Syd Eierseksjonssameie v/ styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres, enten det p-plass som inngår næringsseksjon y (parkering) eller p-plasser som er seksjonert som tilleggsareal.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

1. snørydding/feiing
1. rengjøring av garasjekjeller
2. forsikring for garasjen
3. strøm/oppvarming i garasjekjeler
4. sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
5. snøsmelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
6. andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
7. kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Spro Havn 1 Eierseksjonssameie.

Inntekter og kostnader vedrørende garasjeanlegget, næringsseksjon 198 (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal med kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Spro Havn 1 Eierseksjonsssameie regnskap.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
Det er installert mulighet for el-bil lader på alle p-plasser. Det kan kun monteres ladere som godkjennes av sameiets leverandør.

BESKYTTET

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karmer
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

BESKYTTET

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner eller konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/terrasser.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

1. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, lekeplasser og grøntarealer forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/private terrasser, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

BESKYTTET

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. seksjon og faktureres fra ekstern aktør

(3) Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren varme/radiatoranlegg etc. faktureres direkte til seksjonseierne fra ekstern aktør og er ikke en del av felleskostnadene.

(4) Eiere av p-plass i næringsseksjon 197 (parkering) skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-3 og 4-4.

(5) Kostnader til Spro Havn Vel (eller annet selskap) for drift og vedlikehold av fellesareal og felles installasjoner og tilbud, fordeles med lik andel pr. seksjon. Det skal årlig tas inn et beløp for fremtidig vedlikehold av felles installasjoner. Beløpet fastsettes av styret og settes inn på egen vedlikeholdskonto.

(6) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av vedtektenes pkt 6.

(8) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(9) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer næring og bolig kan det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

BESKYTTET

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

BESKYTTET

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Det er kun medlemmer av styret (inkludert varamedlemmer) som kan være medlemmer i styret i Spro Havn Vel eller annet selskap som drifter felles eiendom og infrastruktur.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

BESKYTTET

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

BESKYTTET

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon stemme etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Saker som kun angår boligseksjonene avgjøres av boligseksjonene alene og hver boligseksjon har da 1 stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

BESKYTTET

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

BESKYTTET

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

BESKYTTET

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
3. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
4. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
5. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
6. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
7. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
8. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
9. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
10. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
11. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
12. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i Spro Havn Vel

Seksjonseierne har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/driftssameier /velforening, el.lign. som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet ”Spro Havn”. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

BESKYTTET

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, el.lign. som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening el.lign. som blir etablert og Spro Havn 1 Eierseksjonssameie er forpliktet til å etterleve disse.

11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Spro Havn” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 450 boliger med en eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.
Utbygger Spro Havn AS, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Spro Havn AS har som utbygger av eiendommene i «Spro Havn» rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet ”Spro Havn” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet ”Spro Havn”.

BESKYTTET

Vedlegg 2, Gnr 26, Bnr 271 Nesodden

Vedtekter for Spro Garasjesameie 1

VEDTEKTER
FOR

Spro Garasjesameie 1

Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr.26, bnr. 271, snr. 197i Nesodden kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Spro Garasjesameie 1.

§ 2

Hva sameiet omfatter (se forbehold i boligsameiets vedtekter kapittel 4 vedrørende organisering av p-plasser)

Sameiet omfatter eiendommen gnr.26 bnr. 271, snr. 197 (eventuelt en anleggseiendom), i Nesodden kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer i Solbergskogen Pluss Sameie 1.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 1x til sammen x/x

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 198, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

BESKYTTET

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Spro Havn 1 Eierseksjonssameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Spro Havn 1 Eierseksjonssameie evt. fra styret i Spro Garasjesameie 1 dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Spro Havn 1 Eierseksjonssameie1 vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.

BESKYTTET

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger Spro Havn AS av prosjektet "Spro Havn" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 198 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Spro Havn1 Eierseksjonssameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel i næringsseksjon 197 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Spro Havn 1 Eierseksjonssameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet.

Utbygger [Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 198 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling).

BESKYTTET

Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 198 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Spro Havn 1 Eierseksjonssameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 3. og 4.avsnitt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning

BESKYTTET

2. Styrets regnskap for foregående kalenderår

3. Valg av styre

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

BESKYTTET

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Spro Havn 1 Eierseksjonssameie utgjør sameiets styre.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 198), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

BESKYTTET

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

BESKYTTET

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Solbergskogen Pluss Sameie 1 skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 58 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 58.

Solbergskogen Garasjesameie 1 er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Solbergskogen Pluss Sameie 1. Se også vedtektene for Solbergskogen Pluss Sameie 1.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

BESKYTTET

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

BESKYTTET

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Spro Havn Syd Eierseksjonssameie
Dato: 20.12.2024 kl. 12.00
Møtested: **BEU sine lokaler**

Tilstede var **Spro Havn AS ved Paal Gundersen som eier av alle seksjoner.**

Fra forretningsfører møtte Helge Aamoth
Møtet ble åpnet av **Helge Aamoth**

1 – KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått **Helge Aamoth**
Vedtak : **Valgt**

B. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak : **Vedtatt**

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble **Helge Aamoth** foreslått, og til å underskrive protokollen **Paal Gundersen**

Vedtak : **Valgt**

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak : **Vedtatt**

2. VALG AV REVISOR

Alpha Revisjon AS ble foreslått som sameiets revisor.

Vedtak : **Valgt**

3 – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for **to år** ble det foreslått Petter Næss Welhaven

Vedtak: **Valgt**

B. Som styremedlemmer for **to år** ble foreslått

- Tommy Ryno Olsen
- Mette Jeanne Dit Fouque
- Rune Werner
- Vinay Gupta
- Harald Moen
- Emilie Kronborg

Vedtak: **Valgt**

Årsmøtet ble hevet kl **12.10**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/
Møteleder / Referent

Paal Gundersen /s/
protokollvitne

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo
Telefon: +47 215 22 200
E-post: Oslo@linkarkitektur.no
Org.no.: 975999726
Søknad om Rammetillatelse
Gnr 26 /Bnr 3 mfl
Sprohavn - Nesodden, B2-bt 1
Plan 1.etasje
A10-101
E-1
A3 = M¼: 1:300 Dato: 15.01.2021 Tegn.: SH /SV Kontr.: IEF Godkj.: GOM Ansv.: Prosj.leter: KBE Rev.dato: -
Sportsbod ca 46+2 stk
Parkering ca 100 stk + 3HC
Sykkel 48 stk
Rampe 1:8 (3,1m ned)
Sykkel
Parkering
6 020
30 408
10 178
58 408
72 239
21 379
14 700
7 052
27 184
13 775
24 675
10 900
N



LINK ARKITEKTUR

Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo

Telefon: +47 215 22 200
E-post: Oslo@linkarkitektur.no
Org.no.: 975999726

Søknad om Rammetillatelse Gnr 26 /Bnr 3 mfl

Sprohavn - Nesodden, B2-bt 1 **Plan 7.etasje** **A10-107** Tegn.nr

E-7

-
Indeks

A3 = Mål: 1:300 Dato: 15.01.2021 Tegn.: SH /SV Kontr.: IEF Godkj.: GOM Ansv.: Prosj.eier. KBE Rev.dato: -

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo
Telefon: +47 215 22 200
E-post: Oslo@linkarkitektur.no
Org.no.: 975999726
Søknad om Rammetillatelse
Gnr 26 /Bnr 3 mfl
Sprohavn - Nesodden, B2-bt 1
Takplan
A10-113
Tegn.nr
E-13
Indeks
-
A3 = M¼: 1:300 Dato: 15.01.2021 Tegn.: SH /SV Kontr.: IEF Godkj.: GOM Ansv.: Prosj.leir: KBE Rev.dato: -
N
LOKK OVER NEDKJØRINGSRAMPE
C+ca16,12
C+40,9
C+ 37,6
C+ 34,4
C+37,6
C+12,6
C+34,4
C+ 31,2
C+ 28,0
C+ 24,8
C+ 21,6
BOLIG
SKRÅNENDE TERRENG
PARKERING
PASSASJE -
BRANNBIL

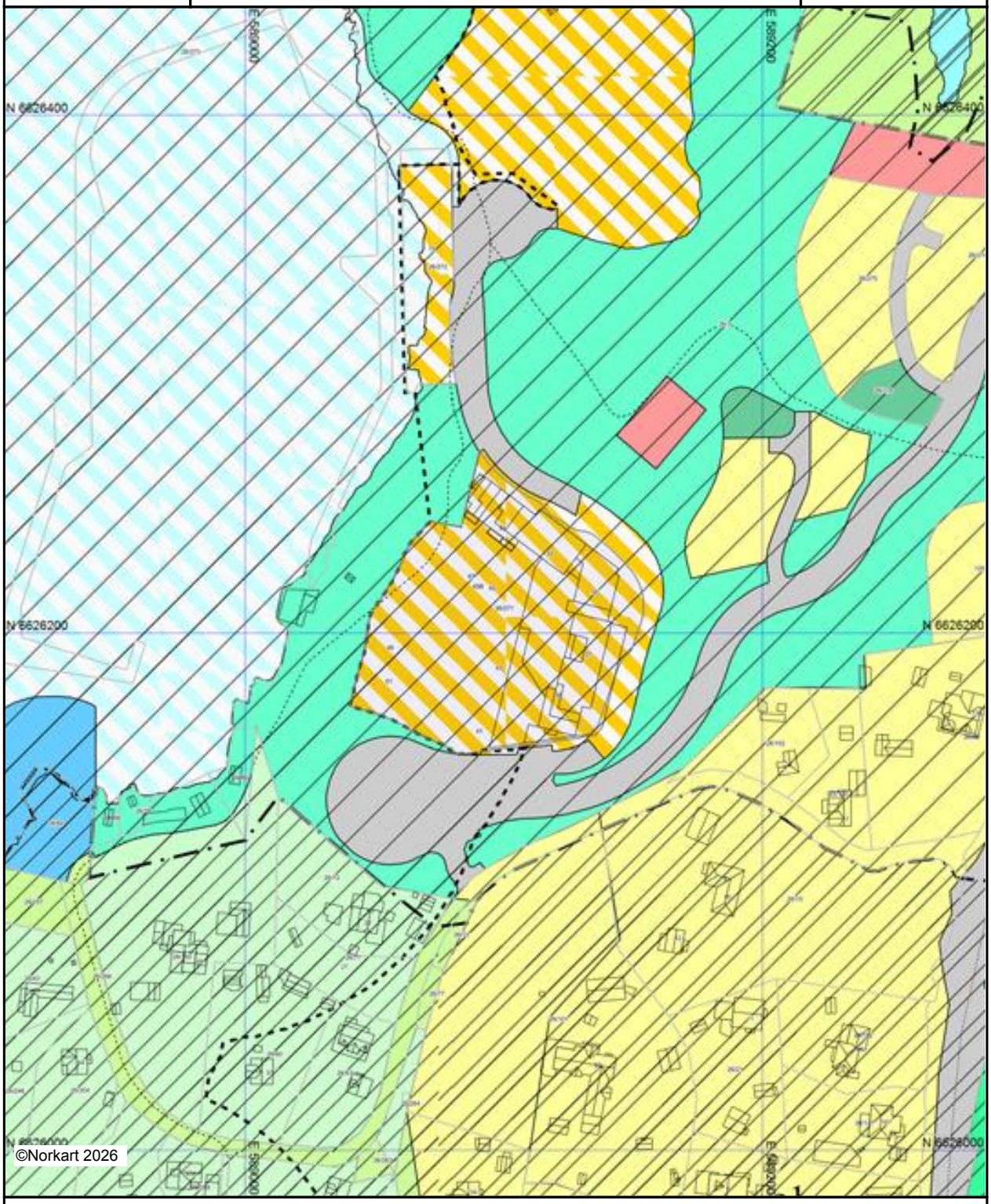
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 26/271/0/65
Adresse: Julius Rosens vei 33
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Uteoppholdsarealer - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterend
- Veg - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR - areal - eksisterende
- LNFR - areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- LNFR - areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands
- Ferdsel - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

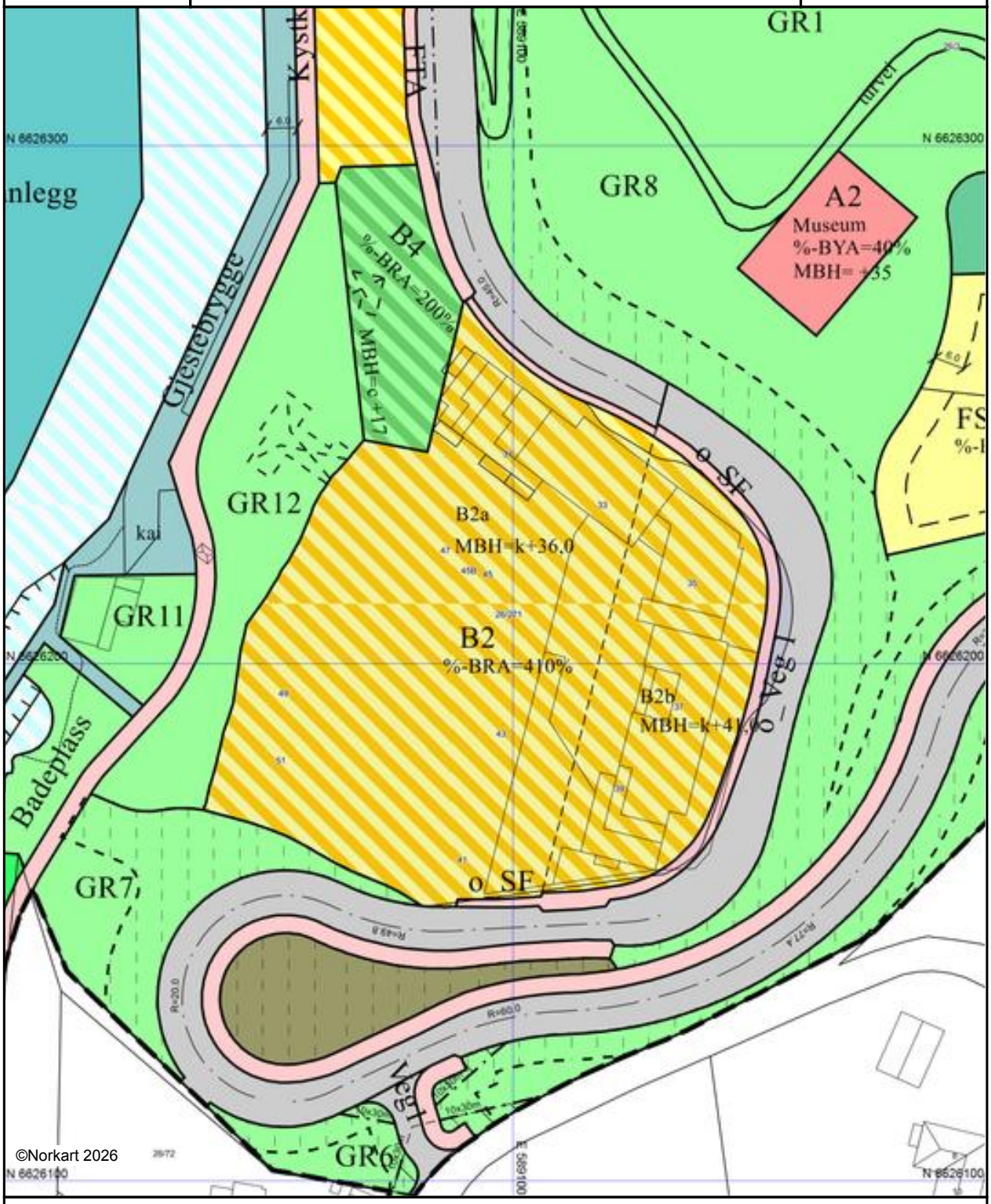
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 26/271/0/65
Adresse: Julius Rosens vei 33
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Institusjon
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hov
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kai
- Grønnstruktur
- Turveg
- Badeplass eller -område
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Nesodden kommune
Postboks 123
1451 Nesoddtangen
Org.nr: 944 383 565

31.10.2024
Sendt inn Gnr. for ny parsell
etter tillatelse fra kommunen - Even S. Trumpf

ERKLÆRING
GNR. 26 BNR. 3, GNR. 20 BNR. 271 NESODDEN KOMMUNE

1. Felles uteoppholdsareal

Gnr. 26 bnr. 271 [«Rettighetshaver»] skal ha rett til felles uteoppholdsareal og lekeplass på gnr. 26 bnr. 3 til felles uteoppholdsareal, grøntareal og lekeplass i henhold til reguleringsbestemmelsene i områderegulering med planid. 20100138 og etter avhendingsloven bestemmelse §3-4 andre ledd bokstav d.

2. Pliktig medlemskap i forening

Gnr. 26 bnr. 271 skal ha rett og plikt til medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening hvis formål vil være ivaretakelse av fellesarealer og felles installasjoner herunder areal avsatt til felles uteoppholdsareal, grøntareal og lekeplass i områderegulering med planid. 20100138.

Rettighetene etter pkt. 1 og 2 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettsarealene. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres Rettighetshaver ved styret i det tilknyttede boligselskap i velforeningen for utearealene. Rettighetshaver plikter å utøve rettigheten i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter til velforeningen.

3. Tinglysing

Dette dokumentet skal tinglyses på gnr. 26. bnr. 3 i Nesodden kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Hjemmelshaver Spro Havn AS org. nr. 882 396 932 signerer:

Sted: Kolbotn Dato: 18.06.2024

Signatur: .....
Navn: Paal Gundersen

Signatur: .....
Navn: Reinert Hersleth

Doknr: 2198452 Tinglyst: 05.11.2024
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

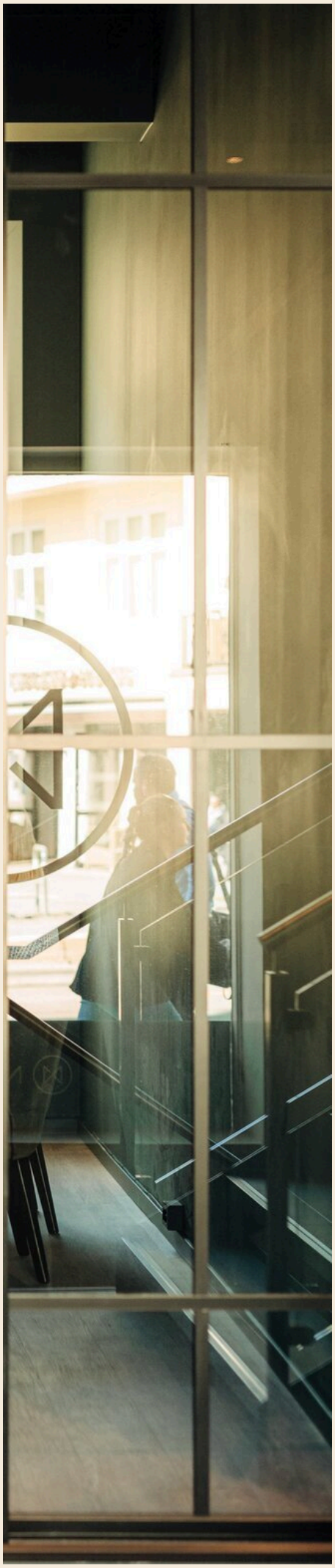
Rett kopi bekreftes 18/6-24
Gundersen
Salgs - og markedssjef
Eiendomsmegler

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt. Vi vet hva boligkjøperne i Follo er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0039/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Julius Rosens vei 33 1454 FAGERSTRAND
Matrikkel: Gnr 26, bnr 271, snr 65 i Nesodden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Byman

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500