



JULIUS ROSENS VEI 31

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklærings skjema
Tilstandsrapport
Midlertidig brukstillatelse
Bygningstegninger
Opplysninger fra forretningsfører
Vedtekter for Spro Havn
Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2024
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2024
Godkjente Bygningstegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning



EGENERKLÆRINGSS
KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Park	
Oppdragsnr.	
6250126	
Selger 1 navn	
Knut Arne Hovdal	
Gateadresse	
Julius Rosens vei 31	
Poststed	Postnr
Fagerstrand	1454
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Spro Havn AS.	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	3667543

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets tilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ketil Inge Hovdal	7308749f483aed99f06160 010646b1147b26343e	26.03.2025 13:10:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code


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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Julius Rosens vei 31, 1454
FAGERSTRAND

 NESODDEN kommune

gnr. 26, bnr. 271, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 17.04.2025

Oppdragsnr.: 22396-1465

Referansenummer: RC7882

Autorisert foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: 6-25-0126



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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866



Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59



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 byggregler

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Ny ubrukt leilighet fra 2025 i 3 etasje med heis og parkeringsplass med i felles garasjeanlegg. Leiligheten har høy standard med bl.a. 2 flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin i det ene. Takhøyden i stue er 2,4 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nord vendt balkong på 13m². Kjøkkenløsning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har ingen oppgraderings behov, eller avvik som vi har gitt TG2/TG3. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Topp sving og fast karm vinduer fra Nordan. Malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 3 lags isolerglass, Vinduer er i god stand og har utvendig solskjerming. Malt inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse. Malt skyve balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning fra Nordan. Skyve døren er aluminiums beslått utvendig og har utvendig solskjerming. Nordvest vendt balkong på 13m² av betong. Balkongen har tremmer gulv av vedlikeholdsfrie terrassebord. Rekkverk av glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av 1 stavs parkett, flis på badene. Vegger har overflater av malte plater, flis på badene. Himlinger har overflater av malte plater.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken og entre/gang. Det er ikke oppdaget noen uvanlige høydeforskjeller i henhold til dagens krav. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Malte glatte innerdører. Dørene går fint og har god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hoved bad
Hoved bad innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 42 mm. Det er ca. 15 mm. nedsenk i dusjonen. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt ubrukt badrom (2025) og dokumenter er fremvist. Det er balansert ventilasjon og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Bad 2

Bad innredet med dusj nisje med skyvedører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Rommet har

overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 41 mm. Det er ca. 15 mm. nedsenk i dusjonen. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt ubrukt badrom (2025) og dokumenter er fremvist. Det er balansert ventilasjon og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ny og ubrukt kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med innebygget ventilator og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt. Induksjonstopp med innebygget ventilator med kullfilter. Det er intet negativt med denne løsningen, selv om induksjonstoppen med innebygget ventilator er ny gis det TG2 pga. kullfilter etter Norsk Takst retningslinjer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet. Nytt og ubrukt fordelerskap plassert over vegghengt toalett i badrommet. Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten. Ventilasjon til balansert ventilasjons aggregat montert i tak i entre/gang. Det er montert sprinkler system i leiligheten. Leiligheten varmes opp av vannbåren varme i alle gulv, unntatt badrommene hvor det er elektriske varmekabler. Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Det er vannbåren varme i alle gulv, unntatt badrommene som har gulvvarme med strøm. Dette i følge eier.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier opplyser: "Elektrisk anlegg med automatsikringer, fungerer tilfredsstillende.
Varmekabler på begge bad og vannbåren varme på øvrige gulv. Ingen kjente feil. FDV-dokumentasjon tilgjengelig."
Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er yngre enn 10 år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

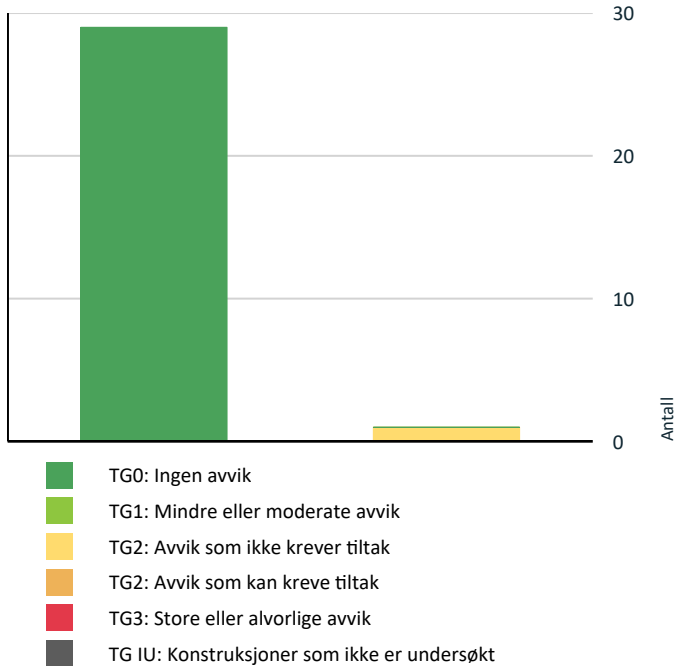
Boligbygg med flere boenheter

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

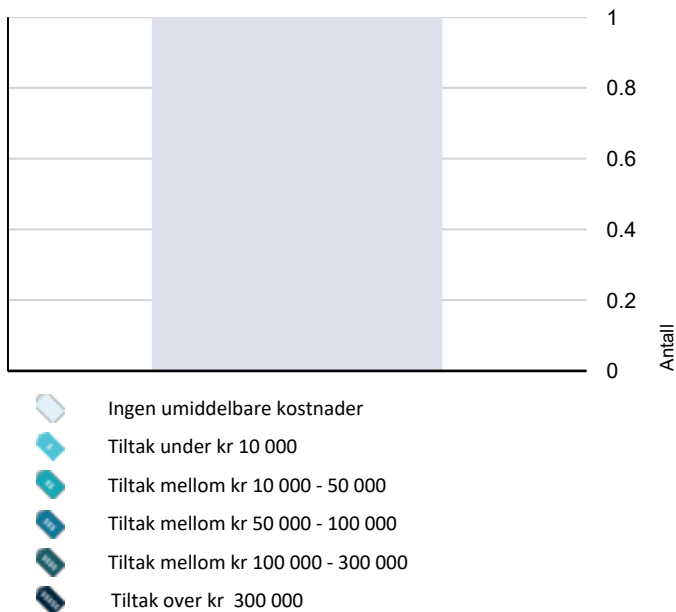
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

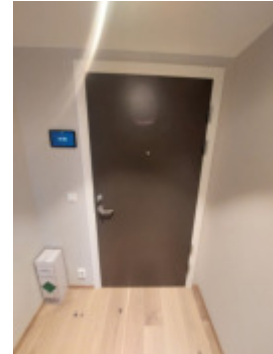
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2025

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten har høy stand og er aldri bodd i. Bygget er nytt i 2025.



UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Topp sving og fast karm vinduer fra Nordan. Malte karmen av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 3 lags isolerglass. Vinduer er i god stand og har utvendig solskjerming.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



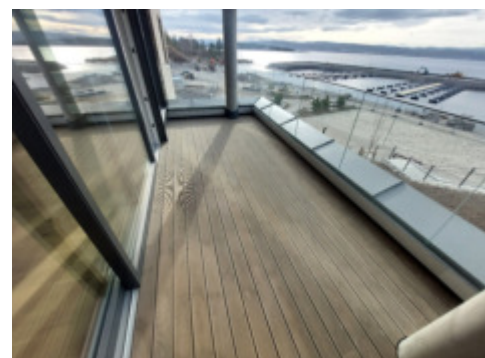
TG 0 Dører

Malt inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse. Malt skyve balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning fra Nordan. Skyve døren er aluminiums beslått utvendig og har utvendig solskjerming.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest vendt balkong på 13m² av betong. Balkongen har tremmer gulv av vedlikeholdsfrie terrassebord. Rekkverk av glass.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 0 Overflater

Gulv har overflater av 1 stavs parkett, flis på badene.
Vegger har overflater av malte plater, flis på badene.
Himlinger har overflater av malte plater.

1 TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken og entre/gang. Det er ikke oppdaget noen uvanlige høydeforskjeller i henhold til dagens krav.

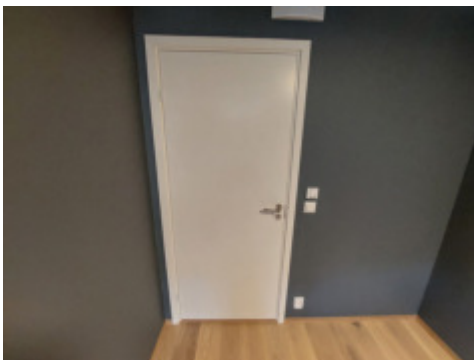
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 0 Innvendige dører

Malte glatte innerdører. Dørene går fint og har god stand.



VÅTROM

3 ETASJE > HOVED BAD

Generell

Hoved bad innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunken servant med speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 42 mm. Det er ca. 15 mm. nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt ubrukt baderom (2025) og dokumenter er fremvist. Det er balansert ventilasjon og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.



3 ETASJE > HOVED BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

3 ETASJE > HOVED BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 42 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Det er ca. 15 mm. nedsenk i dusjsonen.

Varmekabler er ikke funksjons testet.



3 ETASJE > HOVED BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > HOVED BAD

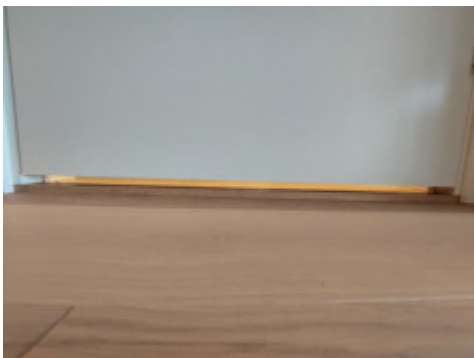
TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speilskap, dusj hjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > HOVED BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.



3 ETASJE > HOVED BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet er under 5 år gammelt (2025) og FDV-dokumentasjon foreligger. Badet ble bygget i 2025.

3 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad innredet med dusj nisje med skyvedører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunken servant med speilskap. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabler, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 41 mm. Det er ca. 15 mm. nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. nytt ubrukt badetrom (2025) og dokumenter er fremvist. Det er balansert ventilasjon og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.



3 ETASJE > BAD 2

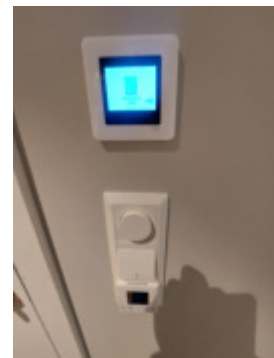
TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

3 ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 41 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Det er ca. 15 mm. nedsenk i dusjsonen. Varmekabler er ikke funksjons testet.



3 ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.



3 ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speilskap, dusj nisje med skyvedører.

3 ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.



3 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet er under 5 år gammelt (2025) og FDV-dokumentasjon foreligger. Badet ble bygget i 2025.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Ny og ubrukt kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjølfrysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med innebygget ventilator og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonstopp med innebygget ventilator med kullfilter. Det er intet negativt med denne løsningen, selv om induksjonstoppen med innebygget ventilator er ny gis det TG2 pga. kullfilter etter Norsk Takst rettningslinjer. Det er forøvrig balansert ventilasjon med avtrekk og til luft i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det fungerer med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TGD Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet. Nytt og ubrukt fordelerskap plassert over vegghengt toalett i baderommet.

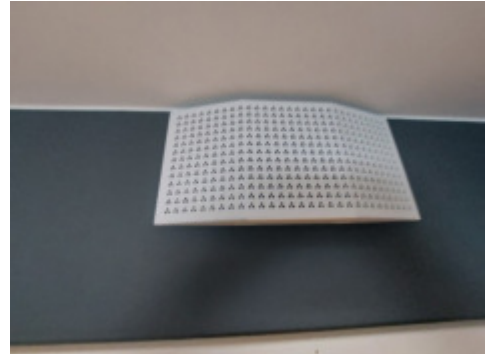
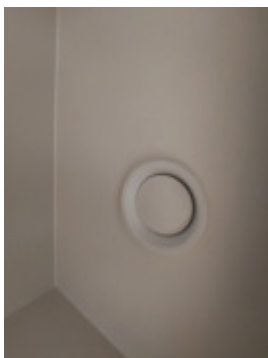


TGD Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

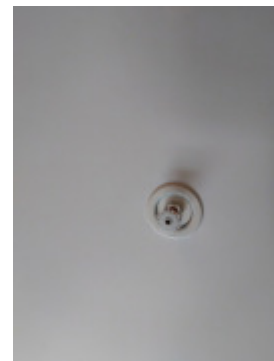
TGD Ventilasjon

Ventilasjon til balansert ventilasjons aggregat montert i tak i entre/gang.



TGD Andre VVS-installasjoner

Det er montert sprinkler system i leiligheten.



TGD Varmesentral

Leiligheten varmes opp av vannbåren varme i alle gulv, unntatt baderommene hvor det er elektriske varmekabler.

TGD Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TGD Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle gulv, unntatt baderommene som har gulvvarme med strøm. Dette i følge eier.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eier opplyser: "Elektrisk anlegg med automatsikringer, fungerer tilfredsstillende.

Varmekabler på begge bad og vannbåren varme på øvrige gulv. Ingen kjente feil. FDV-dokumentasjon tilgjengelig."

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

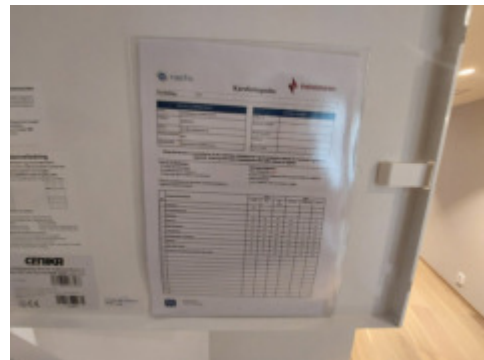
Inntak og sikringskap

3. 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

Samsvar/sluttkontroll og kursoversikt ligger i sikringskapet.



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannalarm og brannslukker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



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

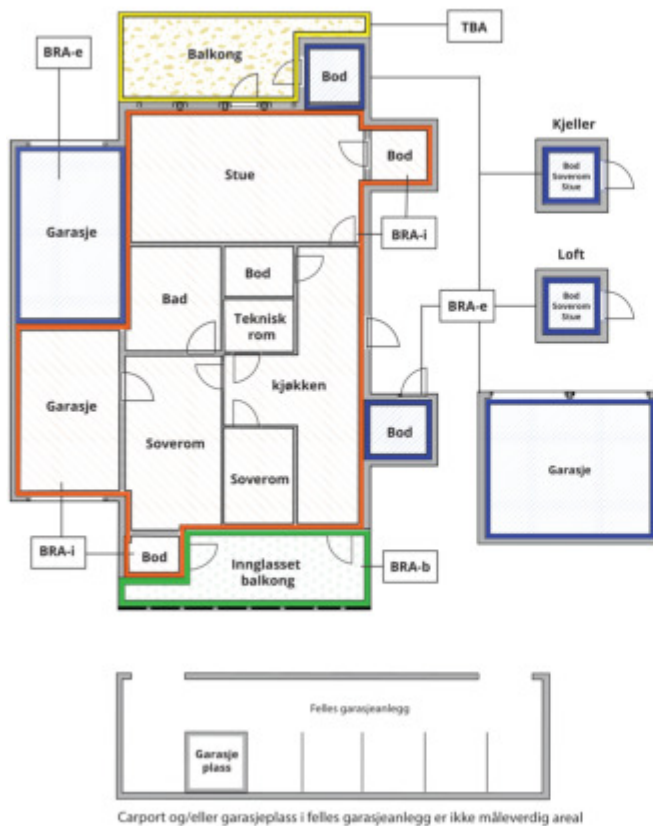
Hva er måleverdig areal?

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.



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).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	86	5		91	13
SUM	86	5			13
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré/gang, Hoved bad, Bad 2, Bod, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2	Bod 2	

Kommentar

Bod i gang utenfor leiligheten på 5m² er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygget er nytt i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Bod i gang utenfor leiligheten på 5m² og bod inne i leiligheten på 1m² er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	26	271		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Julius Rosens vei 31

Hjemmelshaver

Spro Havn AS, reell eier: Ketil Inge Hovdal og Knut Arne Hovdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette nyskapende og ambisiøse boligprosjektet ved Oslofjorden skaper en unik blanding av sjarm og urban livsstil, og gir beboerne en sjelden mulighet til å oppleve det beste fra begge verdener! Her forener roen og idyllen på de flotteste slørlandsperlene med den pulserende atmosfæren på Tjuvholmen. Kort vei til servicetilbud og kollektiv kommunikasjon

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18, Fv156 og Fv157 til Nordre Sprovei i Nordre Spro. Fortsett på Nordre Sprovei til målet. Julius Rosens vei 31

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År

2025



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.04.2025	



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 bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 tilgjengelige 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.

• Skadegjørerere: 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 hammerlektrode 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjvhet når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.



MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE



Nesodden kommune

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/1979

Ansvarlig søker:
Link Arkitektur AS
Kirkegata 4
0153 OSLO

Tiltakshaver:
Spro Havn AS
Kolbotnveien 14
1410 KOLBOTN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Julius Rosens vei 31, 33, 35, 37 og 39	26	271		

Tiltakets/byggets art:
Oppføring av boligbygg med tilhørende parkering

Vedtaksdato	Saksnr
13.01.2025	21/483

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	13.12.24
--	----------

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

	x	Hele tiltaket
		Følgende del av tiltaket

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.

Må utføres innen:

- Innstallering av lekeplasser
- 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

Snarest
Snarest
Snarest
Snarest
Snarest
Snarest
Snarest

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.

13.11.25

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet

JA

NEI

x

Merknader:

Det gis midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg med tilhørende parkering. Det er gitt dispensasjoner fra rekkefølgekrav i vedtak 001/25 datert 13.01.25. Vilårene i vedtaket må være

oppfylt før det kan gis ferdigattest for tiltaket.

Sted	Dato	Underskrift Madeleine Salveson avdelingsleder	Helene Andrea Advocaat Wigand jurist
Nesodden	13.01.2025		
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>	

Gebyr

Gebyr er beregnet i henhold til forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova, Nesodden kommune, ikrafttredelse 01.01.2023. Fullstendig søknad ble sendt inn i 2025, og gebyret er derfor beregnet ut ifra satsene fra 01.01.2025. Gebyr er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1. Fastsettelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28. Gebyret må betales og forfaller uansett om vedtaket i saken eller gebyrfastsettelsen er påklaget.

Gebyrberegning:

Punkt	Artikkel	Tiltak	Beløp
3.9.1	70165	Midlertidig brukstillatelse	10 740,-
Sum			10 740,-

Fakturagrunnlag	10 740,-
------------------------	-----------------

Faktura ettersendes:

Spro Havn AS v/ Stian Mørk
Kolbotnveien 14
1410 KOLBOTN
Org.nr: 882396932

Med hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Helene Wigand
jurist



BYGNINGSTEGNINGE
R



Senterposisjon: 252172.59, 6633406.62
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 31.10.2024



SEKSJONERINGSTEGNING Bygg A-E
Sprohavn - Nesodden, B2-bt 1 2. Etasje/P
Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

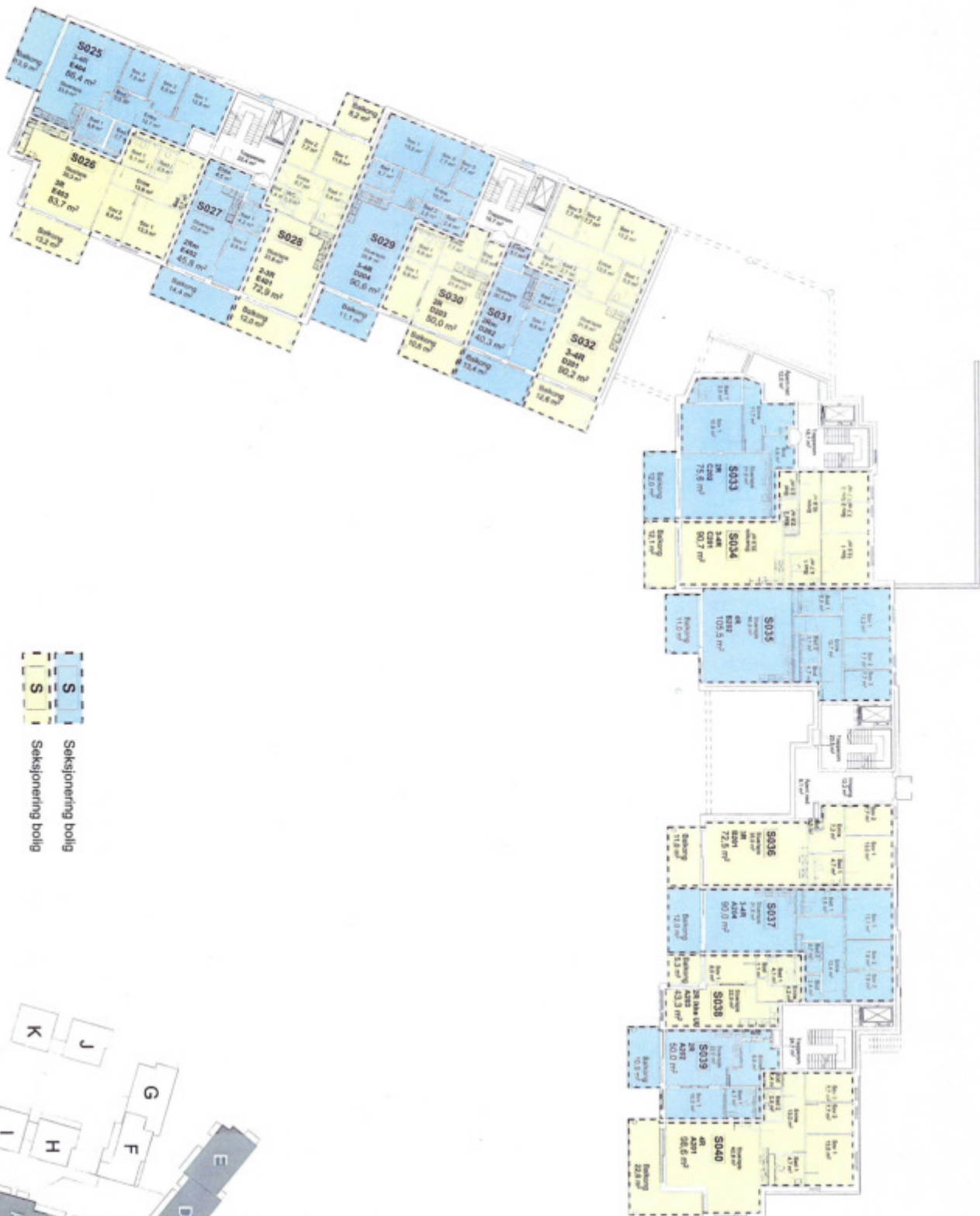
FORELØPIG
S1-02
Tegn nr



- S Seksjonering bolig
- S Seksjonering bolig
- TB Seksjonering tillegg bolig
- S 198 / TB 198
- S 199 / TB 199







Seksjonering bolig
 Seksjonering bolig

LINK ARKITEKTUR

Team Oslo
 Kirkegata 4
 0153 Oslo

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

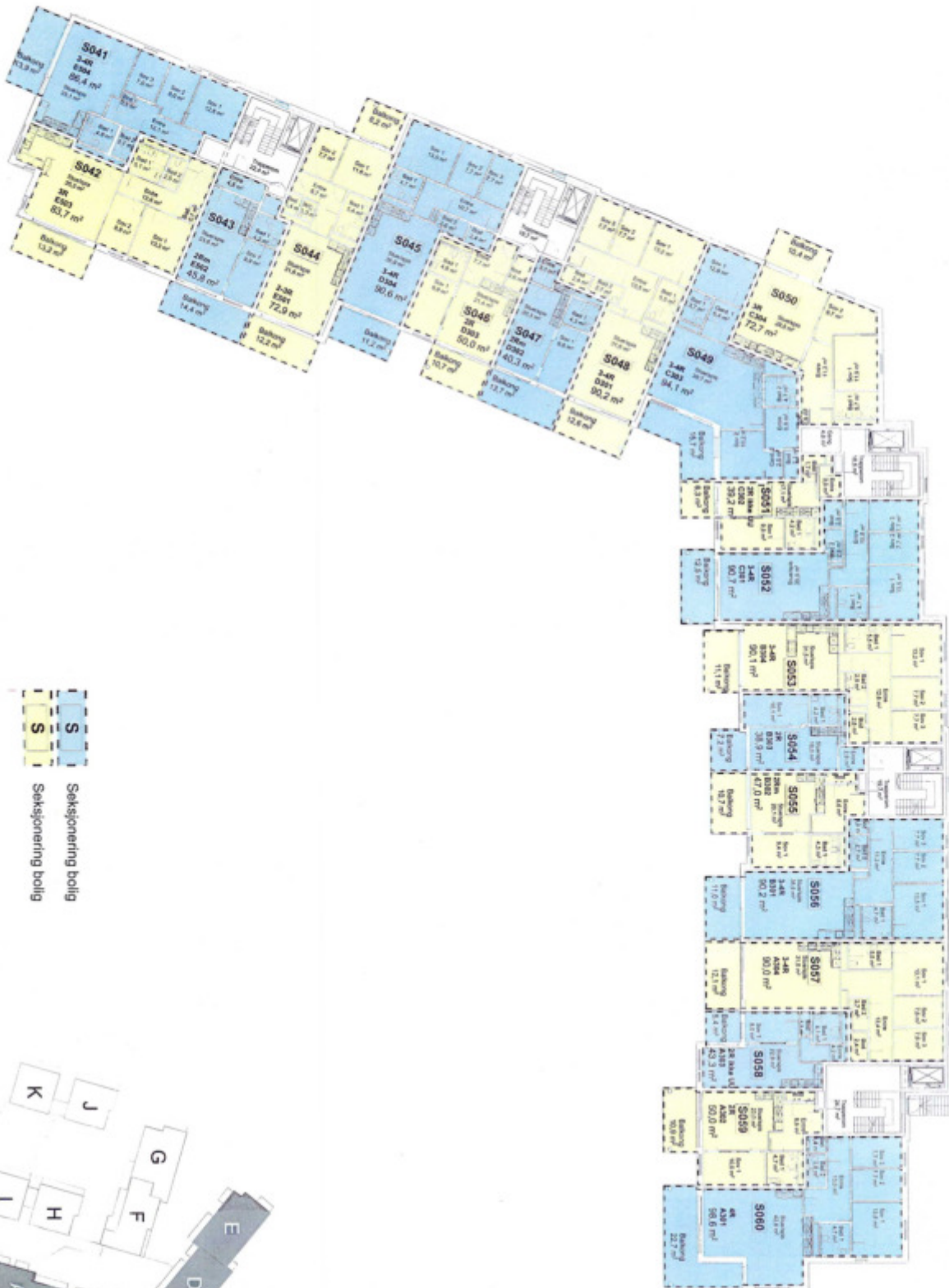
SEKSJONERINGSTEGNING Bygg A-E
Sprohavn - Nesodden, B2-bt 1 5. Etasje
 Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

FORELØPIG

Tegn.nr **S1-05**
 A3 • Mål: 1:300 Dato: 19.11.2024

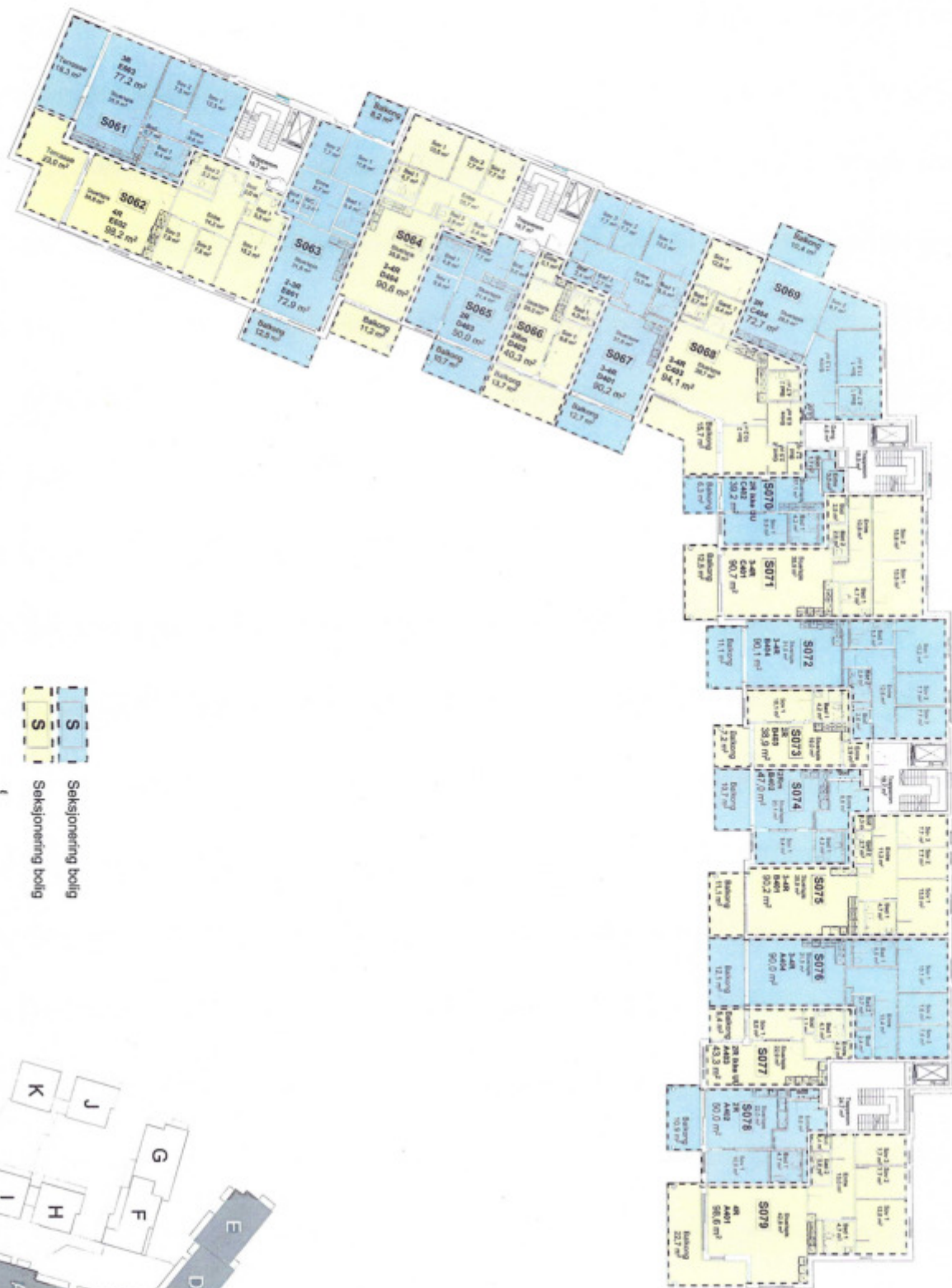
Bilskisse: LINK Arkitektur - Bilskisse/Byggetegning/Byggetegning/Byggetegning - Prosjekt: Sprohavn Nesodden/Byggetegning - 19112024/00000001

19.11.2024 09:00:00



S Seksjonering bolig
S Seksjonering bolig





Seksjonering bolig
 Seksjonering bolig

Rev. 21.10.2024

LINK ARKITEKTUR

SEKSJONERINGSTEGNING Bygg A-E
 Sprohavn - Nesodden, B2-bt 1 7. Etasje
 Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

FORELØPIG
S1-07

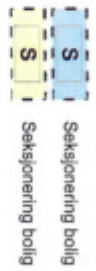
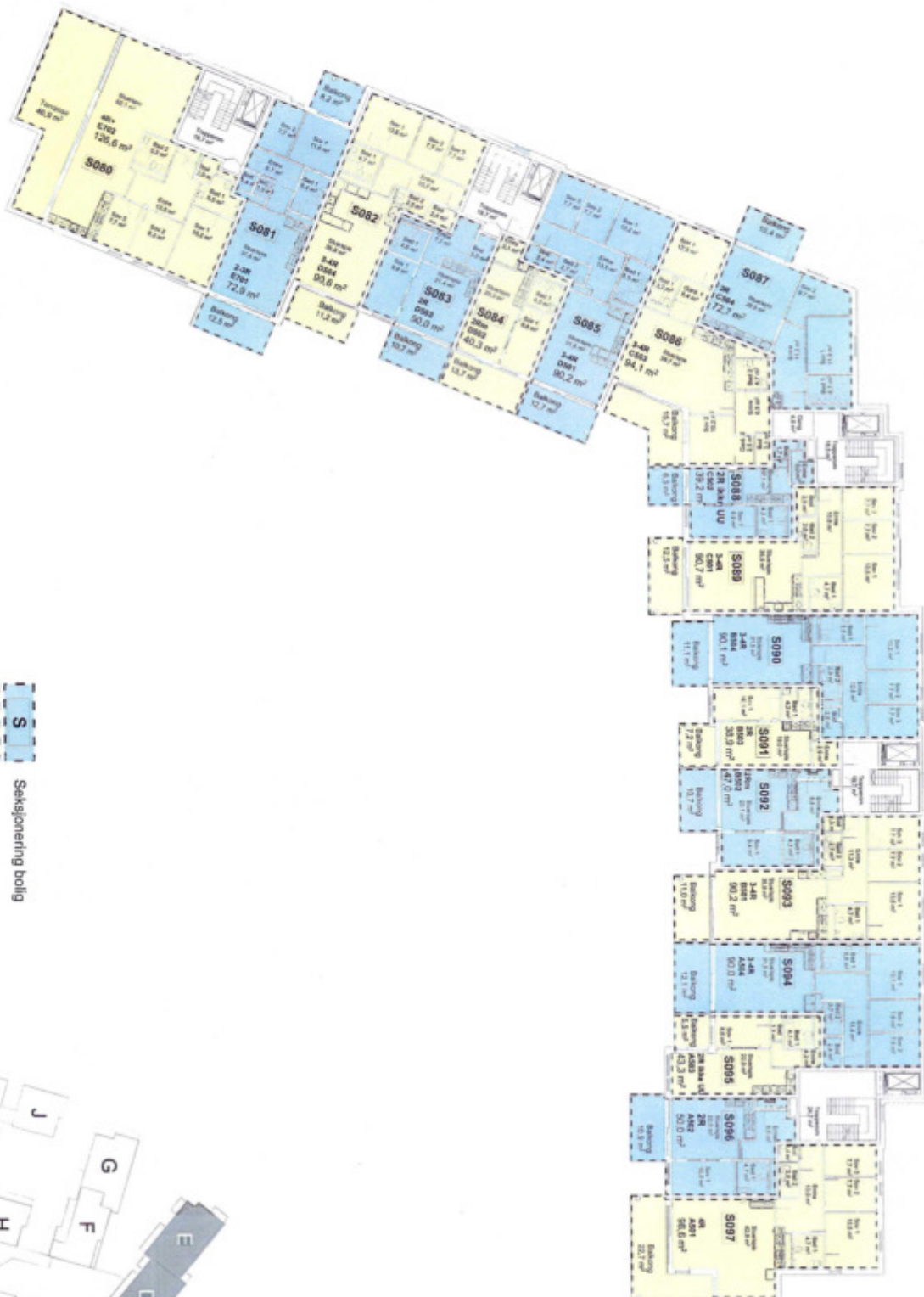
Team Oslo
 Kirkagata 4
 0153 Oslo

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

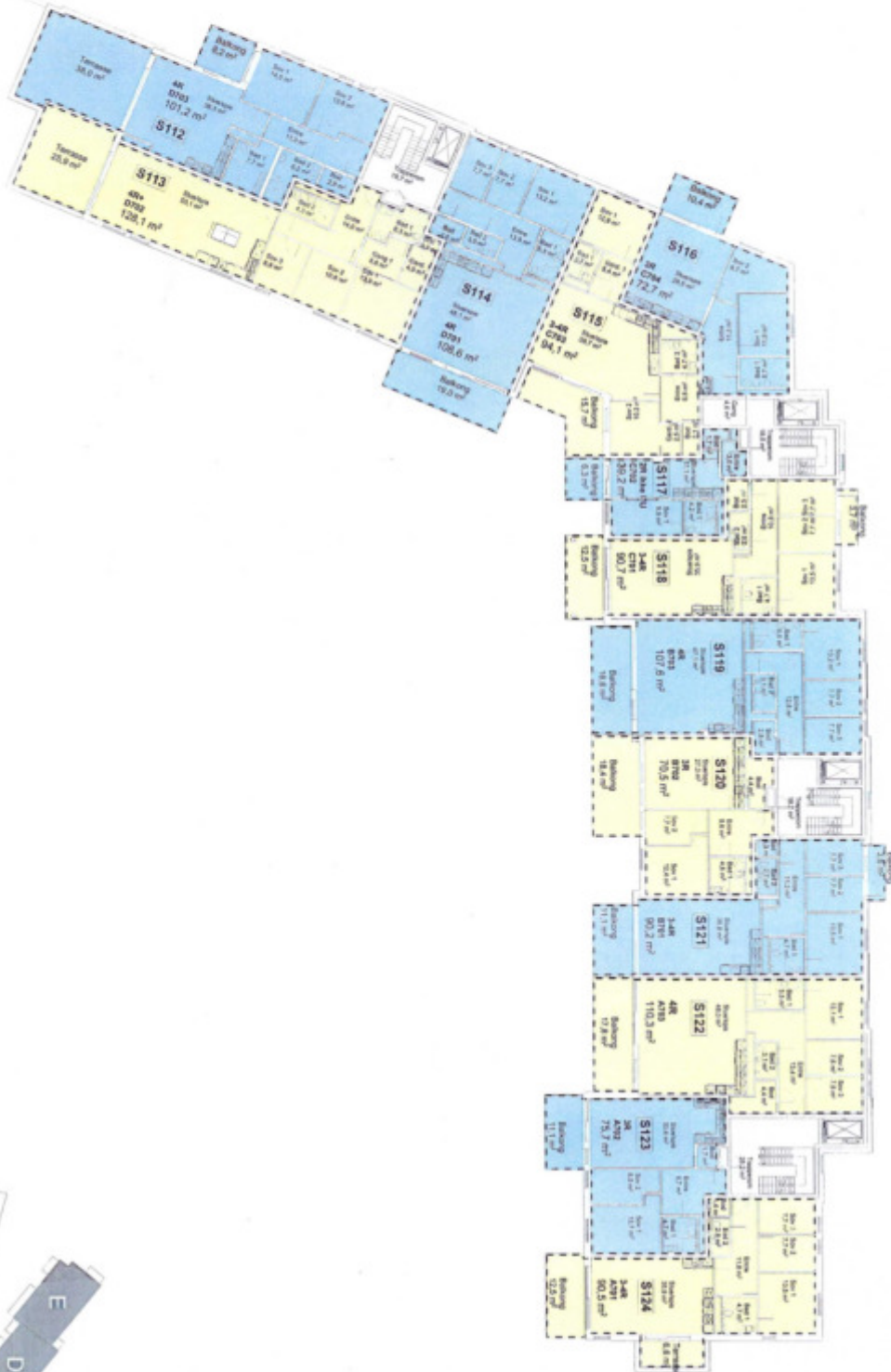
Tegn.nr
 A3 = MÅL: 1:300 Dato: 19.11.2024

Saksbehandler: LINK Arkitektur - Arkitektbyrå AS - Prosjektleder: LINK Arkitektur - Prosjekt: Sprohavn Nesodden B2-bt 1 - Tegningsnr: S11

19.11.2024 09:11:00











- S Seksjonering bolig
 - S Seksjonering tillegg bolig
 - TB TB
- S 198 / TB 198*







Seksjonering bolig
 Seksjonering bolig

LINK ARKITEKTUR

Team Oslo
 Kirkegata 4
 0153 Oslo

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

SEKSJONERINGSTEGNING Bygg FG

Sprohavn - Nesodden, B2-bt 2 4. Etasje
 Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

FORELØPIG

Tegn.nr **S2-04**

A3 = Mål: 1:200 Dato: 21.11.2024





- S Seksjonering bolig
 - S Seksjonering tillegg bolig
 - TB Seksjonering tillegg bolig
- S 197 / TB 197*
- S 198 / TB 198*



LINK ARKITEKTUR

Team Oslo
 Kirkegata 4
 0153 Oslo

Telefon: +47 215 22 200
 E-post: Oslo@linkarkitektur.no
 Org.no.: 975099726

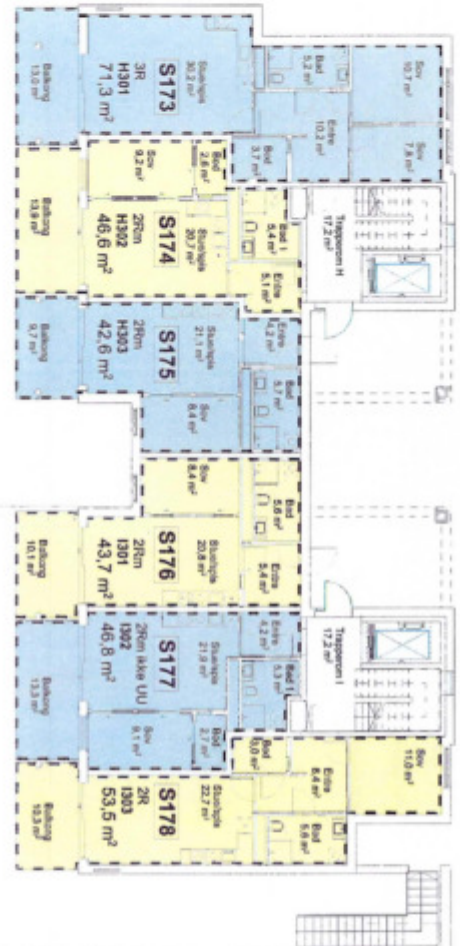
SEKSJONERINGSTEGNING Bygg H1
 Sprohavn - Nesodden, B2-bt 2 1. Etasje
 Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

FORELØPIG

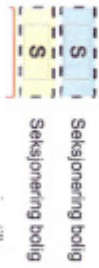
Tegnr **S3-01**

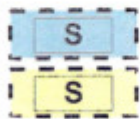
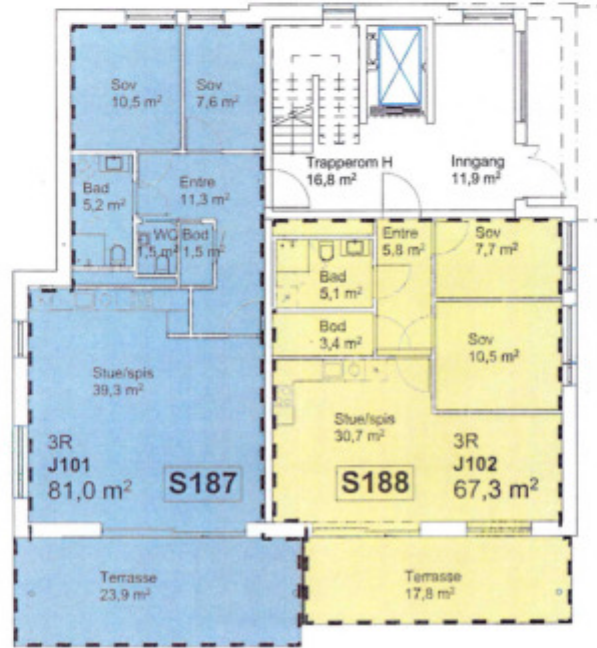
A3 = Mål: 1:200 Dato: 21.11.2024





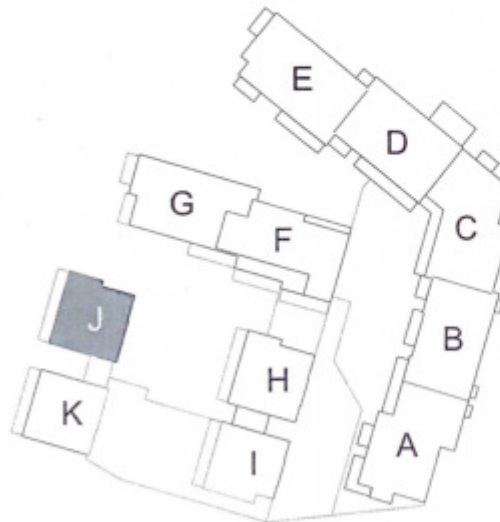






S Seksjonering bolig

S Seksjonering bolig



FORELØPIG

Tegn.nr **S4-01**

Mål: 1:200

Dato: 09.09.2024

SEKSJONERINGSTEGNING Bygg J

Sprohavn - Nesodden, B2-bt 2 1. Etasje

Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

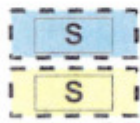
LINK ARKITEKTUR

Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo

Telefon: +47 215 22 200

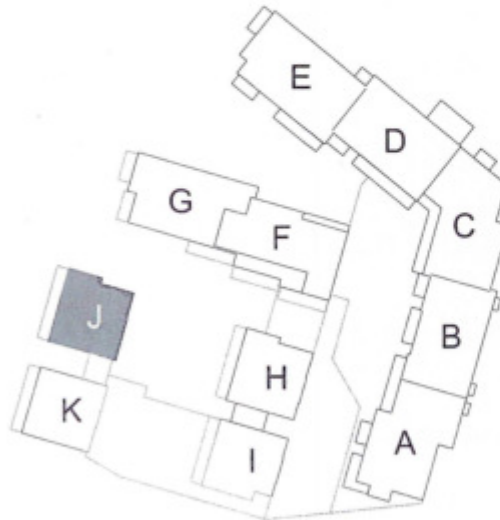
E-post: Oslo@linkarkitektur.no

Org.no.: 975999726



Seksjonering bolig

Seksjonering bolig



FORELØPIG

S4-02

Tegn.nr

A4 = Mål: 1:200

Dato: 09.09.2024

SEKSJONERINGSTEGNING Bygg J

Sprohavn - Nesodden, B2-bt 2 2. Etasje

Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

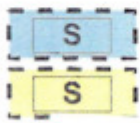
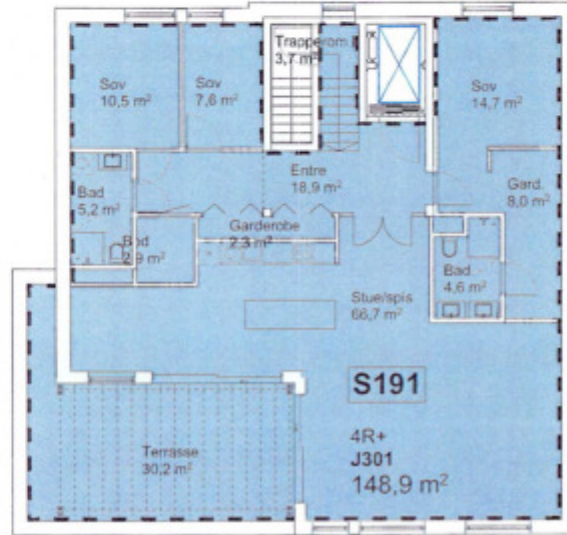
LINK ARKITEKTUR

Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo

Telefon: +47 215 22 200

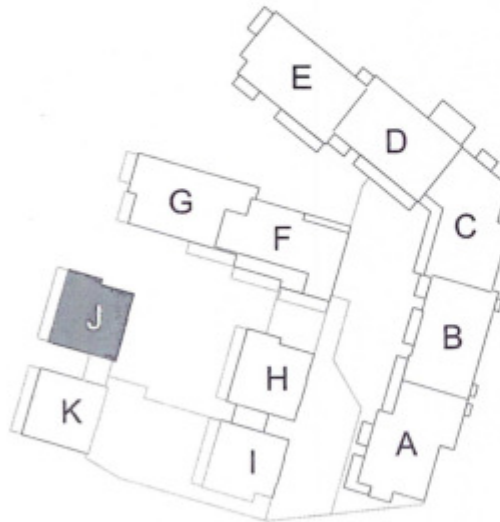
E-post: Oslo@linkarkitektur.no

Org.no.: 975999726



Seksjonering bolig

Seksjonering bolig



FORELØPIG

S4-03

Tegn.nr

A4 = Mål: 1:200

Dato: 09.09.2024

SEKSJONERINGSTEGNING Bygg J

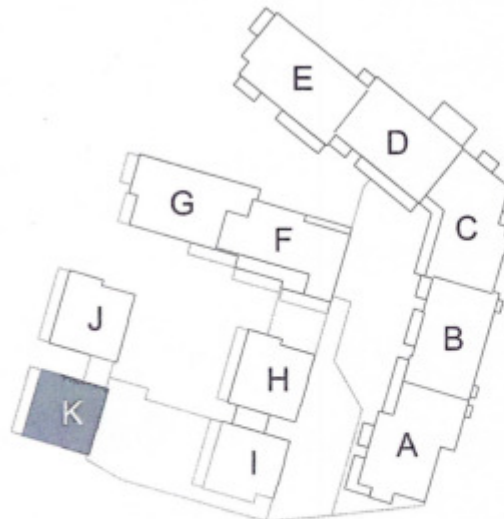
Sprohavn - Nesodden, B2-bt 2 3. Etasje

Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

LINK ARKITEKTUR

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

Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo



FORELØPIG

Tegn.nr **S5-01**

A4 = Mål: 1:200

Dato: 09.09.2024

SEKSJONERINGSTEGNING Bygg K
Sprohavn - Nesodden, B2-bt 2 1. Etasje
Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

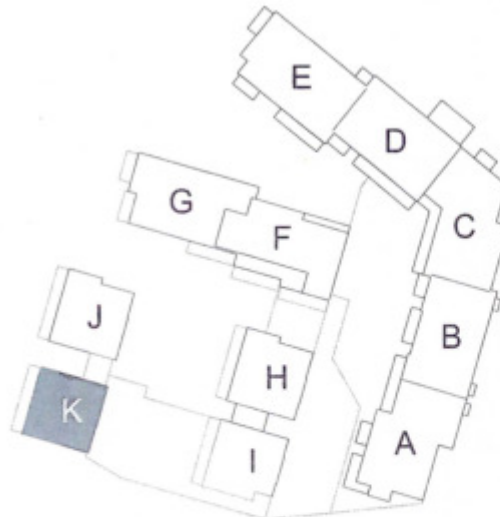
LINK ARKITEKTUR

Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo

Telefon: +47 215 22 200

E-post: Oslo@linkarkitektur.no

Org.no.: 975999726



FORELØPIG

S5-02

Tegn.nr

A4 = Mål: 1:200

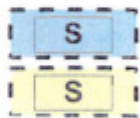
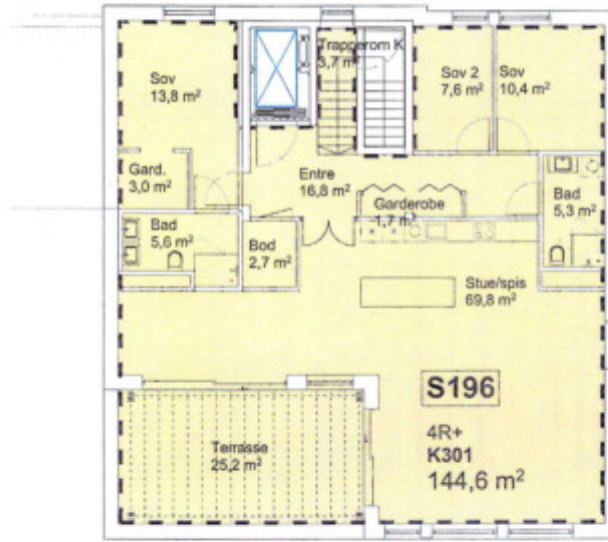
Dato: 09.09.2024

SEKSJONERINGSTEGNING Bygg K
Sprohavn - Nesodden, B2-bt 2 2. Etasje
Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

LINK ARKITEKTUR

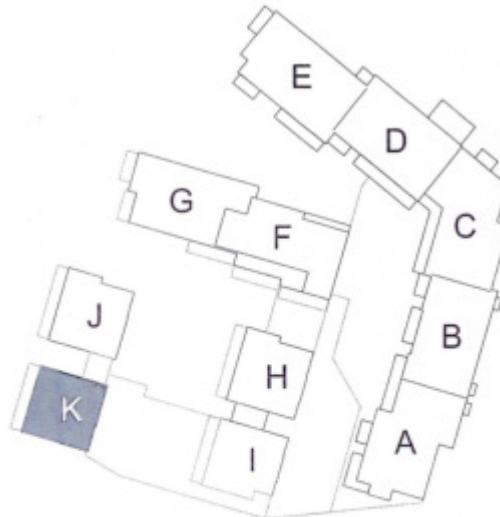
Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo

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



Seksjonering bolig

Seksjonering bolig



FORELØPIG

S5-03

Tegn.nr

A4 = Mål: 1:200

Dato: 09.09.2024

SEKSJONERINGSTEGNING Bygg K
Sprohavn - Nesodden, B2-bt 2 3. Etasje
Nesodden, 1454 Fagerstrand, Gnr 26 /Bnr 3 mfl

LINK ARKITEKTUR

Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo

Telefon: +47 215 22 200

E-post: Oslo@linkarkitektur.no

Org.no.: 975999726



OPPLYSNINGER FRA
FORRETNINGSFØRER

Park Eiendomsmegling As

PrivatMegleren PARK
v/Thanicha Bharaneetharan

Ordre 8400891

5601/5

31.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2025.

Boligselskap: 5601, Spro Havn 1 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr: 834 831 732
Eier: Knut Arne Hovdal
Leieobjekt: 5
Seksjonsnummer: 5
Adresse: Julius Rosens Vei 31, 1454 Fagerstrand
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap - polise nummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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 selges eller overføres til andre seksjonseiere.
- Forsikringsselskap: Tryg, polisenr.: 3667543.
- 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 for selskap

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 995,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.295,-
Parkering	200,-
Spro Havn Velforen.	500,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Ingen lån registrert for leilighet

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helge Aamoth tlf.22 86 54 44 ev. pr. e-post: helge.aamoth@OBOS.no.

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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.

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 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



VEDTEKTER FOR
SPRO HAVN

VEDTEKTER

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 seksjoneringsøknaden.

(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 sameiebrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

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:

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 beplantning, 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 ferdigstilling bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (reakobling).

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 garasjekjeller
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 Eierseksjonssameie 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.

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 brannslukningsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karmen
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringssskap 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.

(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 hæverk.

(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 insekter 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.

(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, pantessikkerhet 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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet 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.

(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 ferdigstilling av disse.

(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 tjuе 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).

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 stede 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 stede 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.

(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, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 seksjonseierens 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.

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.

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- veforeninger, el.lign. som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-veforening 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, sammenføring 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".

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

16

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.

§ 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 ferdigstilling bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling).

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 ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombygging 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 sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning

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.

- 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 forvaltningen 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.

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.

§ 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.

§ 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



INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆRT
ÅRSMØTE 2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Spro Havn Syd Eierseksjonssameie

Dato: 20.12.2024 kl. 12.00

Møtested: **BEU sine lokaler**

1 – KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. VALG AV REVISOR

3 – VALG AV TILLITSVALGTE

PROTOKOLL FRA
EKSTRAORDINÆRT
ÅRSMØTE 2024

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

GODKJENTE
BYGNINGSTEGNINGE
R



Nesodden kommune

Utskriftsdato: 27.03.2025

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Godkjente bygningstegninger

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Nesodden kommune		
Kommunenr.	3212	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse:	Julius Rosens vei 31, 1454 FAGERSTRAND								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger følger vedlagt	<input checked="" type="checkbox"/>
Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	

Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

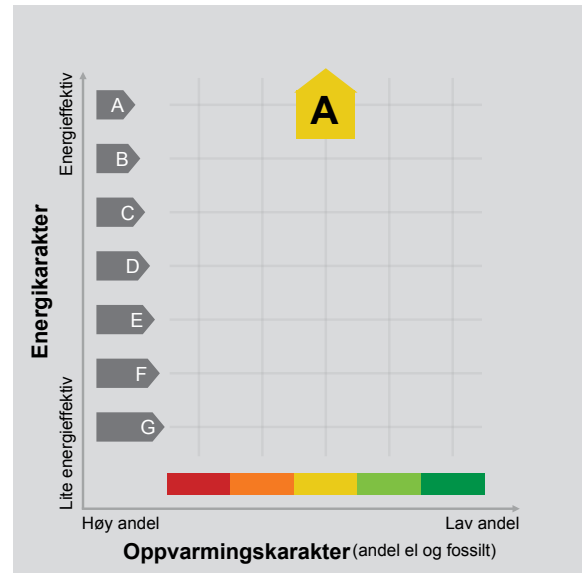
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ENERGIATTEST

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 innnetemperaturen

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.

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.

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/>.

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 energimerkeordningen. 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>)

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.

Plikten 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**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (136)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Julius Rosens vei 35	300865245	H0101	19	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0101	22	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0101	20	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0101	13	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0101	15	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0102	24	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0102	14	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0102	12	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0102	18	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0102	21	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0103	17	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0103	23	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0103	11	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0104	16	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0104	10	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0201	34	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0201	36	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0201	32	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0201	40	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0201	28	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0202	39	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0202	31	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Julius Rosens vei 35	300865245	H0202	33	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0202	27	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0202	35	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0203	38	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0203	30	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0203	26	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0204	29	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0204	37	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0204	25	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0301	48	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0301	60	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0301	44	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0301	56	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0301	52	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0302	51	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0302	55	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0302	59	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0302	43	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0302	47	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0303	49	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0303	42	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0303	54	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0303	58	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Julius Rosens vei 33	300865245	H0303	46	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0304	41	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0304	53	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0304	45	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0304	50	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0304	57	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0401	71	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0401	79	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0401	75	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0401	63	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0401	67	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0402	70	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0402	66	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0402	74	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0402	62	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0402	78	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0403	61	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0403	77	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0403	73	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0403	65	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0403	68	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0404	72	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0404	69	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Julius Rosens vei 33	300865245	H0404	64	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0404	76	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0501	85	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0501	81	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0501	93	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0501	89	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0501	97	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0502	92	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0502	84	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0502	88	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0502	96	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	H0502	80	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0503	91	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0503	83	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0503	95	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0503	86	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0504	94	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0504	87	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0504	82	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0504	90	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0601	108	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0601	101	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0601	105	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Julius Rosens vei 39	300865245	H0601	111	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0602	107	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0602	110	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0602	100	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0602	104	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0603	102	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0603	109	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0603	99	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0603	106	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0604	98	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0604	103	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0701	124	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0701	121	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0701	118	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0701	114	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0702	120	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0702	113	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0702	123	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0702	117	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0703	122	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0703	119	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	H0703	112	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0703	115	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Julius Rosens vei 35	300865245	H0704	116	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0801	131	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0801	129	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0801	127	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0802	126	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0802	128	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0802	130	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0803	125	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0901	135	0	
Julius Rosens vei 39	300865245	H0901	136	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0901	133	0	
Julius Rosens vei 35	300865245	H0902	132	0	
Julius Rosens vei 37	300865245	H0902	134	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	U0101	7	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	U0101	9	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	U0102	6	0	
Julius Rosens vei 33	300865245	U0102	8	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	U0103	5	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	U0201	4	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	U0202	3	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	U0301	1	0	
Julius Rosens vei 31	300865245	U0302	2	0	

Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	4 969 m ²
Areal tak	1 597 m ²
Areal gulv	1 635 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 403 m ²
Oppvarmet BRA	12 733 m ²
Totalt BRA	12 733 m ²
Oppvarmet luftvolum	30 558 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	64,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,35 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.11.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,37 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,33 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,12 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	249 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	130 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²

Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,35
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,10
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,76
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,35
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,65
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	3,21
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.4.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	LINK arkitektur AS
-------	--------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,1 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	92,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	838 817 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	65,88 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	376 279 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,88 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	838 817 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	838 817 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	838 817 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,1 %
--------------------------------------	--------



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

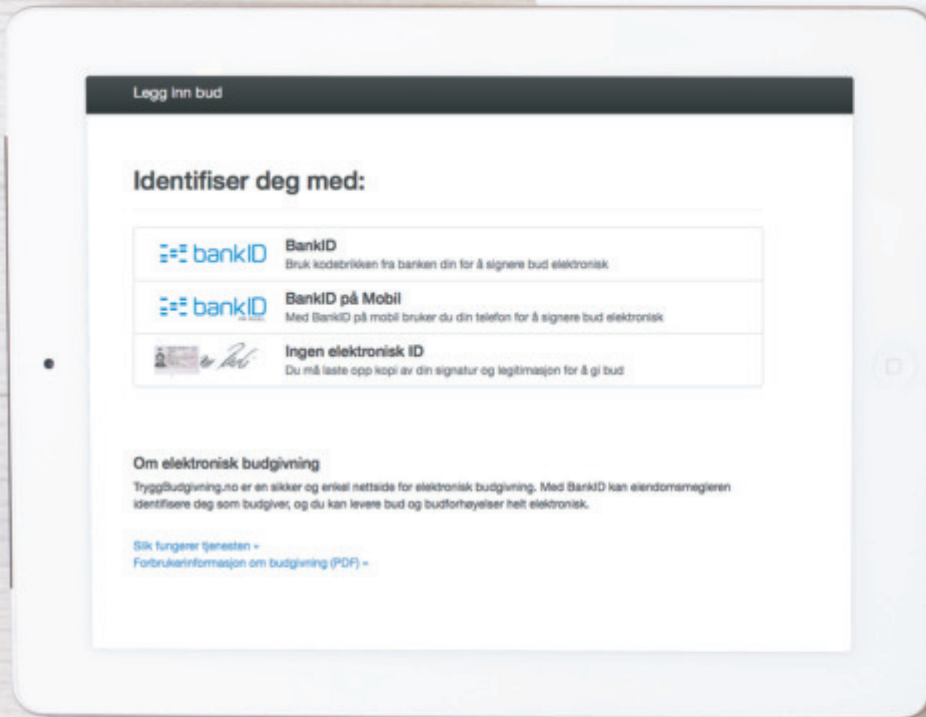
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Julius Rosens vei 31
Gnr. 26 Bnr. 271 Snr. 5 i Nesodden kommune
Oppdragsnummer:
6-25-0126

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05
E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

<u>Låneinstitusjon:</u>	_____	<u>Referanse og tlf nr:</u>	_____
<u>Lånt kapital:</u>	_____	<u>Kr</u>	_____
<u>Egenkapital:</u>	_____	<u>Kr</u>	_____
<u>Totalt:</u>	_____	<u>Kr</u>	_____

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

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

<u>Navn:</u>	_____	<u>Navn:</u>	_____
<u>Fødselsdato:</u>	_____	<u>Fødselsdato:</u>	_____
<u>Adr:</u>	_____	<u>Adr:</u>	_____
<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>	<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>	<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>
_____	_____	_____	_____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Notater

