

Nydalsenga 40B

FURNES

notar



Prisantydning Kr. 3 250 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 61/66 kvm
Megler Kari Skottun Tlf 911 62 767

NOTAR.NO

notar



Nydalsenga 40B

Lekker, lys 3-r m/solrik balkong. Nymalt og nye gulv 2026. fk. ink. kabel-TV/internett og fjernvarme. Garasjepl. m/lader

Adresse	Nydalsenga 40B 2320 FURNES
Prisantydning	Kr 3 250 000,-
Omkostninger	Kr 98 065,-
Totalpris	Kr 3 348 065,-
Fellesutgifter	Kr 5 332,-
BRA-i/BRA Total	61/66 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2022
Soverom	2
Etasje	4

Velkommen til Nydalsenga 40 B – presentert av Kari Skottun i Notar. Smakfull og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2022 med en romslig, solrik og vestvendt balkong på hele 13 kvm. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, store vindusflater og svært gode lysforhold som gir en luftig og behagelig atmosfære. I 2026 er leiligheten oppgradert med nye gulv, innerdører og nymalte overflater.

Leiligheten ligger i 4. etasje med enkel adkomst via heis, og inneholder entré, stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad samt innvendig bod. I tillegg medfølger ekstern bod og parkeringsplass i garasje med elbillader.

Et nyere og trivelig sameie med flotte uteområder, felles takterrasse, barnevennlige omgivelser og kort vei til servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

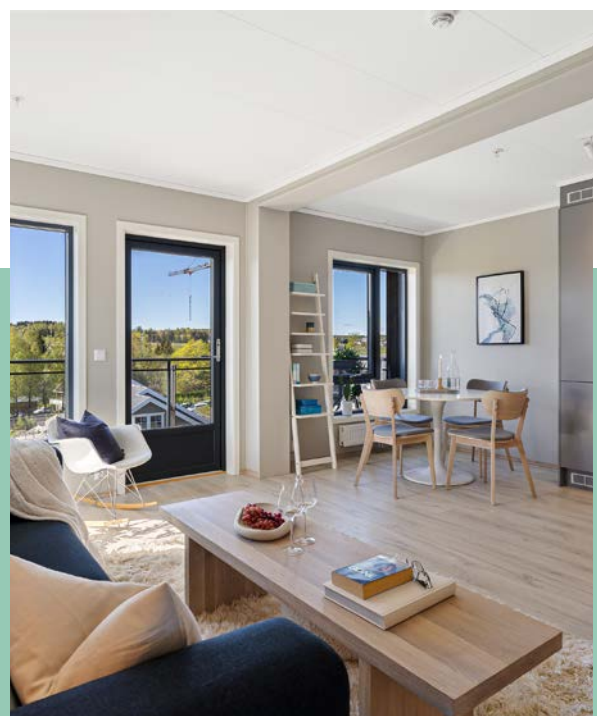
Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
911 62 767 / kari@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	99

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Nydalsenga har en rolig men likevel sentral beliggenhet på Nydal, Furnes, midt mellom Hamar og Brumunddal. Området rundt er attraktivt og barnevennlig, med lite gjennomgangstrafikk og nærhet til barnehager, skoler, kjøpesentre og offentlig kommunikasjon. Når det gjelder dagligvarehandel, har du flere alternativer som Kiwi og Coop Extra i nærheten. Olrud, den største handelsparken mellom Oslo og Trondheim ligger kun en kort kjøretur fra boligen. Hvis du ønsker ytterligere utvalg av butikker og servicetilbud, er CC Hamar et godt alternativ. Her finner du et variert utvalg av butikker, inkludert matbutikker, apotek, kafeer, restauranter og andre forretninger. Enten du trenger å gjøre dagligvarehandelen, handle klær eller bare ønsker å nyte en kopp kaffe, er alt lett tilgjengelig i nærheten.

Hamar sentrum er også lett tilgjengelig fra Nydalsenga, og det tar bare noen få minutter med bil eller offentlig transport. Her finner du et bredt spekter av shoppingmuligheter, kulturelle arrangementer, restauranter og underholdningssteder. Hamar har en blomstrende bykjerne med mange aktiviteter som passer for alle aldre og interesser.

Den aktive kan ta turen til idrettsanleggene på Briskeby og Ankerskogen, hvor man kan drive med diverse aktiviteter som fotball, svømming og friidrett. Det er også kort vei til flere treningsentre, inkludert Spent og Actic. Ankerskogen svømmehall kan for øvrig by på innendørs og utendørs bassenger samt trenings- og velværesenter. Om sommeren er det gode muligheter for sykling, vandring og andre utendørsaktiviteter i de nærliggende turområdene. Furnesåsen kan by på koselige stier og flotte utsiktspunkter. Her finner du flere godt merkede løyper som passer for både korte og lengre turer. Om vinteren er det også fine muligheter for skigåing.

Området gir også gode muligheter for offentlig kommunikasjon, med bussholdeplass ved E6 og hyppige avganger mot Brumunddal, Gjøvik og Elverum. Togstasjon ligger også kun en kort kjøretur unna. Herfra kan du ta tog til både Oslo og Lillehammer, med hyppige avganger som gjør pendling enkelt og praktisk.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nydalsenga 40B, 2320 FURNES

OPPDRAKSNUMMER

18-0063/25

SELGER

Anders Guttormson Skarstein
Jonathan Klonteig

MATRIKSEL

Gårdsnummer 766, bruksnummer 81, seksjonsnummer 43, , ideell andel 1/1.
i Boligsameiet Nydal Park 2 med orgnr.: 929991540 i Ringsaker kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har ikke bebodd leiligheten og er ikke kjent med forbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 3.735 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt av sameiet på ca. 3734,8 kvm. Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning og gruslagte og asfalterte internveier, lekeplass, sykkelparkering, biloppstillingsplasser og sittegrupper. Gode lys- og solforhold.

SOLFORHOLD

Balkongen er vestvendt. Selger har ikke bebodd leiligheten og er ikke kjent med solforholdene på balkongen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.04.2026. utført av Faryad Daven v/ Daven Takst og Eiendom.

BYGGEÅR

2022

BYGGEMÅTE

Utvendig:

Bærekonstruksjoner er hovedsakelig av betong og stål.

Gulv i garasje er av betong.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning/panel. Etasjeskiller er av betongdekke.

Tak: Flatt yttertak i bygningen opplyst/antatt med papp/parapet.

Vinduer:Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2021.

Dører: Leiligheten har malt/lakkert lydklassifisert hovedytterdør med klasse Rw44dB og malt balkongdør i tre. Produksjonsår for glass i balkongdør er 2021.

Interessenter anbefales å lese hele rapporten nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tilstand og nødvendige tiltak.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt høydeforskjeller på under 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

Innvendig har boligen malte 1-speils tredører.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann.

Avvik som kan kreve tiltak: Andre utvendige forhold: Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Bygningen ser for det meste greit vedlikeholdt ut. TG er satt pga. manglende tilstandsrapport for alle utvendige forhold. Boddør i kjeller har hull/skade. Selger vil ordne denne til overtagelse.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides enTilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av boddør i kjeller.

Vannledninger: Luke til skap med stoppekran er montert i himling på badet.

Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Styrepanel og luke til ventilasjon er plassert i gang/entre.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på filterskifte/service på anlegget.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å skifte filter

Selger vil bytte filter til overtagelsen.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på det elektriske anlegget ved befaring.

Det er observert en skade på stikkontakt på kjøkkenet. Det er på generelt grunnlag og på grunn av skade på stikkontakt på kjøkkenet at det utføres en utvidet el-kontroll. Det understrekes at dette er basert på en visuell observasjon og at takstingenøren ikke har elektrofaglig kompetanse.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Ingen

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann. Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

-Takkonstruksjon/loft: Flat takkonstruksjon opplyst/antatt med papp/parapet. Det er ikke påvist avvik ved konstruksjonen etter observasjoner innvendig i boligen eller utvendig fra inngangsparti. Tilstandsgrad er ikke satt grunnet manglende mulighet for å besiktige konstruksjonen og manglende mulighet for å besiktige taktekkingens tilstand fra tak. En undersøkelse av taket må ses i sammenheng med taktekking og kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

-Baderom er ikke satt tilstandsgrad da det ikke er foretatt hulltaking da badet er under 5 år med ferdigattest og gjenstående garanti. Det er foretatt fuktsøking i gulv og vegg med fuktindikator uten å påvise unormale verdier/forhold eller store variasjoner. Det er ikke satt tilstandsgrad grunnet manglende utførelse av hulltaking.

Hms: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging. Takstmann hadde ingen anmerkninger angående HMS.

Salg av ubebodd eiendom:

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar Ja, kun av faglært, Beskrivelse: Oppgradering av lys og styring. Arbeid utført av Elektriker1 Asker As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

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

Beskrivelse: Sluttkontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: installeres.

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Ja. Beskrivelse: Var vel noe greier for noen år siden, husker ikke hva.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2026: Byttet gulv, dører og sparklet og malt overflater.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2026, planid. 2022016.

Området eiendommen ligger i er avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område under detaljreguleringsplan Nydalsenga, planid. 2014080845. Området er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område hvor det er ny kommuneplan under arbeid. Dette gjelder kommuneplanens arealdel 2024-2040, planid. 2023004.

Området er stadig i utvikling og det må påregnes ny bebyggelse/fortetning i område, samt byggestøv og støy i anleggsperioden. Ny bebyggelse kan forringe utsyn for leiligheten. Kopi av planer fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Se kommunen sine hjemmesider for å følge planprosessen.

OPPVARMING

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme via radiatorer. Gulvvarme i gang og badrom. Eiere/sameie har selv ansvar for å følge opp intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Sameiet har felles avtale vedr. TV- og internettsignaler fra Telenor, som betales via felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil-lader i oppvarmet, felles garasjekjeller. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

En seksjonseier kan med samtykke fra styret 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.

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 dersom det ikke er egen måler.

Øvrig parkering på oppmerkede plasser eller langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner og kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

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.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Boligbygg med flere enheter.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

- Marihøna gårds- og friluftsbarnehage (0-5 år) - 1.1 km
- Kirkenær skole (1.-7. kl.) - 3.5 km
- Stavsberg skole (1.-7. kl.) - 4.4 km
- Furnes ungdomsskole (8.-10. kl.) - 0.5 km
- Hamar katedralskole (Vgs.) - 6.2 km

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er kort vei til bussholdeplass ved E6 med hyppige avganger ved E6 mot Brumunddal, Gjøvik og Elverum.

ADGANG TIL UTLIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk med 47 leiligheter datert 11.11.2022.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert i 2021. Disse samsvarer med dagens bruk av leiligheten.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasje over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i 4 etasje med enkel tilkomst via heis og inneholder, gang, baderom, 2 soverom, åpen stue-kjøkkenløsning og en innvendig bod.
Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 26.04.2026, utført av Faryad Daven v/ Daven Takst og Eiendom .

STANDARD

ENTRÉ

Delvis flislagt entré med gulvvarme. I entréen er det plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko. Fra mellomgangen er det inngang til bod som gir ekstra godt med lagringsplass. Dørcalling med portåpner montert på vegg ved inngangen. Styrepanel til ventilasjon er plassert i gang/entré. Sikringskap til automatsikringer er plassert i gang.

STUE

Romslig og innbydende stue med god plass til sofa- og spisegruppe med tilhørende møblement. Legg merke til de store vinduene som slipper inn godt med naturlig lys. Utgang til herlig balkong.

BALKONG

Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong på hele 13 kvm. Sommerstid blir dette en herlig forlengelse av stuen. Her er det god plass til å innrede i flere soner med det du måtte ønske feks. lounge møblement, grill og solstoler. Balkongen har glassrekkverk og er vendt mot fellesområdene.

KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt. Innredningen har glatte fronter, benkeplate av laminat og

oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Det er godt med skap- og benkeplass, integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt. Det er avtrekk koblet koblet til/via avtrekksanlegg i boenheten.

BADEROM

Delikat badedrom med badedromsplater på vegg og flislagt gulv og gulvvarme. Taket er malt. Det er nedsenk i dusjsone. Innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, veggmontert (utenpåvegg) toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med ferdigattest og gjenstående garanti. Luke til skap med stoppekran i himling på badet. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

SOVEROM 1 OG 2

Hovedsoverommet har en praktisk utforming med to dører og plass til dobbeltsengen midt på. Det er i tillegg god plass for nattbord og garderoreskap for oppbevaring. Soverom 2 egner seg perfekt til barnerom, gjesterom, walk-in-closet eller kontor, alt etter ønske og behov. Garderoreskap for oppbevaring som medfølger på soverom 2.

Boder:

Leiligheten har godt med oppbevaring med en intern bod i leiligheten. Praktisk for oppbevaring av diverse etter behov.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på ca. 5 kvm. Denne ligger i bakkant av den tilhørende parkeringsplassen i garasjen. Boddør og ventilasjonsfilter vil bli fikset før overtagelse.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Luke til skap med stoppekran er montert i himling på badet. Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Styrepanel og luke til ventilasjon er plassert i gang/entre.

Oppvarming: Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer og gulvvarme. Eier/sameier har selv ansvar for å følge intervaller om

service/vedlikehold/kontroll/tilsyn. Felles anlegg blir ikke vurdert.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt. Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

Medfølger: Integrerte hvitevarer kjøkken og garderoreskap soverom 2.

Det medfølger ett sett med nøkler. Kjøper må selv påkoste og ordne flere sett med nøkler.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 61 m² Stue, kjøkken, bad, bod, entré, og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

13 m²

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Åpent areal er areal av balkong med utgang fra stue.

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Boligen er oppført i 2022.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 250 000,-

EIENDOMSSKATT

Kr 995,- pr 2024

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt i Nydalsenga 40 B er på 4 promille og vedtatt 12.02.2024. Det er ingen fritak. Eiendomsskatten vil bli høyere ved salg.

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 332,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kabel TV og internett kr. 502,-

Akonto fjernvarme kr. 1 491,-

Andel felleskostnader kr. 3 339,-

Totale fellesutgifter pr. mnd. kr. 5 332,-

Det ble ikke foretatt økning av felleskostnader ved årsskifte. Det ser dog ut til at en lav økning rett under KPI kommer til å bli gjort i løpet av sommeren dette i følge mail mottatt av forretningsfører 03.02.2026.

Felleskostnader for garasje plass er inkludert i de totale felleskostnadene i følge styreleder ref. mail datert 05.01.2026.

Kostnader til fjernvarme er en egen kategori, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene og avregnes 1 gang i året. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold eller økning av felleskostnader. Garasje plass er inkludert i fellesutgiftene. Dette i følge mail mottatt fra styreleder 05.01.2026.

I følge mail fra forretningsfører 29.03.2026 er det avholdt årsmøte, der ble det ikke vedtatt noen endringer som vil påvirke felleskostnadene.

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 781 693,- som primær bolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på markedsverdi på kr. 3 126 770,- har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primær bolig.

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil. Formuesverdien vil bli høyere dersom boligen selges prisantydning.

Formuesverdien av primær bolig:

Formuesverdien er 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdien av sekundær bolig:

Formuesverdien er 100 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi

OMKOSTNINGER

kr. 3 250 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 81 250,- (Dokumentavgift)
kr. 3 825,- (Eierskiftegebyr parkering inkl. mva. forretningsfører)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 98 065,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 348 065,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Det er tinglyst 15 servitutter på sameiets eiendom. Disse er tinglyst i perioden 1874 - 2015 og har automatisk fulgt med over fra eiendommen denne eiendommen er utskift fra. 2 av servituttene er tinglyst i 2019 og antas å omhandle eiendommen. Dette er seksjoneringen samt normale bestemmelser om drift og vedlikehold av vann/avløp og elektriske kabler. På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3411/766/81/31:

20.11.1874 - Dokumentnr: 900021 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1933 - Dokumentnr: 900204 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1949 - Dokumentnr: 901839 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1954 - Dokumentnr: 3796 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om drengsvann/stikkrenner m.v.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1959 - Dokumentnr: 904062 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1981 - Dokumentnr: 3 - Jordskifte

Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1981 - Dokumentnr: 3601 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1982 - Dokumentnr: 990012 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1992 - Dokumentnr: 15779 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1998 - Dokumentnr: 5249 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver
Hamar-regionen Engeriverk
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2014 - Dokumentnr: 143431 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:67
Adkomstrett til angitt område på kartutsnitt.
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2015 - Dokumentnr: 53882 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:50
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglerns kommentar: Gnr. 766, bnr. 50 gis vegrett over hovedbølet, gnr. 766, bnr. 1. Vedlikehold av veien bekostes
likt med en tredel hver for eier av gnr. 766, bnr. 1, gnr. 766, bnr. 51 og gnr. 766, bnr. 50.

10.10.2019 - Dokumentnr: 1196422 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjensidig rett til anlegg og vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglerns kommentar: Gjelder bestemmelse om vann/avløp. Eier av gnr. 766, bnr. 75 - 83 og bnr. 85 gir hverandre
gjensidige rettigheter til å ha liggende, bruke og vedlikeholde felles vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og
andre tekniske anlegg over hverandres eiendommen iht VA plan, off. godkjent. Felles teknisk anlegg som felles
vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i
fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte
boligene frem til påkobling felles ledninger er heiseiers eget ansvar. Gjensidig rett til å utføre nødvendig
vedlikehold av egen bolig fra hverandres eiendommer (stige, lift, dreneringsarbeider mm) der man ikke kan
benytte egen eiendom ift plassering av bygning ift eiendomsgrensen.

10.10.2019 - Dokumentnr: 1196422 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde elektriske kabler.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3411 Gnr: 766 Bnr: 81

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Gjelder bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Eier av gnr. 766, bnr. 75 - 83 og bnr. 85 gir hverandre gjensidige rettigheter til å ha liggende, bruke og vedlikeholde felles vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommen iht VA plan, off. godkjent. Felles teknisk anlegg som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er heiseiers eget ansvar. Gjensidig rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bolig fra hverandres eiendommer (stige, lift, dreneringsarbeid mm) der man ikke kan benytte egen eiendom ift plassering av bygning ift eiendomsgrensen.

18.08.2022 - Dokumentnr: 908093 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 31

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 60/2348

Megler har forsøkt å innhente dokumentet for følgende tinglyste heftelser, men disse ble ikke funnet:

- Dagboknr. 900021, tinglyst den 20.11.1874. Gjelder elektriske kraftlinjer.
- Dagboknr. 900024, tinglyst den 29.09.1933. Gjelder elektriske kraftlinjer.
- Dagboknr. 901839, tinglyst den 31.01.1949. Gjelder elektriske kraftlinjer.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige forsikring

POLISENUMMER

93763550

OM SAMEIET

Eierseksjonen er en del av Eierseksjonssameiet Nydal Park 2 med org.nr. 929991540. Sameiet består av totalt 47 eierseksjoner.

Sameiets forretningsfører er Agio Forvaltning

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets leder: Roger Amundsen

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har pt. ingen fellesgjeld i flg. forretningsfører.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Driftsinntekter kr. 1.994.316,-

Driftsikostnader kr. 1.723.555,-

Årsresultat kr. 270.761,-

Sendt spm til forretningsfører: Tatt opp i årsmøtet:

Kamerovervåking i fellesarealer foreslås. Det blir foreslått å montere 2 stk. kamera i garasjelegget, og 1 stk. kamera i trappehus i 1 etasje. Formål: Dokumentere eventuelle hærverk og innbrudd, da det har vært problemer med dette i heisehuset ved postkassene og i garasjelegget. Dette vil ha både en proaktiv, og en reaktiv effekt mot nye hendelser av samme art. Kostnadsramme ca. kr. 15.000,-. Vedtatt.

Foreslått opparbeidelse av gressplen. Ikke vedtatt.

Sklisikring av svalgang. Svalgangene er til tider glatte. Styret innhenter faglig råd og evt. pristilbud. Ikke vedtatt. Vedtatt at styret innhenter faglig råd og evt. pristilbud.

Sikring av branntrapp: Brannverntrapp i blokk a er foreslått sikret på samme måte som i blokk b. Det er fritt frem å gå opp på utstikk i 3. etasje. Ikke vedtatt. Tas opp senere ed behov.

Gjesteparkering: Strengere regler for beboernes parkering på gjesteparkering. Ha regler for dette. Ikke vedtatt.

I 2024:

Det er avholdt 5 styremøter og behandlet 42 saker, samt deltatt på 2 møter med Obos angående budsjett og regnskap. Har også deltatt i en del eksterne møter med leverandører. Samt at styreleder har fulgt opp saker fortløpende som har kommet inn.

Styret har byttet til strøm leverandør til Fortum strøm.

Byttet forsikring til Gjensidige Forsikring.

FORRETNINGSFØRER

Agjo Forvaltning AS

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er en urimelig ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Utdrag fra vedtekter særlig verdt å bemerke seg:

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

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

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

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:

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, nyplantning 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.

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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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.

1.Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles med 50 % etter sameiebrøken og 50 % lik fordeling, med mindre annet følger av disse vedtektene.

2.Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt på hver seksjon.

3.Kostnader til fjernvarme er en egen kategori, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

4. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Utdrag fra husordensregler særlig verdt å bemerke seg: Megler har forespurt forretningsfører om disse, men har pt. ikke mottatt disse.

Dette er kun et utdrag og fullstendige vedtekter er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Alle beboere plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

Det har blitt avholdt 2 dugnader våre/høst. Med bra oppmøte, men kunne vært bedre. Det er ønskelig at alle beboere bidrar til fellesskapet ved å stille til dugnad.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Selger har godkjent salgsoppgaven og dens innhold.

Megler har ikke besiktiget sameiets fellesarealer, bod og garasje plass.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS

Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Epost: kari@notar.no

Mobil: 911 62 767

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.30% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	18 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysning	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

ANDRE FORSIKRINGER

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

Boliginformasjon fra forretningsfører Agjo Forvaltning

Vedtekter

Årsmøte 2025

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

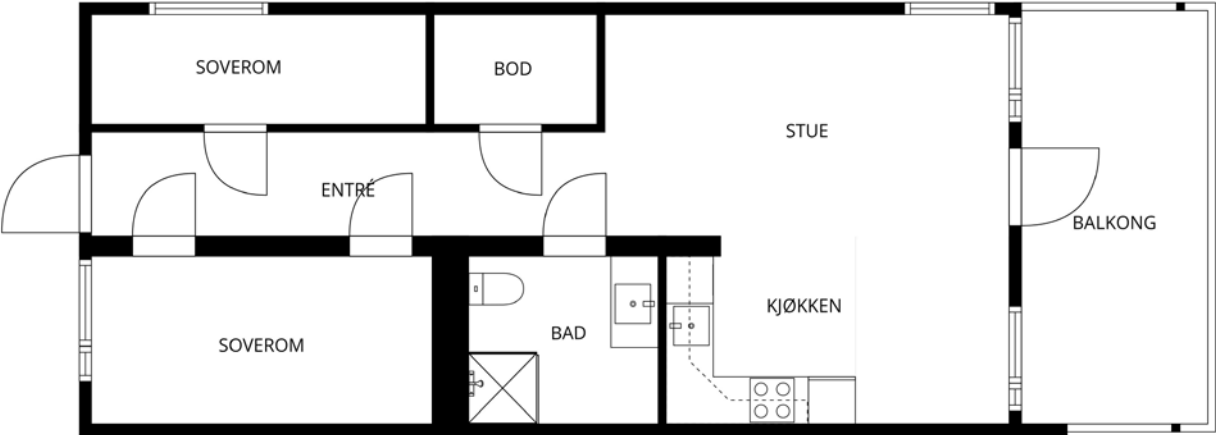
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

NYDALSENGA 40B

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Boliginformasjon fra forretningsfører Agio Forvaltning

Vedtekter

Årsmøte 2025

Protokoll årsmøte 2025

Gjeldende arealplaner

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0063/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonathan Klonteig	Anders Guttormson Skarstein
Gateadresse	
Nydalsenga 40B	
Poststed	Postnr
FURNES	2320
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
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	Leietaker har, husker ikke når vi kjøpte denne.
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JK, AGS

1

Document reference: 18-0063/25

- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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
Jonathan Klonteig	72b081926e74a353f1e9a7 30b36e9484f820e6f7	23.04.2026 06:09:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Skarstein	31fe2a8bd9fdbd3cbf29b 372847006d6dae0408e	26.04.2026 06:40:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0063/25

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

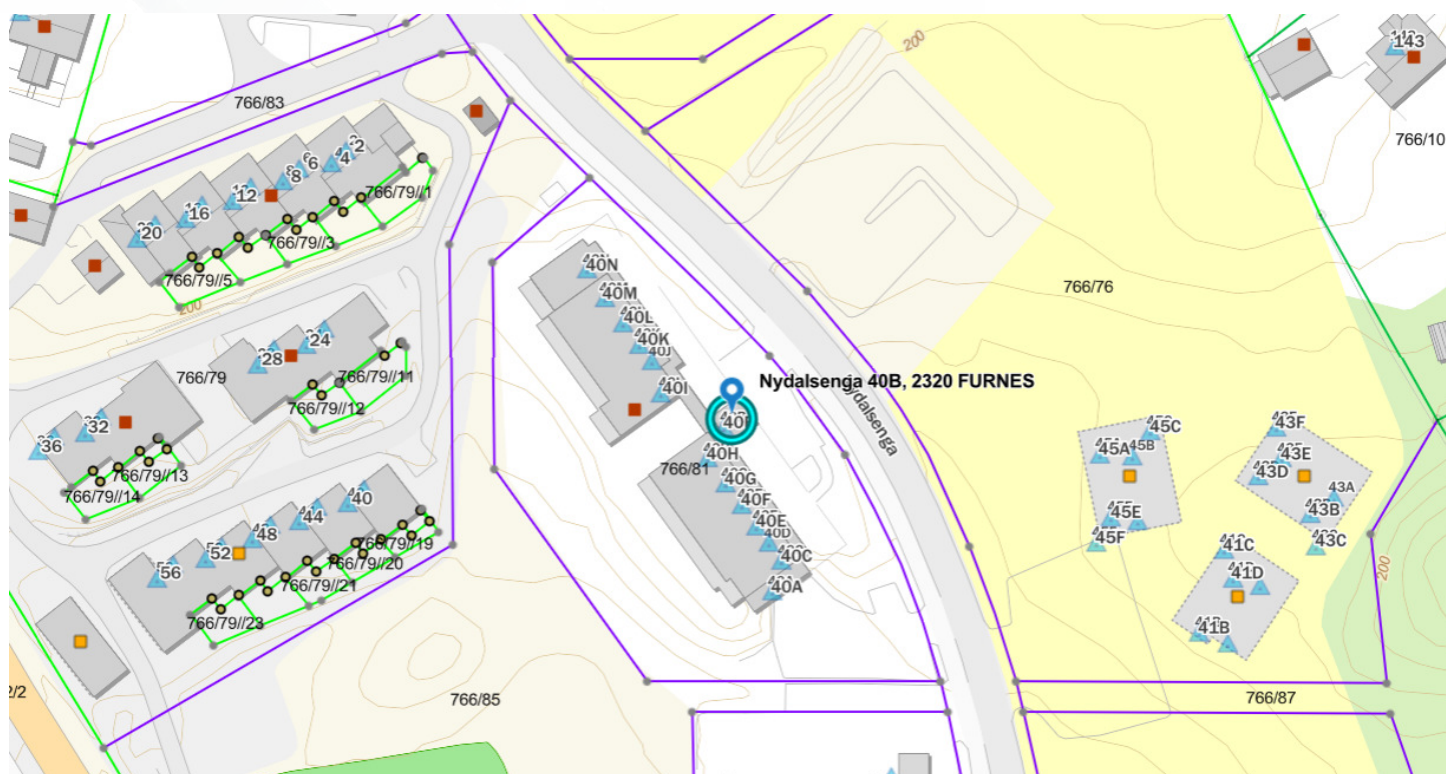
Tilstandsrapport

Nydalsenga 40 B, 2320 FURNES

RINGSAKER kommune

gnr. 766, bnr. 81, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 26.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 21642-1223

Eiendomsverdi ref nr: OZ4639

Foretak: Daven Takst og Eiendom

Takstingeniør: Faryad Daven

Vår ref: Faryad Daven



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

Daven Takst og Eiendom

Din lokale takstingeniør – trygghet bygget på kompetanse og erfaring.

Daven Takst og Eiendom leverer profesjonelle takseringstjenester for både privat og offentlig sektor i Innlandet – med hovedområde Hamar, Stange, Ringsaker, Elverum, Gjøvik, Lillehammer og Trysil.

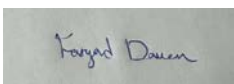
Vi utarbeider tilstandsrapporter, verditakster og forhåndstakster for alle typer boliger. Med solid bakgrunn som sivilingeniør og byggingeniør innen bygg- og konstruksjonsteknikk, samt takstutdanning gjennom Norges Eiendomsakademi, tilbyr vi faglig trygghet i alle ledd.

Medlemskap i NITO, Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer, og Fagverket for takstingeniører. Vi har også kompetanse innen våtrom (Modul C) og er godkjent energirådgiver hos Enova.

Våre kjerneverdier er uavhengighet, nøyaktighet, kompetanse, trygghet og god kundeoppfølging – slik at du kan føle deg trygg gjennom hele bolighandelen.



Rapportansvarlig



Faryad Daven

Uavhengig Takstingeniør

post@datakst.no

467 18 316



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, annek, 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier leilighet i 4. etasje av leilighetsbygg fra 2022. Bærekonstruksjoner er hovedsakelig av betong og stål. Gulv i garasje er av betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning/panel. Etasjeskiller er av betongdekke. Flatt yttertak i bygningen opplyst/antatt med papp/parapet. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2021. Leiligheten har malt/lakkert lydklassifisert hovedytterdør med klasse Rw44dB og malt balkongdør i tre. Produksjonsår for glass i balkongdør er 2021. Interessenter anbefales å lese hele rapporten nøye for å få en helhetlig forståelse av boligens tilstand og nødvendige tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nedløp og beslag av metall med utkast til terreng nede. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Flat takkonstruksjon opplyst/antatt med papp/parapet. Det er ikke påvist avvik ved konstruksjonen etter observasjoner innvendig i boligen eller utvendig fra inngangsparti. Tilstandsgrad er ikke satt grunnet manglende mulighet for å besiktige konstruksjonen og manglende mulighet for å besiktige taktekkings tilstand fra tak. En undersøkelse av taket må ses i sammenheng med taktekking og kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2021. Leiligheten har malt/lakkert lydklassifisert hovedytterdør med klasse Rw44dB og malt balkongdør i tre. Produksjonsår for glass i balkongdør er 2021. Balkong med utgang fra stue. Gulv av trekonstruksjoner med spaltegulv. Rekkverk av glass og metall. Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget. Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt høydeforskjeller på under 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler. Innvendig har boligen malte 1-speils tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende

forskrifter.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Gulvvarme på bad. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 26 mm. Det er nedsenk i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i og med at det foreligger ferdigattest. Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, veggmontert (utenpåvegg) toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med ferdigattest og gjenstående garanti. Det er foretatt fuktsøking i gulv og vegg med fuktindikator uten å påvise unormale verdier/forhold eller store variasjoner. Det er ikke satt tilstandsgrad grunnet manglende utførelse av hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Plater i benkeragg. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Det er avtrekk koblet til/via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Luke til skap med stoppekran er montert i himling på badet. Det er synlige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Styrepanel og luke til ventilasjon er plassert i gang/entre. Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer og gulvvarme. Eiere/sameie har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn. Felles anlegg blir ikke vurdert. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen anmerkninger/spesielle forhold rundt HMS.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlig het

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

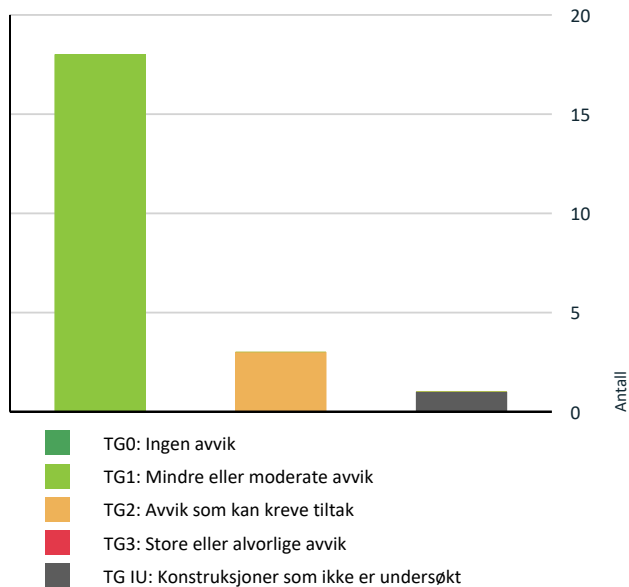
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod i kjeller

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no- Midlertidig
bruksattest er datert august 2022.
Ferdigattest er datert november
2022.

Anvendelse

Status: Ferdigattest- Boligen har vært utleid, og er ubebodd ved befaring.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det gjøres oppmerksom på generelt grunnlag at sameiet/borettslaget er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Kjøper oppfordres til å lese gjennom vedtekter. Dette gjør at det er vanskelig å vite hva en kan forvente av behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall med utkast til terreng nede.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon opplyst/antatt med papp/parapet. Det er ikke påvist avvik ved konstruksjonen etter observasjoner innvendig i boligen eller utvendig fra inngangsparti. Tilstandsgrad er ikke satt grunnet manglende mulighet for å besiktige konstruksjonen og manglende mulighet for å besiktige taktekkingsens tilstand fra tak. En undersøkelse av taket må ses i sammenheng med taktekking og kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produksjonsår for glassene er 2021.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt/lakkert lydklassifisert hovedytterdør med klasse Rw44dB og malt balkongdør i tre. Produksjonsår for glass i balkongdør er 2021.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Gulv av trekonstruksjoner med spaltegulv. Rekkverk av glass og metall.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Undersøkelsene for rapporter angående en leilighet i et sameie/borettslag er primært fokusert på innvendig i leiligheten, med mindre annet er spesifikt nevnt. Dersom andre deler av bygningen er inkludert, vurderes kun delen som er direkte tilknyttet leiligheten, ikke hele bygningen. Eventuelle resterende deler må tas med i den felles tilstandsrapporten for hele bygget.

Det er viktig å være klar over at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid på grunn av beslutninger som blir tatt av styre og/eller generalforsamling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Bygningen ser for det meste greit vedlikeholdt ut. TG er satt pga. manglende tilstandsrapport for alle utvendige forhold.

Boddør i kjeller har hull/skade.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av boddør i kjeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt høydeforskjeller på under 10 mm i hele rom, men dette er under grenser for avvik ut ifra standardens regler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte 1-speils tredører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest der utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Gulvvarme på bad. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 26 mm. Det er nedsenk i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i og med at det foreligger ferdigattest.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri, veggmontert (utenpåvegg) toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år med ferdigattest og gjenstående garanti. Det er foretatt fuktsøking i gulv og vegg med fuktindikator uten å påvise unormale verdier/forhold eller store variasjoner. Det er ikke satt tilstandsgrad grunnet manglende utførelse av hulltaking.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Plater i benkerygg. Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk koblet til/via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Luke til skap med stoppekran er montert i himling på badet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Styrepanel og luke til ventilasjon er plassert i gang/entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på filterskifte/service på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte filter.



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varme med vannbåren varme via radiatorer i diverse rom. Gulvvarme i gang og bad.

Kun synlige og tilgjengelige deler er vurdert, uten å funksjons teste

installasjoner. Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer og gulvvarme.

Eiere/sameie har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn. Felles anlegg blir ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer ved befaring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.

Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle

observasjoner, og at takstingeniøren ikke har elektrofaglig

kompetanse. Takstingeniøren anbefaler på generelt grunnlag og pga. skade på stikkontakt på kjøkken at det utføres en utvidet el-kontroll.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen anmerkninger/spesielle forhold rundt HMS.



Bygninger på eiendommen

Bod i kjeller

**Anvendelse**

Utvendig bod i kjeller brukes til lagring.

Byggeår

2022

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Normal enkel standard på boden.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt bod utenom boddør med skade som trenger utbedring.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

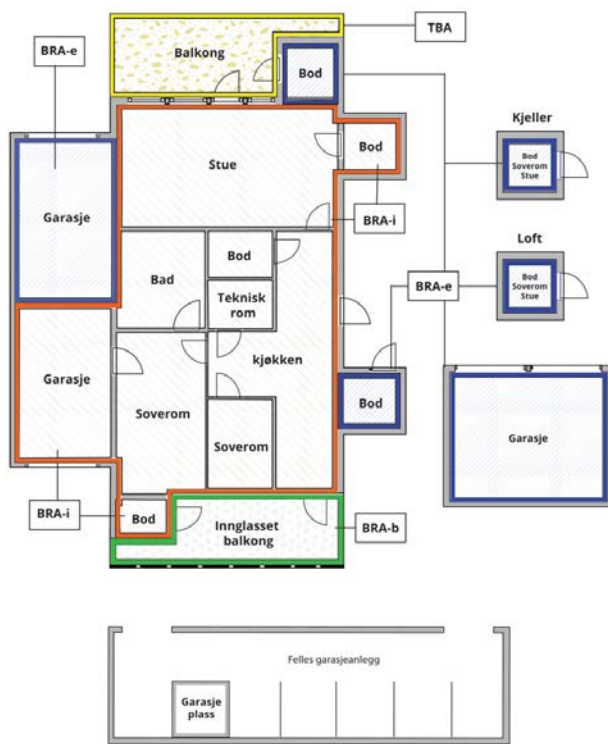
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	61			61	13
SUM	61				13
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, bad, bod, entré, soverom, soverom 2		

Kommentar

Åpent areal er areal av balkong med utgang fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er oppført i 2022

Bod i kjeller

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Utvendig bod	

Kommentar

Det er opplyst at utvendig bod i felles bodanlegg i kjelleren hører til leiligheten, og areal av boden er dermed tatt med som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boden er fra 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2026	Faryad Daven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	766	81		43	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nydalsenga 40 B

Hjemmelshaver

Skarstein Anders Guttormson, Klonteig Jonathan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Nydal med kort avstand til daglivarebutikk, ungdomsskole, barneskole og barnehage. Eiendommen ligger i tillegg mellom Hamar og Brumunddal, der en kan finne bla. videregående skoler, universitet, kjøpesentre, diverse offentlige tilbud og togstasjon med strekning til Oslo. Det er ca.1,7 km fra eiendommen til Ikea Ringsaker. Kort vei til E6.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse etter detaljregulering NYDALSENGA.

Eiendommen omfattes i tillegg av kommuneplanens arealdel 2025-2040, og er i et område for boligbebyggelse-nåværende.

Aktuelle planer:

NYDALSENGA (detaljregulering) med planid 2014080845. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 15.06.2016.

Kommuneplanens arealdel 2025-2040 med planid 2023004. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 18.03.2026.

Om tomten

Felleseie tomt på ca.3735 kvm opparbeidet med blant annet plen, gangveier og benker. Det er anlagt felles garasjeanlegg med boder i kjeller. Boligen har ifølge eier garasjeplass med opplegg for elbillading i felles garasjeanlegg i kjeller.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser:

2014/143431-1/200 BRUKSRETT
19.02.2014 RETTIGHETSHAVER: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:67
Adkomstrett til angitt område på kartutsnitt.
OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutter i eiendomsrett:
1874/900021-1/11 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
20.11.1874 OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1933/900204-1/11 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
29.09.1933 OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/901839-1/11 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
31.01.1949 OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/3796-1/11 ERKLÆRING/AVTALE
10.11.1954 Bestemmelse om dreisvann/stikkrenner m.v.
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/904062-1/11 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
20.04.1959 OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/3-1/11 JORDSKIFTE
02.01.1981 OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/3601-1/11 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
04.05.1981 Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/990012-1/11 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
09.08.1982 OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/15779-1/11 JORDSKIFTE
03.12.1992 OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/5249-1/11 ERKLÆRING/AVTALE
25.05.1998 Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver
Hamar-regionen Engeriverk
OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/53882-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
20.01.2015 RETTIGHETSHAVER: KNR:3411 GNR:766 BNR:50
OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1196422-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
10.10.2019 21:00 Gjensidig rett til anlegg og vedlikehold av felles vann- og
avløpsledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1196422-2/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
10.10.2019 21:00 Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde elektiske kabler.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
OVERFØRT FRA: KNR:3411 GNR:766 BNR:81
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunndata:
2022/908093-1/200 SEKSJONERING
18.08.2022 21:00 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 43
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDL: Bygning
SAMEIEBRØK: 60/2348

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Boligen er opplyst (av eier) forsikret via sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger under befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.04.2026	Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.04.2026	Ikke bekreftet versjon	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	04.04.2026	Kun finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

- **Fuktsøk:** overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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.
- Hvis en bruksenhet har flere boenheter, er areal av hver boenhet tatt med som BRA-i selv om det ikke er søkt om oppdeling eller selv om boligen ikke er seksjonert. Dette betyr at hvis bruksenheten har alle hovedfunksjoner og samtidig brukes til boligformål, er arealet målt som BRA-i. Med hovedfunksjoner her menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- 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.

• I tilfeller der kjøkken og stue ikke er to forskjellige rom, er det valgt å oppgi som to rom grunnet sjekkepunkter i rapporten for kjøkken. Dette gjelder boenheter som har en slags åpen kjøkkenløsning. I denne rapporten vurderes kjøkken i eget felt med egne sjekkepunkter. Dette gjør at takstingeniøren er nødt til å oppgi kjøkken som "eget rom".

• 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](#)

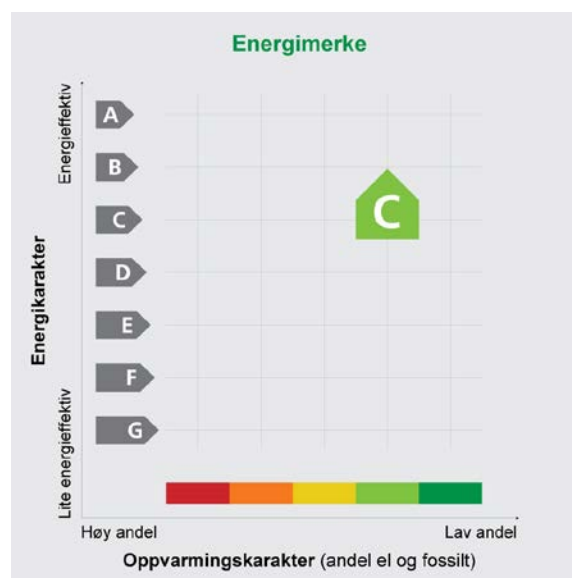
Adresse	Nydalsenga 40B
Postnr	2320
Sted	FURNES
Leilighetsnr.	
Gnr.	766
Bnr.	81
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300946813
Bolignr.	H0407
Merkenr.	A2022-1416394
Dato	24.06.2022

Innmeldt av Bravida Norge AS avd. Energibygg v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boliginformasjon

295 - Boligsameiet Nydal Park 2

Utarbeidet av Agjo Forvaltning

30.09.2025

Innhold

Generell.....	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:.....	2
Fellesutgifter:.....	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd:.....	2
Strømvare for andelen/seksjonen:.....	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:.....	3
Ligningsopplysninger:.....	3
Forretningsfører:.....	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:.....	4
Annen informasjon:.....	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:
Deres ref.: Oslo Øst Eiendomsmegling AS
18-0063/25

Vår ref.: BO-2025-295-043

Utarbeidet av: Lasse Jensen-Aaris

Utarbeidet dato: 30.09.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «18-0063/25» på andel/aksjon nummer 43 i 295 - Boligsameiet Nydal Park 2 bekrefte mottatt, og vi har gledet av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agjo Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agjo Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap: 295 - Boligsameiet Nydal Park 2

Org.nr.: 929991540

Seksjons-/andelsnr.: 043

Organisasjonsform: Boligselskap

Gnr/Bnr/Snr: 766/81/043

Forkjøpsrett: Se vedtekter

Fremleie: Se vedtekter

Styreleder: Roger Amundsen

Styrets epost:

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring med polisenummer 93763550 .

Opplysninger om andelen/aksjonen:

Adresse: Nydalsenga 40 B, 2320 Furnes

Eier 1 iht. vårt register: Skarstein, Anders Gutormson

Eier 2 iht. vårt register: Jochum W Klontzeig, Jonathan

BRA: 60

Dyrehold: Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kabel TV og internett 502,00

Akonto fjernvarme 1 491,00

Andel felleskostnader 3 339,00

Totale fellesutgifter pr. mnd. 5 332,00

[Sløttmåviale for andelen/aksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agjo Forvaltning fakturerer hele månedene. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ~~ikke~~ innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden **etter** overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 30.09.2025: kr. 15 996,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse: %
 Geldende rente:
 Registrert lånesaldo på leiligheten:
 Lånetype:
 Arlige terminer:
 Registrert utløpsdato:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

OBS! Vi har på nåværende tidspunkt ikke mottatt all informasjon fra tidligere forretningsførere. Det er derfor særdeles viktig at megler tar særskilt kontakt med forretningsfører for avklaring av fellesgjeld.

Andel av fellesgjeld pr. 30.09.2025: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr.: 0
 Andel formue pr.: 0

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap: Agjo Forvaltning AS
 Org.nr.: 995 366 517
 Adresse: Postboks 113
 Postnummer: 9252 Tromsø
 Telefon: 922 06 655
 E-post: post@agjoforvaltning.no
 Hjemmeside: www.agjoforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger: Kr. 4 012,- inkl. mva.
 Eierskiftegebyr: Kr. 6 570,- inkl. mva.
 Eierskiftegebyr parkering: Kr. 3 285,- inkl. mva.
 Eierskiftegebyr forening: Kr. 3 285,- inkl. mva.
 Utllysning av forkjøpsrett: Kr. 2 500,- inkl. mva.
 Pantenotering aksjeleiligheter: Kr. 1 750,- inkl. mva.
 Melding om ny eier sendes: post@agjoforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgjitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjensidig for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgjitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utllysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjuе dager fra dato for mottak av eierskiftemelding. Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem vikedager.

Annen informasjon:

Agjo Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier



Din foretrukne forretningsfører











Balkongen er vestvendt på hele 13 kvm og vendt mot sameiets fellesområde.



Q20A9261.jpg



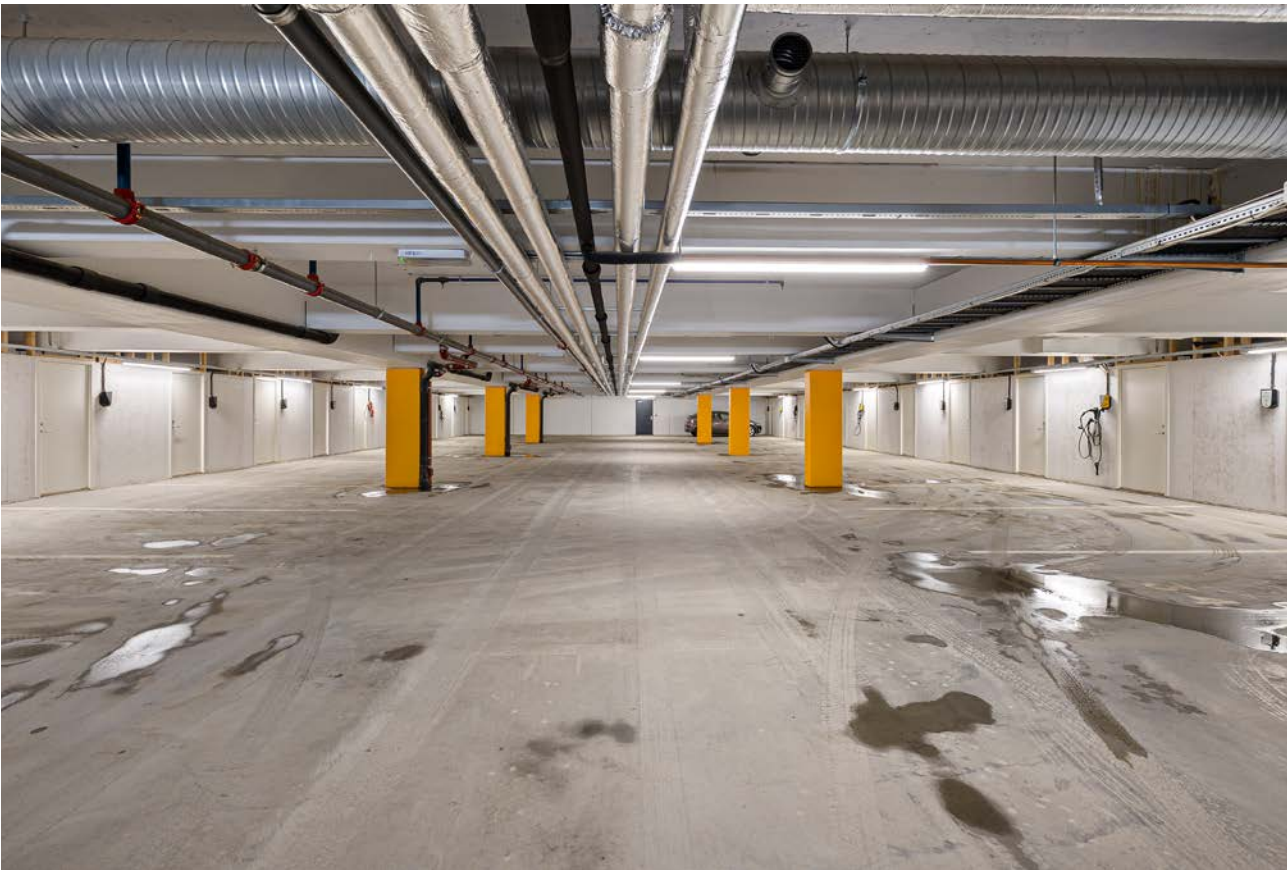














VEDTEKTER

for

Sameiet Nydal Park 2, org. nr. 929 991 540

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nydal Park 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.08.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 47 boligseksjoner på eiendommen gnr. 766, bnr. 81 i Ringsaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og to tilleggsdeler, bortsett fra seksjon 5, 8, 9 og 25 som kun har 1 tilleggsdel (bod). Disse 4 seksjonene har egne parkeringsplasser ute på fellesareal.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod (i garasjekjeller),
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

(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:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerd, 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 tiltales.

(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 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. Sameiets parkeringsplasser (som tilleggsdel)

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 50 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 43 som tilleggsareal
- 7 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.
- (2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.
- (3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dele gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret 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 dersom det ikke er egen måler.

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 veibrett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) 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 vindustruer (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) Vedlikeholdspikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdspikten omfatter også utbedring av tilfeldig skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (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 vedlikeholdspikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvart ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdspikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdspikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldig skader.
- (2) Vedlikeholdspikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdspikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene 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 vedlikeholdspikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelseform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles med 50 % etter sameiebrøken og 50 % lik fordeling, med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller forbruk. Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt på hver seksjon. Kostnader til fjernvarme er en egen kategori, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

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 felles tiltak 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. Panterkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folkeirygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg 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 fratrukke seg.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 møtlederens 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 seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

(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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjueto 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:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 én 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 vedlikeholdspunkt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 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 regnskapsføring.

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 forsikringselskap. Innforsikring er den enkelte seksjonseier 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

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- 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.
- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- 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.

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET NYDAL PARK 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

- 3. april 2025 kl. 18:00, Furnes Ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfyllt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kameraovervåking
8. Gressplen
9. Skiliskring av svalganger
10. Sikring av branntrapp
11. Gjeste-parkering
12. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET NYDAL PARK 2



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2254
BOLIGSAMEIET NYDAL PARK 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Roger Amundsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammetaliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og protokollvitner

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Forslag på Katrine Solberg som protokollfører.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av protokollfører og protokollvitner
- Mot Valg av protokollfører og protokollvitner

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

- Katrine Solberg er valgt til å føre protokollen.
- [Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 2254-Årsregnskap 2024.pdf
- 2254-Boligsameiet Nydal Park 2 Revisjonsberetning .pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 88 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 88 000 kroner.

Sak 7

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter ønskede hendelser med uvedkomne i fellesområder og tyveri av pakker, ser styret det som nødvendig å løfte denne saken opp på årsmøtet. Styret har undersøkt og konkludert med at det kan være et godt alternativ å montere kameraer i sameiets fellesområder.

Styret foreslår at det monteres 2 stk kamera i garasjeanlegg, og 1 stk kamera i trappehus 1etg. Dette for å kunne gå tilbake på aktivitet ved ønsket adgang og handlinger i garasje, samt i heisehuset ved postkassene.

For å imøtekomme Datatilsynets krav og retningslinjer, er det noen få, men viktige punkter som må tas høyde for:

- Tydelig og korrekt skilting.
- Opplyse/informere alle berørte, i dette tilfellet alle eiere.
- Vi har ingen overvåkningsrett over områdene. Opptak benyttes utelukkende til det formål som ble oppnevnt som grunnlag for montering av kameraer. Det vil si at ingen ser på opptakene, med mindre det rapporteres om ønskede hendelser fra beboere i sameiet.
- Maks lagringsperiode av opptak er 7 døgn. Vi følger med dette Datatilsynets strengeste retningslinjer. Vel å bemerke er denne retten utvidet til behov ved en eventuell alvorlig hendelse. Dette må i disse tilfeller dokumenteres med en politianmeldelse.
- Film/media skal ikke deles. Ved eventuelle rapporterte hendelser skal media/film presenteres til gjeldende boenheter. Dette utføres av styret.
- Samtlige representanter som er registrert i sameiet har rett til innsyn. Dvs. De kan når som helst be om retten til innsyn. I tråd med Datatilsynet gjelder dette bare de deler av opptak der vedkommende er avbildet.
- Formål med kameraene er: Dokumentere eventuelle hærverk og innbrudd, da vi har hatt problemer med dette i heisehuset ved postkassene og i garasjeanlegget. Dette vil ha både en proaktiv, og en reaktiv effekt mot nye hendelser av samme art.

· Total kostnadsramme: Inntil kr 15000,-

Alle utgifter vil bli dokumentert i sameiets regnskap.

· Viktig at alle involverte personer/personer registrert i sameiet har lest gjennom og gjort seg kjent med behovet for kamera og faktisk bruk av disse. Eiere har selv ansvar for å informere eventuelle leietakere. Samtlige eiere er innkalt til årsmøtet, og har i den forbindelse blitt gjort kjent med innholdet i saken, og kriteriene rundt bruken av kamera som er listet opp her.

Forslag til vedtak

Det installeres sikkerhets kameraer i sameiets fellesområder som foreslått i saken.

Sak 8

Gressplen

Forslag fremmet av:
Trond Stårvik

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Her registrert at «vi» her tatt oss tilrette og laget oss gangsti ned mot søpplemlokkene. Her kommer det antageligvis ikke til og vokse gress til sommeren.

Styrets innstilling

Styret ser ikke det som hensiktsmessig å opparbeide en sti på nåværende tidspunkt. Henstiller beboerne om å gå rundt. Dersom ferdselen ødelegger opparbeidet plen vil styret vurdere fysisk avstenging.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gressplen
- Mot Gressplen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Opparbeiding av sti.
Fysisk avstengelse.
2. Opparbeiding av sti.
3. Fysisk avstengelse.

Sak 9

Skiliskring av svalganger

Forslag fremmet av:

Trond Stårvik

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Svalgangene er til tider farlig glatte.

Styrets innstilling

Årsmøte oversender saken til styret, som innhenter faglige råd og eventuelle pristilbud.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skiliskring av svalganger
- Mot Skiliskring av svalganger

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Påføre ei stripe med « skiliskker» maling i alle svalganger. (ca 60cm bredde)
2. Årsmøte oversender saken til styret, som innhenter faglige råd og eventuelle pristilbud.

Sak 10

Sikring av branntrapp

Forslag fremmet av:

Trond Stårvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Branntrapp i blokk *A* bør sikres på samme måte som det ble gjort i blokk *B* , da det er fritt fram og gå opp og ut på utstikk i 3 etg.

Styrets innstilling

Styret ser at kostnaden ved tiltaket ikke svarer til nytteverdien, da man allerede må klatre over et gjerde for å komme seg ut på utstikket.

I blokk B var situasjonen annerledes da det var fri tilgang til parkerings kjeller og alle etasjer.

7 av 21

Forslag til vedtak

Samme som blokk *B*

Sak 11

Gjeste-parkering

Forslag fremmet av:

Rebecca Desiree Lofstad Strømshelm

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Ser det ofte står flere fra sameiet på gjesteparkeringen (det er ofte de samme). En dag var det kun en ledig plass da beboere hadde fylt opp resten. Dette er litt kjedelig hvis man får gjester (spesielt hvis det er fullt i gaten også).

Styrets innstilling

Styret vil håndheve at gjesteplasser tas opp av beboere ved å legge lapp på ruta til de det gjelder.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gjeste-parkering
- Mot Gjeste-parkering

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Strengere regler for beboere angående å parkere på gjesteparkeringen. For eksempel kan sameiet ha «parkeringsbevis» for plassene som er tilgjengelig. Borttauing på bileiers regning hvis det ikke overholdes.
2. Det håndheves ved at det legges lapp på ruta til de det gjelder.

Sak 12

Valg av styremedlemmer

Roger Amundsen innstilles som styreleder i 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder *Veiges for 2 år*

Følgende stiller til valg som styreleder:

8 av 21

- Roger Amundsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnfinn Jacobsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsmelding boligsameiet Nydal Park 2. 2024.

Styret har bestått av følgende:

Styreleder: Roger Amundsen Nydalsenga 40N

Styremedlem: Katrine Jakobsen Solberg Nydalsenga 40I

Styremedlem: Rita Stårvik Nydalsenga 40B

Varamedlem: Arnfinn Jakobsen Nydalsenga 40B

Styret:

Det er avholdt 5 styremøter og behandlet 42 saker, samt deltatt på 2 møter med Obos angående budsjett og regnskap. Har også deltatt i en del eksterne møter med leverandører. Samt at styreleder har fulgt opp saker fortløpende som har kommet inn.

Strøm:

Styret har byttet strøm leverandør til Fortum Strøm, med betydelig besparelse for sameiet.

Forsikring:

Styret har byttet forsikringselskap fra Trygg forsikring til Gjensidig forsikring med en besparelse på ca. kr:70.000,- i året.

Forretningsfører:

Styret har byttet forretningsfører fra Obos til Agio forretningsfører med en besparelse på ca. kr. 50.000,- Byttet gjelder fra juli 2025.

Dugnad:

Det har blitt avholdt 2 dugnader våre/høst. Med bra oppmøte, men kunne vært bedre.

Søppel:

Styret har fulgt opp problemer med søppel moloker, med feil sortering av søppel. Som igjen ender med at vi må bestille ekstra tømming. Som betyr ekstra kostnader for sameiet.

Styret

14.02.2025.

BOLIGSAMEIET NYDAL PARK 2
ORG.NR. 929 991 540, KUNDENR. 2254

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2 1 994 316	1 865 697	1 994 000	2 047 000
Andre inntekter	0	168 000	699 948	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 994 316	2 033 697	2 693 948	2 047 000

DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	3 -12 408	-11 929	-12 400	-12 500
Styreonorar	4 -88 000	-84 600	-88 000	-88 000
Avskrivninger	13 -15 500	0	0	0
Revisjonshonorar	5 -20 893	0	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar	-90 820	-86 250	-91 500	-80 000
Konsulenthonorar	-11 763	-12 656	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7 -159 556	-136 804	-130 000	-190 000
Forsikringer	-129 565	-148 930	-158 000	-100 000
Kommunale avgifter	8 -534 461	-918 812	-1 029 100	-579 500
Andre anlegg	9 -9 407	-409	0	-9 000
Energi/lyring	10 -123 935	-236 222	-744 948	-120 000
TV-anlegg/bredbånd	-383 975	-316 856	-280 000	-336 000
Andre driftskostnader	11 -143 273	-145 690	-155 000	-157 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 723 555	-2 099 158	-2 705 948	-1 689 500

DRIFTSRESULTAT	270 761	-65 461	-12 000	357 500
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	12 5 523	4 659	0	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	5 523	4 659	0	5 000

ARSRESULTAT	276 284	-60 801	-12 000	362 500
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Til opplyent egenkapital	276 284	0	0	0
Fra opplyent egenkapital	0	-60 801	0	0

BOLIGSAMEIET NYDAL PARK 2
ORG.NR. 929 991 540, KUNDENR. 2254

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	54 499	0
SUM ANLEGGSMIDLER		54 499	0

OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 087	24 991
Forskuddsbetalte kostnader		100 460	117 975
Andre kortsiktige fordringer	14	12 300	0
Energiavregning	15	24 217	0
Driftskonto OBOS-banken		643 076	298 463
SUM OMLØPSMIDLER		802 141	441 429
SUM EIENDELER		856 640	441 429

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Opplyent egenkapital		449 741	173 457
SUM EGENKAPITAL		449 741	173 457

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 491	95 966
Leverandørgjeld		65 397	125 634
Energiavregning		0	46 373
Annen kortsiktig gjeld	16	246 011	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		406 899	267 973

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		856 640	441 429
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ringsaker, 13.02.2025
Styret i Boligsameiet Nydal Park 2

Roger Amundsen
Rita Stårvik
Katrine J. Solberg

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppjæringsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skatetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 711 188
TV/internett	283 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 994 316

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 408

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knyttes seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 88 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 893,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 763
SUM KONSULENTHONORAR	-11 763

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 957
Drift/vedlikehold elektro	-6 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 901
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 787
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 260
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 799
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 577
Kostnader dugnader	-1 138
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-159 556

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-160 465
Vann- og avløpsavgift	-412 571
For mye forskudd vann og avløp betalt tidligere år	224 866
Renovasjonsavgift	-186 291
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-534 461

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG**

KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-9 407
Sameiet Nydalsenga Fellesearealer	-9 407
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-9 407

SUM ANDRE ANLEGG

-9 407

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-43 048
Fjernvarme	-80 887
SUM ENERGI / FYRING	-123 935

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 422
Annen leiekostnad	-4 043
Vaktmester tjenester	-45 046
Renhold ved firmaer	-57 958
Snørydding	-9 353
Andre fremmede tjenester	-10 618

Bank- og kortgebyr	-2 834
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-143 273

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	3 259
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 264
SUM FINANSINNTEKTER	5 523

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER	
Robotklipper	69 999
Kostpris 2024	-15 500
Avskrevet i år	54 499
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	54 499
SUM ARETS AVSKRIVNINGER	-15 500

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Andre kortsiktige fordringer - avregning Techem Norge AS	12 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 300

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forsukksinnbetalinger (a.konto) fra beboerne, oktober - desember 2024	-174 987
SUM INNTEKTER	-174 987

KOSTNADER	
Administrasjon Techem Norge AS	36 982
Innkjøpt fjernvarme, oktober - desember 2024	106 216
Innkjøpt vann, oktober - desember 2024	56 007
SUM KOSTNADER	199 204
SUM ENERGIAVREGNING	24 217

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forsukksbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Avsetning Flingsaker kommune	-56 007
Avregning Techem Norge AS	-189 970



Til årsmøtet i Boligsameiet Nydal Park 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Nydal Park 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 2254 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET NYDAL PARK 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utslisiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 19. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Olsen
Thomas Walter Kvam Olsen
Statsautorisert revisor



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET NYDAL PARK 2

Organisasjonsnummer: 929991540

Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Furnes Ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Roger Amundsen er valgt.



Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.



Vedtatt.

3. Valg av protokollfører og protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Forslag på Katrine Solberg som protokollfører. Eiere til å signere foreslås i møtet.

Forslag til vedtak:

Katrine Solberg er valgt til å føre protokollen. Anders Østgård og Stian Syversen er valgt til å skrive under protokollen.



Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.



Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 88 000 kroner.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 88 000 kroner.



Vedtatt.

7. Kameraovervåkning

Etter uønskede hendelser med uvedkommne i fellesområder og tyveri av pakker, ser styret det som nødvendig å løfte denne saken opp på årsmøtet. Styret har undersøkt og konkludert med at det kan være et godt alternativ å montere kameraer i sameiets fellesområder.

Styret foreslår at det monteres 2 stk kamera i garasjeanlegg, og 1 stk kamera i trappeløp. Dette for å kunne gå tilbake på aktivitet ved uønsket adgang og handlinger i garasje, samt i heisehuset ved postkassene.

For å imøtekomme Datatilsynets krav og retningslinjer, er det noen få, men viktige punkter som må tas høyde for:

- Tydelig og korrekt skilting.
- Opplyse/informere alle berørte, i dette tilfellet alle eiere.
- Vi har ingen overvåkningsrett over områdene. Opptak benyttes utelukkende til det formål som ble oppnevnt som grunnlag for montering av kameraer. Det vil si at ingen ser på opptakene, med mindre det rapporteres om uønskede hendelser fra beboere i sameiet.
- Maks lagringsperiode av opptak er 7 døgn. Vi følger med dette Datatilsynets strengeste retningslinjer. Vel å bemerke er denne retten utvidet til behov ved en eventuell alvorlig hendelse. Dette må i disse tilfeller dokumenteres med en politianmeldelse.
- Film/media skal ikke deles. Ved eventuelle rapporterte hendelser skal media/film presenteres til gjeldende boenheter. Dette utføres av styret.
- Samtlige representanter som er registrert i sameiet har rett til innsyn. Dvs: De kan når som helst be om retten til innsyn. I tråd med Datatilsynet gjelder dette bare de deler av opptak der vedkommende er avbildet.

· Formål med kameraene er: Dokumentere eventuelle hærverk og innbrudd, da vi har hatt problemer med dette i heisehuset ved postkassene og i garasjeanlegget. Dette vil ha både en proaktiv, og en reaktiv effekt mot nye hendelser av samme art.

· Total kostnadsramme: Inntil kr 15000,-
Alle utgifter vil bli dokumentert i sameiets regnskap.

· Viktig at alle involverte personer/personer registrert i sameiet har lest gjennom og gjort seg kjent med behovet for kamera og faktisk bruk av disse. Eiere har selv ansvar for å informere eventuelle leietakere. Samtlige eiere er innkalt til årsmøtet, og har i den forbindelse blitt gjort kjent med innholdet i saken, og kriteriene rundt bruken av kamera som er listet opp her.

Forslag til vedtak:

Det installeres sikkerhetskameraer i sameiets fellesområder som foreslått i saken.

✓ Vedtatt.

8. Gressplen

Fremmet av: Trond Stårvik

Her registrert at «vis» her tatt oss tilrette og laget oss gangsti ned mot søppelomlokkene. Her kommer det antageligvis ikke til og vokse gress til sommeren.

Styrets innstilling

Styret ser ikke det som hensiktsmessig å opparbeide en sti på nåværende tidspunkt. Henstiller beboerne om å gå rundt. Dersom ferdseien ødelegger opparbeidet plen vil styret vurdere fysisk avstenging.

✗ Ikke vedtatt. Styret driver informativt arbeid, og beboerne prøver i fellesskap å sørge for at opparbeidet plen ikke blir ødelagt av uønsket ferdsel.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Opparbeiding av sti.
Fysisk avstengelse.

Forslag til vedtak 2:
Opparbeiding av sti.

Forslag til vedtak 3:
Fysisk avstengelse.

9. Sklisikring av svalganger

Fremmet av: Trond Stårvik

Svalgangerne er til tider farlig glatte.

Styrets innstilling

Årsmøte oversender saken til styret, som innhenter faglige råd og eventuelle pristilbud.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Påføre ei stripe med « sklisikker» maling i alle svalganger.

(ca 60cm bredde)

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøte oversender saken til styret, som innhenter faglige råd og eventuelle pristilbud.

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Sikring av branntrapp

Fremmet av: Trond Stårvik

Branntrapp i blokk *A* bør sikres på samme måte som det ble gjort i blokk *B*, da det er fritt fram og gå opp og ut på utstikk i 3.etg.

Styrets innstilling

Styret ser at kostnaden ved tiltaket ikke svarer til nytteverdien, da man allerede må klatre over et gjerde for å komme seg ut på utstikket.

I blokk B var situasjonen annerledes da det var fri tilgang til parkerings kjeller og alle etasjer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Samme som blokk *B*

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret holder tak i saken og blir det utfordringer knyttet til dette vil det iverksettes tiltak.

✓ Forslaget ble vedtatt

11. Gjeste-parkering

Fremmet av: Rebecca Desiree Lofstad Strømsheim

Ser det ofte står flere fra sameiet på gjesteparkeringen (det er ofte de samme). En dag var det kun en ledig plass da beboere hadde fylt opp resten. Dette er litt kjedelig hvis man får gjester (spesielt hvis det er fullt i gaten også).

Styrets innstilling

Styret vil håndheve at gjesteplasser tas opp av beboere ved å legge løpp på ruta til de det gjelder.

✗ Ikke vedtatt. Det er en utfordrende parkeringssituasjon i området. Styret følger opp beboere på Vibbo, og følger opp parkeringssituasjonen under videre utbygging av området.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Strengere regler for beboere angående å parkere på gjesteparkeringen. For eksempel kan sameiet ha «parkeringsbevis» for plassene som er tilgjengelig. Borttauing på bileiers regning hvis det ikke overholdes.

Forslag til vedtak 2:

Det håndheves ved at det legges lapp på ruta til de det gjelder.

12. Valg av styremedlemmer

Roger Amundsen innstilles som styreleder i 2 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Roger Amundsen

Følgende stilte til valg:

Roger Amundsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Arntfinn Jacobsen

Følgende stilte til valg:

Arntfinn Jacobsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Østgård

Følgende stilte til valg:

Anders Østgård



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 30.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	766	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	43
Adresse	Nydalsenga 40B, 2320 FURNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	995,25 kr
Sum	995,25 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Ringsaker kommune

Adresse: Postboks 13, 2381 Brumunddal

Telefon: 62335000

Utskriftsdato: 30.09.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ringsaker kommune

Kommunenr.	3411	Gårdsnr.	766	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	43
Adresse	Nydalsenga 40B, 2320 FURNES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	0,00 kr
Skatt	0,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	12.02.2024
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Nydalsenga 40B - Nabolaget Nydal - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Jensbakken	3 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	
0.3 km	
🚶 Brumunddal stasjon	9 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11	
10.3 km	
✈ Oslo Gardermoen	57 min 🚶

Skoler

Kirkenær skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
136 elever, 10 klasser	
2.2 km	
Kylstad skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
108 elever, 8 klasser	
3.7 km	
Furnes ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
312 elever, 24 klasser	
0.4 km	
Hamar katedralskole	11 min 🚶
1300 elever	
6.8 km	
Wang Toppidrett Hamar	13 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K E6 Furnes	12 min 🚶
🚗 Burger King Ringsaker	12 min 🚶

«Mange gode venner og godt miljø»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

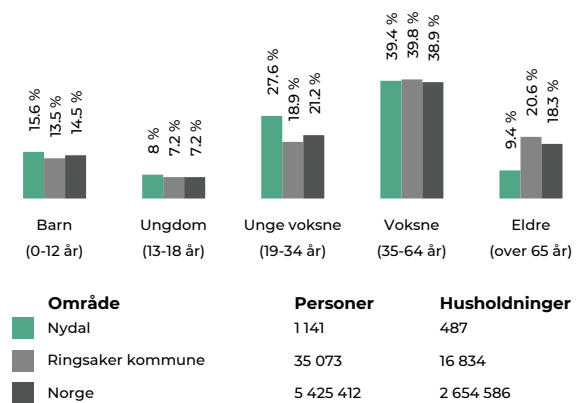
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Marihøna gårds- og friluftsbarnehage (1...)	12 min 🚶
118 barn	
1.2 km	
Kylstad barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
18 barn	
3.1 km	
Furnes barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
25 barn	
2.5 km	

Dagligvare

Kiwi Nydal	6 min 🚶
PostNord	0.5 km
Coop Obs Olrud	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	3.6 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Gateparkering

Lett 83/100

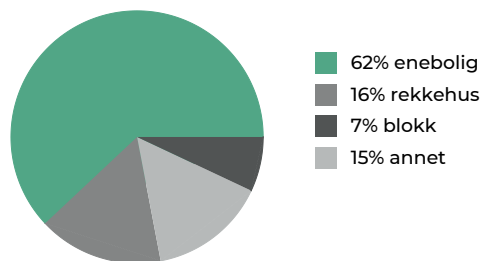
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

🏃 Furnes ungdomsskole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.3 km
🏃 Kirkenær skole	22 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 km
🏃 Treningskompaniet Brumundal	9 min 🚶
🏃 Fønix Treningssenter	9 min 🚶

Boligmasse



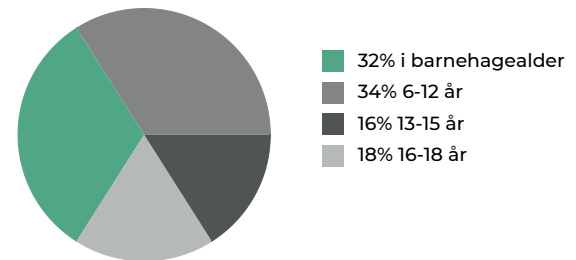
«Stille og rolig sted i umiddelbar nærhet til Hamar by og E6. Nærhet til skoler og butikksentra.»

Sitat fra en lokalkjent

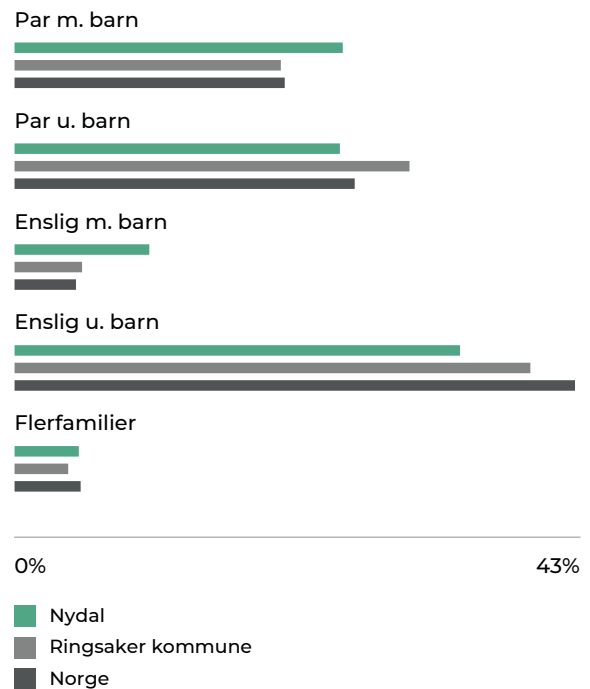
Varer/Tjenester

📍 Olrud City	6 min 🚶
📍 Apotek 1 Olrud	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

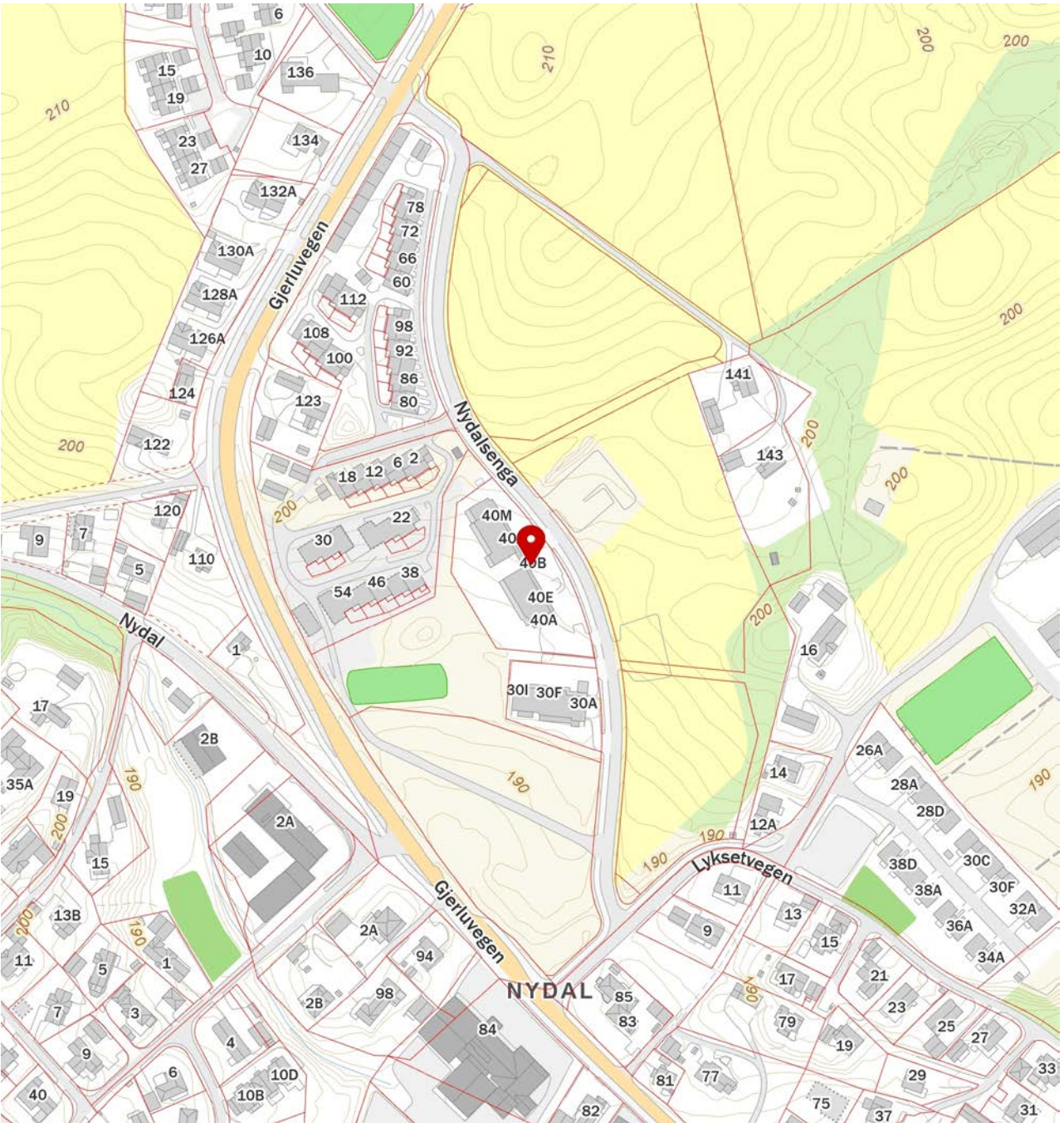
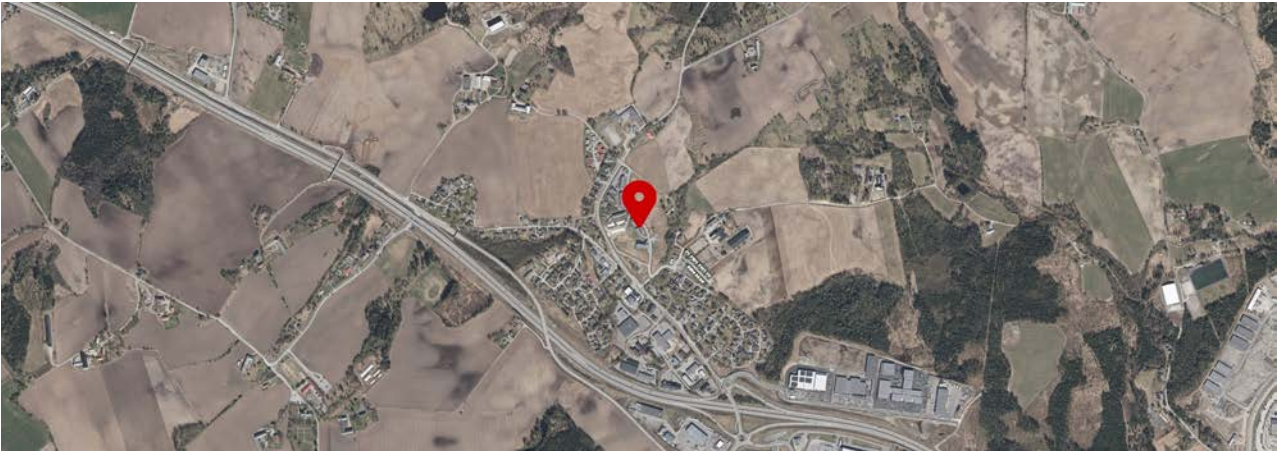


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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



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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

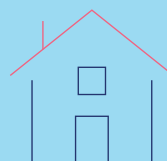
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0063/25

Adresse: Nydalsenga 40B, 2320 FURNES, gnr. 766, bnr. 81,
snr. 43 i Ringsaker kommune.

Kontaktperson: Kari Skottun

Tlf: 911 62 767

Epost: kari@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.05.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/