

**aktiv.**



Teietunet 7, 2022 GJERDRUM

**Lys, pen og gjennomgående 3  
roms selveierleilighet. 2 verandaer.  
P-plass m/el-billader.**



Salgsleder / Eiendomsmegler

## Ove Kristian Midtskog

**Mobil** 480 34 444

**E-post** ove@aktiv.no

### Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 383 740,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 000,-  
**Selger:** Camilla Monsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 70/75 kvm  
**Tomtstr.:** 1777.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 54, bnr. 358  
Gnr. 54, bnr. 349  
**Snr.** 19  
**Oppdragsnr.:** 1104240086

# Lys, pen og gjennomgående 3 roms selveierleilighet.

Velkommen til Teietunet 7. En innbydende, lys og gjennomgående 3-roms fra 2016. Med tilgang til uteplasser på to sider er du sikret gode solforhold hele dagen. Eiendommen ligger på populære Bekkeberget i Gjerdrum. Dette er stedet for de som ønsker å komme nærmere marka og natur, samtidig har du kun 5 minutter til Ask sentrum, 30 minutter til Oslo og 25 minutter til Oslo Lufthavn med bil.

#### Kvaliteter:

Lave felleskostnader  
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning  
Stue og kjøkken i åpen løsning  
Peisovn i stue  
Romslig bad med gulvvarme  
To soverom, begge med garderobeskap  
Innvendig og utvendig bod  
Biloppstillingsplass med lader



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	60
Nabolagsprofil .....	116
Budskjema .....	126

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Ekstern bod.

2. etasje

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken og teknisk rom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m<sup>2</sup> Balkonger.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Lagring: Boligen disponerer en ekstern utebod.

Parkering: En parkeringsplass følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

1777.5 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt. Områdene er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning, sittegrupper og lekeplass. Internveier og parkeringsplass er asfaltert.

Fra stuen har du tilgang til en vestvendt balkong på ca. 6 kvm. I forbindelse med inngangspartiet er det også plass til utemøblement. Her finner du også en utvendig bod.

Eiendommen har andel i realsameie på følgende eiendom: Kommunenummer 3032, gnr. 54 og bnr. 349 med ideell andel: 1/40. Dette er tomten til sameiet som består av uteoppholdsareal med lekeplasser, gang-/sykkelveier, kjørevei og parkeringsplasser.

**Beliggenhet**

Attraktivt og idyllisk boligområde på Bekkeberget i Gjerdrum kommune. Området er svært rolig og barnevennlig med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Nærområdet er trafikkstille og omgitt av skog, mark og frodig naturlandskap.

Ask sentrum har et godt og variert servicetilbud med kulturhus, idrettshall, kafé, vinmonopol, hotell og butikker. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bla. Rema 1000, Bunnpris og Coop Extra. Ønsker du ytterligere tilbud ligger Kløfta, Skedsmo, Jessheim, Lillestrøm og Strømmen godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Det er det kort avstand til skog og mark med fantastiske skiløyper, lysløype og badeplass ved Lysdammen. Videre er det nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder i Romeriksåsen. Det er nærhet til Gjerdrum golfbane og kort vei til lekeplass, fotballbane, idrettshall, alpinanlegg, ridesenter og treningssenter. Gjerdrum har også et aktivt idrettslag. Kniplia Skisenter har alpinbakke, snowboardpark, akebakke og oppvarmet varmetue.

Fra boligen kommer du deg enkelt rundt i nærområdet med både buss og bil. Nærmeste holdeplass er Bekkeberget som ligger 200 meter fra boligen. Det er mulighet for å benytte seg av tog fra Frogner, Kløfta eller Lillestrøm stasjon. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Ask, 15 min til Skedsmokorset, 21 min til Lillestrøm, 25 min til Oslo Lufthavn og 15 min til Kløfta. På Kløfta er det gode togforbindelser med hyppige avganger og gode parkeringsmuligheter.

Boligen har gangavstand til Veståsen Barneskole. For elever i ungdomstrinnet er det kort vei til Gjerdrum ungdomsskole. Det er ca. 20 km til Jessheim, Nannestad og Skedsmo videregående skole. Det er flere kommunale og private barnehager i området hvor den nærmeste er Bekkeberget Barnehage.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

**Bygningssakkyndig**

Theodor Bugge Østlie

**Type takst**

Boligsalgsrapport

**Byggemåte**

Grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Trapper i tre- og metallkonstruksjon. Innvendige bygningsdeler: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Varmtvann: For høyt antall watt uten fast tilkobling.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger kjøpte boligen i 2023 og har bodd der i 9 mnd.

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

Ja. Beskrivelse: Pågående sak - vil bli utbedret av styret.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Det er satt opp 3 nye stikkontakter på det ene soverommet.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Beskrivelse: Easee ladeboks på parkeringsplassen.

Tilleggskommentar:

Det er opprettet filteravtale i sameiet med skifte 1 gang i året.

## **Innhold**

2.etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, to soverom og bod.

Annet: Utvendig bod.

## **Standard**

### **Entré**

Det er adkomst til leiligheten i andre etasje via utvendig trapp. Inne er det en hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk. Entréen har parkett på gulv og vegger malt i en tidsriktig gråfarge, noe som harmonerer godt med øvrige rom. Det er plass til å møblere med oppbevaringsmøblement.

### **Stue**

Lys og tiltalende stue som ligger i åpen løsning til kjøkkenet. Store vindusflater og utgang til balkong sørger for godt med naturlig lys. Det er plass til sofa med tilhørende møblement samt spisebord i overgang til kjøkkenet. En lekker peisovn sørger for ekstra oppvarming og stemning.

### **Kjøkken**

Leiligheten har et moderne og brukervennlig Ikea-kjøkken. Innredningen er takoppforet og har hvite profilerte fronter, laminat benkeplate samt fliser mellom benk- og overskap. Hvitevarene består av integrert platetopp og stekeovn med ventilator samt nisjer til oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

### **Bad**

Romslig og pent bad med gulvvarme. Innredningen består av et hvitt servantskap med skuffer, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på ca. 110 liter.

### **Soverom og garderobe**

Leiligheten har to fine soverom. Rommene har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det medfølger garderobeskap på begge rom. Videre har leiligheten bra med lagringsplass i innvendig bod på ca. 3 kvm tilknyttet entré og i utvendig bod på ca. 5 kvm.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.



**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Moderniseringer og påkostninger**

2024 - Pusset opp overflater og satt opp skillevegg i et soverom.

2024 - Byttet rotorvifte i ventilator på kjøkken.

**Parkering**

Parkeringsplass nummer 18 med elbil-lader følger leiligheten.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

**Polisenummer**

2202892

**Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming supplert med vedfyring. Gulvvarme på bad.

**Info strømforbruk**

Årlig strømforbruk er ikke oppgitt da selger ikke har bebodd eiendommen i ett år.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Oransje



### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 175 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 527

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til sameiet eller til seksjonseier direkte. Dette inngår normalt ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 025 646

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 897 456

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Vannavgift år**

2024

**Info vannavgift**

Vannavgift fra Gimlivann, kr 2 946 per år. Vannkostnad for 2024 består av fast avgift for 2024 + forbruk vann 2023. Det vil bli en prisøkning fra 2025 på 5%

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

70/1220

**Felleskostnader inkluderer**

Felles bygningsforsikring, grunnpakke tv og internett, drift og vedlikehold, snømåking, gressklipping med mer. Listen er ikke uttømmende.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 000

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2023

**Andel fellesformue**

Kr 18 494

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Sameiet

## Sameienavn

Teietunet Boligsameie

## Organisasjonsnummer

917645116

## Om sameiet

Leiligheten tilhører Teietunet Boligsameie som består av 20 seksjoner.

Sameiet eier 50 % av Teietunet Utomhussameie.

I 2023 har styret hatt et spesielt fokus på HMS og vedlikehold. Det er utarbeidet en skriftlig HMS plan som ligger tilgjengelig for alle beboere i Bonabo, som også inkluderer sjekklister for vedlikehold i leilighetene. Det er videre gjennomført sjekk og kontroll av alle takrenner, her er det kjøpt inn en lang stige, og det er innhentet tilbud på carporter og solcellepaneler, som ble foreslått på fjorårets årsmøte. I tillegg til dette er det gjennomført styremøter og generelt styrearbeid, som fakturagodkjenninger, fakturering av elbiler, oppfølging av spørsmål fra beboere og samarbeid med Teietunet Utomhussameie. Tross tydelige parkeringsregler har vi dessverre også brukt mye tid på feilparkeringer og oppfølging rundt dette.

Aktuelle saker fra årsmøte 2024:

Carporter på fellesparkeringen. Styret ønsker en tilbakemelding fra beboerne på om man ønsker carport eller ikke. Dersom flertallet ønsker carport, vil styret jobbe videre med prosessen.

Alternativ 1: Ja jeg ønsker carport (FOR)

Alternativ 2: Nei jeg ønsker ikke carport (MOT)

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 4
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 8

## Solcellepanel

Vedtak: Styret ønsker en avstemning blant beboere på følgende alternativer; Stem FOR dersom du ønsker at styret skal jobbe videre med følgende alternativene 1-3:

- 1) Bruke av egenkapital og øke felleskostnadene for å sette opp solceller
- 2) Ta opp lån og øke felleskostnadene for å sette opp solceller
- 3) Se på mulighet for at beboere som ønsker solcellepanel kan gå sammen og spleise på anlegg

Stem MOT dersom du ikke ønsker at styret skal jobbe videre med saken.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 0
- Antall mot: 6
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 8

## Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har ingen lån p.t.

## Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

## Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

## Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Se §13 i husordensreglene.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Medlemskap i sameiet innebærer forpliktende medlemskap i Teietunet Utomhussameie.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 358, seksjonsnummer 19 i Gjerdrum kommune. Gårdsnummer 54, bruksnummer 349 i Gjerdrum kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3230/54/358/19:

21.06.2016 - Dokumentnr: 558989 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

21.06.2016 - Dokumentnr: 558989 - Erklæring/avtale  
Plikt til å være medlem i, og betale kontigent i Teietunet Boligsameie.

21.06.2016 - Dokumentnr: 558989 - Erklæring/avtale  
Rett for stat, kommune, vannverk, e-verk, teleselskap, antenneselskaper, sameiet, borettslag, vel/huseierforening til å ha liggende ledninger, stolper, fordelingskapp, kummer og rør.

01.06.2016 - Dokumentnr: 483954 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/1220

Grunnbok kan ses hos megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 20.11.2017.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK\_5 i henhold til reguleringsplan "Detaljregulering for Teietunet". Områdene rundt eiendommen er regulert til uteoppholdsareal, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, gang-/sykkelvei, kjørevei og parkeringsplasser. Øst for eiendommen ligger det et område som er regulert til naturområde - grønnstruktur. Deler av dette område hvor det befinner seg en bekk ligger innenfor hensynsone H320-1 "fare for flom".

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Syd for eiendommen ligger Læringsverkstedet barnehage.

Eiendommen er avsatt nåværende og fremtidig boligbebyggelse i henhold til kommuneplan KP 2012 - 2024. Eiendommen ligger tett opp mot områder avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/ adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Gjerdrum kommune sin kartportal: <https://kommunekart.com/klient/gjerdrum>.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

3 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

83 740 (Omkostninger totalt)

94 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 383 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 394 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 396 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 83 740

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til 1,1% av salgssum. I tillegg kommer kr 47 500,- og utlegg kr 17 240,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 10 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

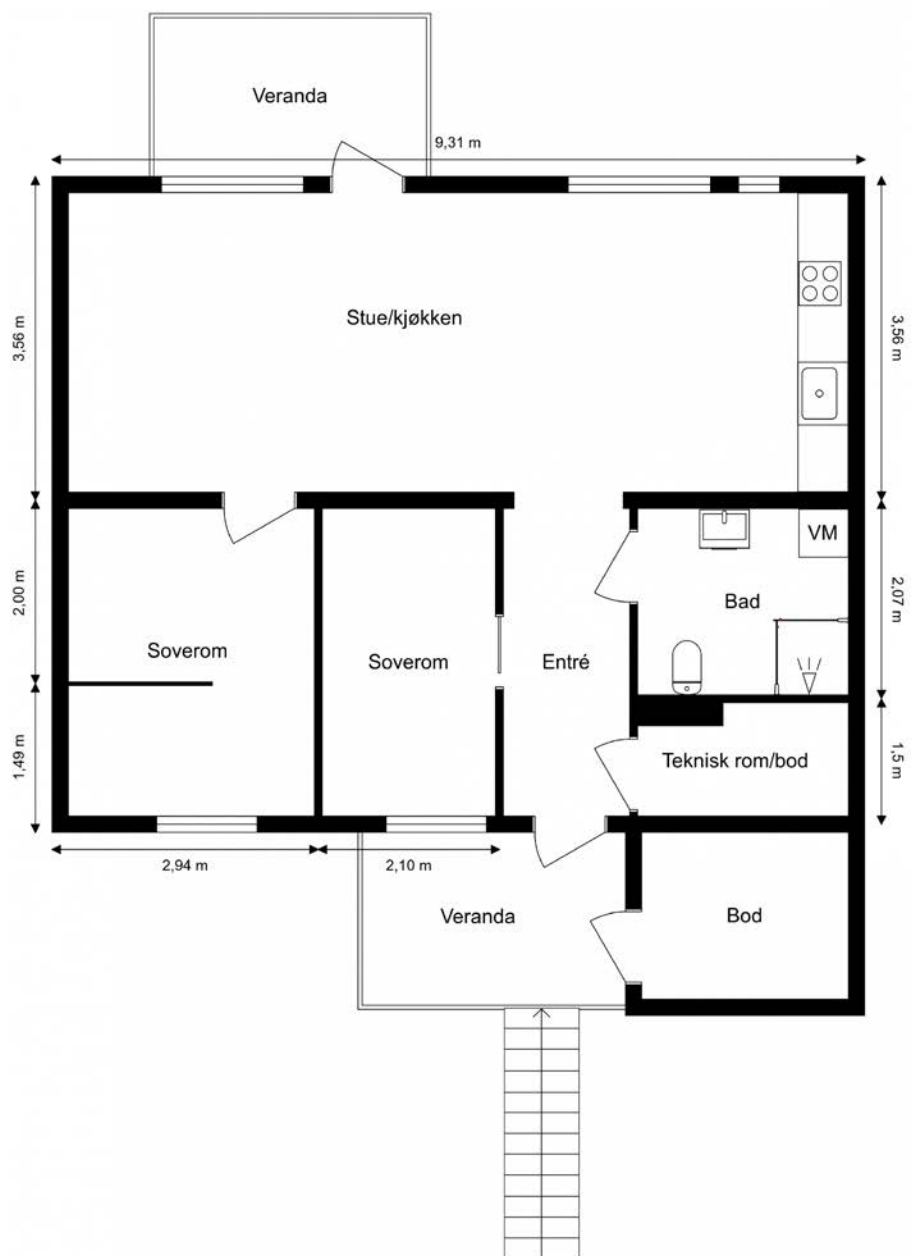
Ove Kristian Midtskog  
Salgsleder / Eiendomsmegler  
[ove@aktiv.no](mailto:ove@aktiv.no)  
Tlf: 480 34 444

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3  
0985 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

10.10.2024





Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















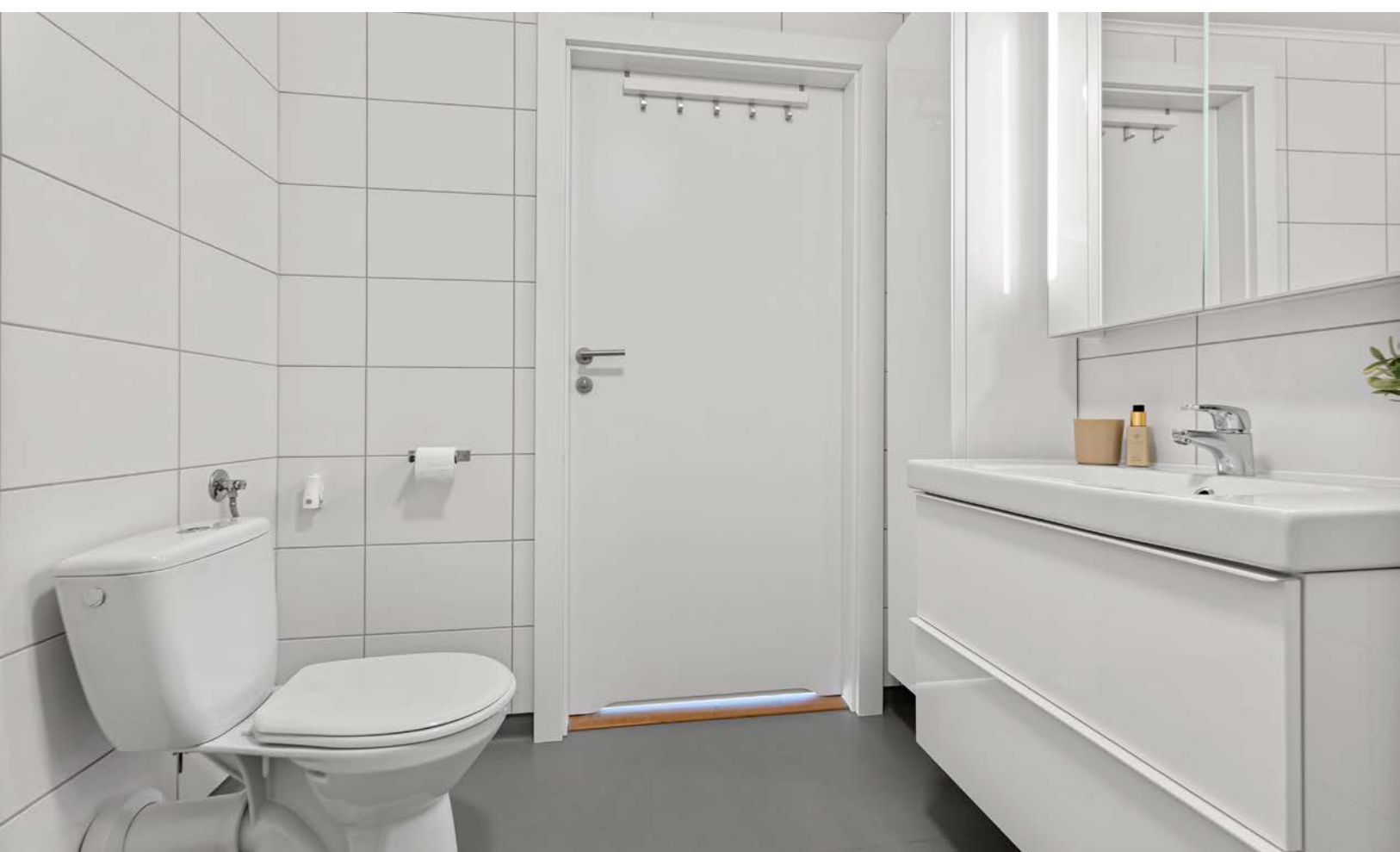






















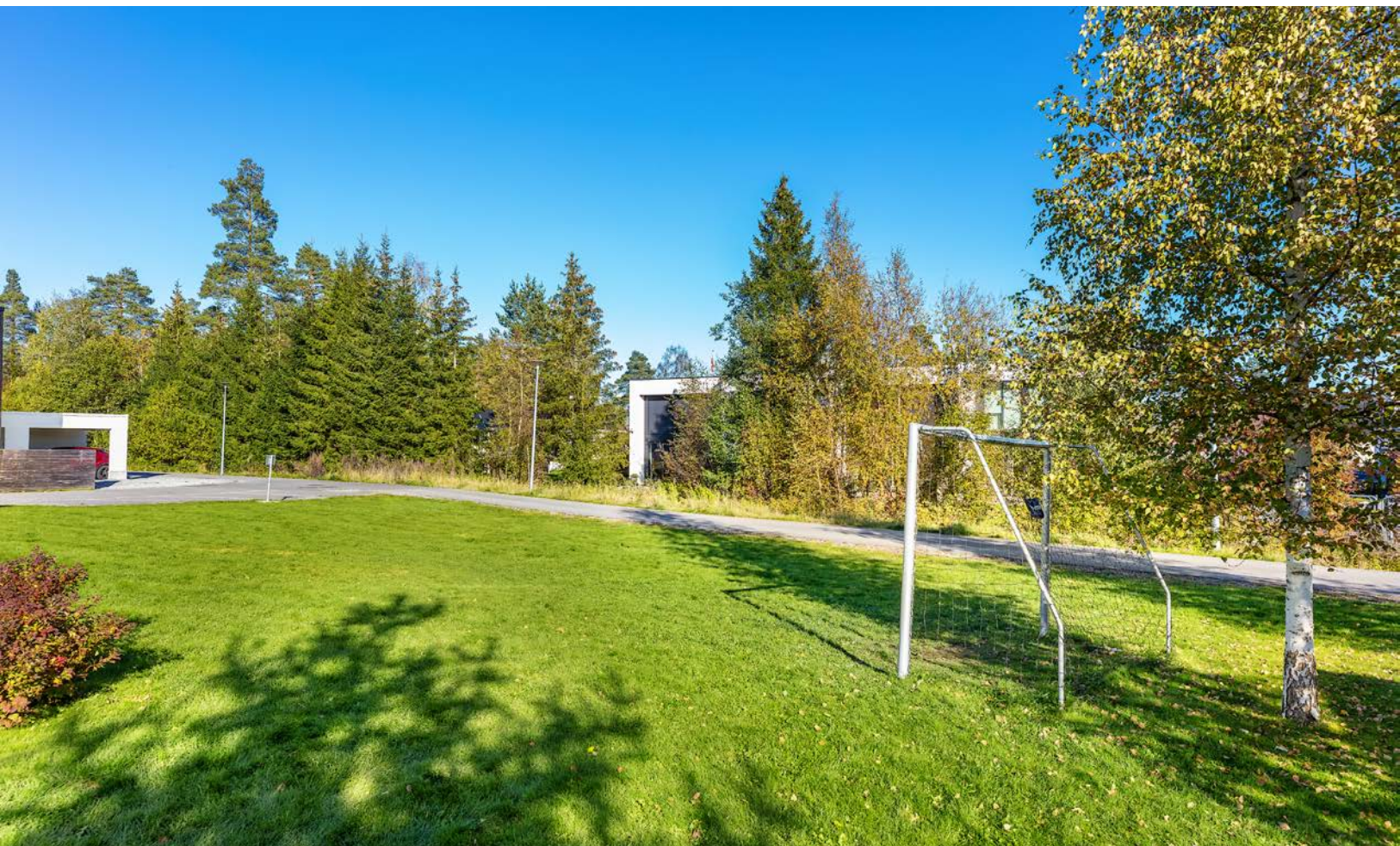
















# Vedlegg



# Tilstandsrapport

Teietunet 7, 2022 GJERDRUM  
Selveierleilighet (i småhus):  
3230-54/358/0/19

Utarbeidet for eierskifte,  
i samsvar med Tryggere Bolighandel.



## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

**Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

**Tilstandsgrad 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

**Tilstandsgrad 1** gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

**Tilstandsgrad 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



**Kostnadsestimat for utbedring:** Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdanning og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042



Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO

Medlem av  
**NITO**

### Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato

2. okt. 2024

Til stede

Selger/eier  
Camilla Monsen

Takstingeniør  
Theodor Østlie

Tilgjengelighet

Boligen var møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring

Ikke fremvist.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

### Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Normal bruksslitasje må påregnes.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3

Bygningsdel

Forkortet begrunnelse

TG 2 -

Varmtvann

For høyt antall watt uten fast tilkobling.



## EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2016 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i <b>betong</b> . Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Trapper i tre- og metallkonstruksjon.  Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trebjelkelag.  Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern utebod.  Parkering En parkeringsplass følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Tomteareal	1778 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Camilla Monsen

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Pusset opp overflater og satt opp skillevegg i et soverom.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2024	Byttet rotorvifte i ventilator på kjøkken.	Håndverker	Fremvist

## VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

### Vinduer og dører

#### Ytterdører

TG 1

Malt ytterdør med glassfelt.  
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?  
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?  
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?  
Nei.

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

## Vinduer

TG 1 -

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

## Innvendige dører

TG 1 -

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Horisontalmåling

### Etasjeskiller

TG 1 -

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?

Nei.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 2 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 4 mm.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

## Innvendige overflater

### Gulv

TG 1 -

Trestavs parkett.

## Laminat.

### Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Himling

TG 1

Takessplater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Pipe

### Overflater pipe

TG 1

Utvendig pipeløp i krommet metall.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?

Nei.

### Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

### Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Fordelerskap er lokalisert i teknisk rom.

Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i teknisk rom.

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Stoppekran er lokalisert i nevnt fordelerskap.



Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon?

Nei.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringsen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 2

Varmtvannsbereder på 95 liter, produsert i 2015. Berederen er montert i teknisk rom. Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?

Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fukt skjolder rundt berederen?

Nei.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering

Varmtvannsberederen er på 1950 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w, og det er derfor gitt tg 2.

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

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det ildfast plate foran ildstedet?

Ja.

Vurdering

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringsen.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad, teknisk rom og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?

Ja, det er ifølge eier gjennomført rens i 2024.

Eier informerer om filteravtale i sameiet med årlig bytting.

Eier informerer om at rotorvifte i ventilator er byttet i 2024.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1 ▾

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?  
Nei.

Vurdering

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

## Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1 ▾

Vestvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m<sup>2</sup>.  
Veranda i trekonstruksjon i forbindelse med inngangsparti, ca. 7 m<sup>2</sup>.  
Terrassebord på bjelkelag.  
Rekkverk i trekonstruksjon.  
Rekkverkshøyden er målt til 1,01 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?  
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?  
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?  
Nei.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Ferdigattest foreligger.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Hull fra befaring i forbindelse med tilstandsrapport i 2023 er benyttet. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i metall.

Vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger.

Fliser på vegger.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Ja, vinylbelegg på gulv er synlig for inspeksjon.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Vinylbelegg er klemt i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

#### Sanitær

TG 1 -

Dusj på gulv med dører i herdet glass.  
Klosett.  
Servant.  
Opplegg for vaskemaskin.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

#### Fast inventar

TG 1 -

Benkeskap og høyskap med glatte fronter.  
Overskap med speilfronter.

#### Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

### Teknisk rom

#### Overflater gulv

TG 1 -

Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.  
Sluk i metall.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

### Elektrisk anlegg

#### Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Etilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

---

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?  
**Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.**

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?  
**Anlegget er fra byggeåret.**

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?  
**Nei.**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?  
**Nei.**

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?  
**Ja.**

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?  
**Nei.**

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
**Nei.**

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?  
**Nei.**

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?  
**Nei.**

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.**

---

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.



## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



### Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
2. etasje	70	5		13
<b>Sum</b>	<b>70</b>	<b>5</b>		<b>13</b>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>75</b>			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

### Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
2. etasje	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken og teknisk rom.	Ekstern bod.	

## Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	66	4	Bad, entré, to soverom og stue/kjøkken.	Teknisk rom.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

## FORUTSETNINGER

### Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatelmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

### Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

### Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. For rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1104240086	
<b>Selger 1 navn</b>	
Camilla Monsen	
<b>Gateadresse</b>	
Teietunet 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GJERDRUM	2022
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	0
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg
Polise/avtalenr.	8728246

Document reference: 1104240086

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CM

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

## Tilleggs kommentar

Det er opprettet filteravtale i sameiet med skifte 1 gang i året.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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
Camilla Mosen	3c7ee92b70b7efe5937a54f 6ef3398bbdbce4e7	24.09.2024 09:07:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

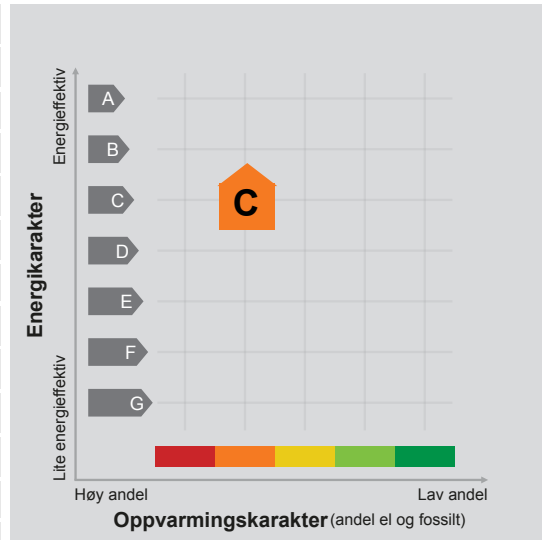
Document reference: 1104240086

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Teietunet 7
Postnummer	2022
Sted	GJERDRUM
Kommunenavn	Gjerdrum
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	358
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300446059
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	e48a7df9-459c-4c84-b7d8-dd38d69fabfc
Dato	04.07.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

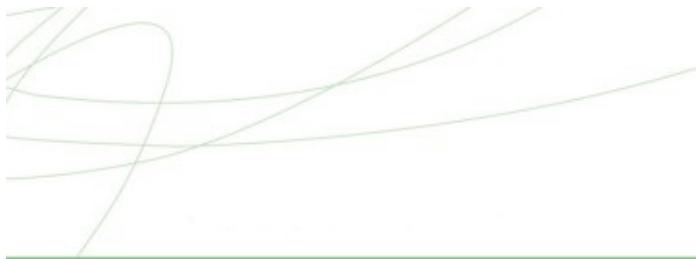
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Fyr riktig med ved**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2016
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	70
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Teietunet 7  
Postnummer: 2022  
Sted: GJERDRUM  
Kommune: Gjerdrum  
Bolignummer: H0201  
Dato: 04.07.2023 20:29:17  
Energimerkenummer: e48a7df9-459c-4c84-b7d8-dd38d69fabfc

Kommunennummer: 3032  
Gårdsnummer: 54  
Bruksnummer: 358  
Seksjonsnummer: 19  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300446059

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 19.09.24 Side 1 av 2

Teietunet Boligsameie	V <sup>3</sup> r ref.: 1637/19	Fjdselsdato eier: 28.12.1979
Teietunet 7	Type: Boligsameie	
2022 GJ ERDRUM	Eiere: Camilla Monsen Sveen	
Organisasjonsnr: 917 645 116	Seksjonsnr: 19	

### 1: Felleskostnader

Tot. innv. m<sup>3</sup> ned: 2 000

Felleskostnader: Felleskostnader 2 000

Hvis boligselskapet har felles l<sup>3</sup> n vil andel renter og avdrag p<sup>3</sup> fellesgjelden reguleres m<sup>3</sup> nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l<sup>3</sup> nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm<sup>3</sup> neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m<sup>3</sup> neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjrm<sup>3</sup> neden

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	0	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	0
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:		Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	0

### 4: SN rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi Hansen  
Adresse: Teietunet 47  
Postnr/-sted: 2022 GJ ERDRUM  
Telefon: Mob.: 91311998  
E-post: heidi.hansen@live.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 19.09.2024

Utes <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved sp<sup>3</sup> rsm<sup>3</sup> l om utes<sup>3</sup> ende saldo: Usbls kundesenter, tf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m<sup>3</sup> kontaktes for <sup>3</sup> p<sup>3</sup> oppgitt riktig utes<sup>3</sup> ende saldo.

### 6: Ligning - 2023

Annen formue:	18 494	Gjeld:	0	Andre inntekter:	626
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 19		Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 2015  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 54/358 - seksjon:19  
Bygningstype: Rekkehus  
Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2202892
--------------	------------------------	-----------	-----------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2019	Fjrste innflytting:	01.06.2019
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
System <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon
Fasiliteter:			

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H<sup>3</sup> rfagre

Dato utkjrt: 19.09.24 Side 2 av 2

Teietunet Boligsameie	V <sup>3</sup> r ref.:	1637/19	Fjdselsdato eier:	28.12.1979
Teietunet 7	Type:	Boligsameie		
2022 GJ ERDRUM	Eiere:	Camilla Monsen Sveen		
Organisasjonsnr:	917 645 116			

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

20 seksjoner med 1 p-plass p<sup>3</sup> felles parkeringsplass ved innkjring til omr<sup>3</sup> det. Merket i asfalt - kun synlig n<sup>3</sup> r det er bart. Kontakt styret vedr el-bil og annen oppmerking av p-plass.

Fordelingen av felleskostnader avviker fra eierseksjonslovens hovedregel (fordeling etter brnk), og fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel pr. seksjon - ref. vedtekter

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene og faktureres direkte til eier fra kommunen eller viderefakturert fra sameie.

P-plass: Oversikt over seksjoner med p-plasser ligger p<sup>3</sup> side 7 i sameiets vedtekter.

Garasje leid av sameiet. Dersom selger leier en p-plass i sameiet, m<sup>3</sup> denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p<sup>3</sup> lpper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Garasje egen seksjon. Det vil p<sup>3</sup> lppe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon eller registret i annet selskap.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til sameiet eller til seksjonseier direkte. Dette inng<sup>3</sup> r normalt ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet frlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall frl overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n<sup>3</sup> r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m<sup>3</sup> oppgis ved betaling.

Nrkkelbestilling: For bestilling av nye systemnrkler, ta kontakt med styreleder i boretslaget/sameiet.

# VEDTEKTER FOR TEIETUNET BOLIGSAMEIE

org. nr. 917 645 116

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 05.november 2018, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter tidligere vedtekter.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Teietunet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.06.2016.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 54, bnr. 358 i Gjerdrum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler som framkommer i seksjonsbegjæringen. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Utvendig sportsbod

(3) Medlemskap i Teietunet Boligsameie innebærer forpliktende medlemskap i Teietunet Utomhussameie (gnr. 54, bnr. 359, 360, 361, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 375, 376, 377, 378).

(4) Det medfølger en bruksrett til en fast parkeringsplass for hver seksjon, beliggende på Teietunet Utomhussameie.

(5) For leiligheter i 1. etg. medfølger eksklusiv bruksrett til hageareal utenfor sin seksjon, som vist på utomhusplan og beliggende på Teietunet Utomhussameie.

(6) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører og (store deler av) utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringssskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

### 1-3 Sameiebrøk

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

(3) Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller evt. Sameiets forretningsfører/regnskapsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder bortleie av bruksretter og tilleggsdeler til seksjonen.

(4) En parkeringsplass kan leies eller lånes ut sammen med seksjonen eller til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet eller rekkehus i Teietunet Huseierforening.

(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. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

(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/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

(8) Det er avtalt rett til bruk av fellesarealer for parkering, jf. 4-1.

### *3-2 Ordensregler og dyrehold*

(1) Årsmøtet kan med alminnelig flertall 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. Parkeringsplasser**

### *4-1 Parkering*

(1) Sameiets parkeringsplasser ligger på eiendommen gnr. 54, bnr. 349 som ligger i et tingrettslig sameie som eies sammen med Teietunet Huseierforening. Parkeringsplassene er tildelt egne nummer i vedlagte utomhusplan som angir hvilken parkeringsplass den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til.

## **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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) innvendige flater på veranda/terrasse. Sluk skal holdes fritt for løv o.l.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, samt utvendige flater på balkonger/terrasser (med rekkverk).

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt 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 vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Seksjonseiere som har bruksrett til hage på deler av fellesareal beliggende på Teietunet Utomhussameie (jf. 1-2 (5)) har rett og plikt til å vedlikeholde dette arealet. Ved tilpasning/endring av utforming av arealet skal det søkes styret i Teietunet Utomhussameie om tillatelse.

(7) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### *6-1 Felleskostnader*

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fordelingen av felleskostnader avviker fra eierseksjonslovens hovedregel (fordeling etter brøk), og fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel pr. seksjon 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.

(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 fordelingsnøkkelen 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 fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

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

(3) Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode

#### *6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse*

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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.

#### *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 på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet.

(2) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.



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

(4) Styreleder skal velges særskilt.

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

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

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

#### *8-2 Styremøter*

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

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

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

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

#### *8-3 Styrets oppgaver*

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

#### *8-4 Styrets beslutningsmyndighet*

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

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

### *8-5 Inhabilitet*

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

### *8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar*

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

(2) 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 tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, 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 vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

#### *9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak*

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

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

### *9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere*

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) 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.
- e) endring av rett til bruk av parkeringsplasser og hageareal jf §§ 3-1 (8) og 4-1 (1).
- f) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

### *9-11 Inhabilitet*

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) 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. Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

### *10-3 Forsikring*

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring 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

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) 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.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### *11-2 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.

### *11-3 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

### Leilighet med tilhørende p-plass

P-PLASS NR	TILHØRER LEILIGHET	SEKSJONSNR. LEILIGHET
1	Teietunet 35	21
2	Teietunet 39	22
3	Teietunet 43	23
4	Teietunet 47	24
5	Teietunet 37	25
6	Teietunet 41	26
7	Teietunet 45	27
8	Teietunet 49	28
9	Teietunet 21	29
10	Teietunet 17	30
11	Teietunet 23	31
12	Teietunet 19	32
13	Teietunet 1	33
14	Teietunet 5	34
15	Teietunet 9	45
16	Teietunet 13	36
17	Teietunet 3	37
18	Teietunet 7	38
19	Teietunet 11	39
20	Teietunet 15	40
21	TIL UTLEIE	
22	TIL UTLEIE	
23	TIL UTLEIE	



## **HUSORDENSREGLER FOR TEIETUNET BOLIGSAMEIE**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

### **1.FORMÅL**

1.1. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

1.2. Sameiere/ beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtekter og husordensregler som gjelder. Brudd på disse kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter §7.2 i vedtektene og § 38 i Lov om Eierseksjoner.

### **2. HENSYN**

2.1. Det skal være generell ro i leiligheten og på terrassen mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og frem til klokken 12.00 på søndager og helligdager. Det skal ikke benyttes verktøy eller andre elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon i den nevnte tidsperiode. Dette inkluderer også bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

2.2. Boring, banking, samt støyende hobbyer skal ikke forekomme på søndager og helligdager, etter klokken 21.00 på hverdager, og etter klokken 19.00 på lørdager.

2.3. Ved større private arrangementer som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

2.4. Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr skal ikke oppbevares i uteboder eller på terrasser/plattinger.

### **3. FELLESAREALER**

3.1. Det skal ikke plasseres private gjenstander på sameiets fellesarealer, herunder ment gressplen, gangveien, samt gruslagte fellesarealer.

3.2. Plassering av barnevogner og sykler må skje slik at de ikke er til sjenanse og/eller hindrer fri ferdsel.

3.3. Det skal fjernes snø foran leilighetens strømskap gjennom hele vinteren. Strømskapene befinner seg (også for 2 etg) på plattingene i første etasje. Dette er vi pålagt i fra Gjerdrum kommune og strømleverandør .

3.4. Det skal fjernes snø på fellesarealene (grusen) foran leilighetene gjennom hele vinteren. Minimum 1,5 bilbredde. Dette for å sikre tilgang for eventuelle uttrykningskjøretøy.

3.5. Alle beboere er pliktig til å bidra til å fjerne overflødig snø inntil/rundt postkassestativ og søppelcontainere, da brøytemannskapene grunnet traktorens størrelse ikke kommer nær nok til å få med alt.

#### **4. LEKEPLASSEN**

4.1. Lekeapparatene skal kun brukes til det de er beregnet for.

4.2. Foreldre er selv ansvarlig for at deres barns sikkerhet ivaretas under opphold på lekeplassen og i dens apparater.

4.3. Skader på lekeplassen og dens apparater grunnet uaktsomhet eller hærverk vil bli for beboers regning.

#### **5. OPPHOLD OG LEK**

5.1. Opphold og lek på andre beboeres plattinger og terrasser er ikke tillatt såfremt eier selv ikke har gitt tillatelse til dette.

5.2. Ballspill foran plattingene bør begrenses så langt det er mulig, med hensyn til andre beboere og deres eiendeler, samt fasadens vinduer.

#### **6. KJØRING PÅ OMRÅDET**

6.1. Bruk av motoriserte kjøretøy på gangveien er ikke tillatt.

6.2. Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring inne på området foran leilighetene.



## **7. PARKERING FOR BEBOERE**

7.1. Beboere skal benytte seg av sin egen tildelte plass på fellesparkeringen. Eiere er pliktig til å informere eventuelle leietagere om hvilken plass som tilhører leiligheten og at denne skal benyttes. Er du usikker hvilken plass som tilhører din leilighet, ta kontakt med styret.

7.2. Parkering på grusen foran leilighetene er ikke tillatt, da dette er fellesareal. Det er kun lov for av/-og pålessing , samt varelevering. Skulle det være behov for å parkere foran leilighetene i en begrenset periode, gi styret beskjed slik at de kan informere andre beboere.

7.3. Vask og puss av bil er kun tillatt på gruslagte eller asfalterte områder.

7.4. Sameiet har tre parkeringsplasser for utleie; plass 21,22 og 23. Disse er beregnet for beboere med to biler.

7.5. Overtredelse av overnevnte punkter kan medføre borttauing for eiers egen regning og risiko.

## **8. GJESTEPARKERING**

8.1. Teietunet har totalt 9 gjesteparkeringsplasser. Disse er ment som en korttidsparkering for gjester, og skal ikke brukes av beboere. Gjester på helgebekesøk kan stå parkert fra fredag ettermiddag til søndag ettermiddag.

8.2. Hensettelse av kjøretøy på gjesteparkeringen er ikke tillatt.

8.3. Overtredelse av overnevnte punkter kan medføre borttauing for eiers egen regning og risiko.

## **9. AVFALLSHÅNDTERING**

Teietunets avfallsbeholdere befinner seg ved fellesparkeringen.

9.1. Kun husholdningsavfall skal kastes i containerene for restavfall. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår.

9.2. Papp og papir kastes i egen merket container.

9.3. Glass og metall kastes i egen merket container

9.4. Annet avfall, eller gjenstander som er for store for containeren, kan leveres på ROAF Gjerdrum Gjenvinningsstasjon i åpningstiden.

9.5. Det er ikke lov å hensette farlig avfall, slik som tomme malingspsann, bilolje etc. Dette må leveres som spesialavfall på gjenvinningstasjonen

9.6. Det tas som en selvfølge at beboere ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og elles medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

## **10. POSTKASSER**

10.1 Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Rektangulært hvitt skilt med sort skrift.

## **11. TERRASSER OG BALKONGER**

11.1. Forsøpling eller hensetting av større gjenstander eller annet som ikke naturlig hører hjemme på en terrasse er ikke tillatt.

11.2. Grilling er kun tillatt med gass eller elektrisk grill. Grilling skal skje uten vesentlig plage for andre beboere. Vær særlig oppmerksom på brannfaren, og ikke plasser grillen under eller inntil brennbart materiale.

11.3. Det er forbudt å benytte fyrverkeri på terrasse/balkong.

## **12. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER.**

12.1. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

12.2. Blinkende utendørslys, midlertidig montert på balkong og terrasse, er ikke tillatt. Vanlig ikke-blinkende julebelysning er derimot tillatt.

12.3. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe.

12.4. Før bestilling og montering av utvendig solskjerming finner sted, skal sameier følge de reglene som sameiestyret har vedtatt i hht farge og utseende på solskjermingen. Ta kontakt med styret for fargekoder med mer.

### **13. DYREHOLD**

13.1. Det er tillatt med dyrehold i sameiet.

13.2. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

13.3. Hunder skal være i bånd på eiendommen.

13.4. Hunder skal ikke forlates utendørs uten tilsyn.

13.5. Dersom dyreholdet er til sjenanse i form av støy for andre beboere, kan styret etter 3.gangs varsel pålegge eier å kvitte seg med dyret.

### **14. BRANNSIKRINGSUTSTYR**

14.1. I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningapparat i alle leilighetene. Eier/ beboer har ansvar for at utstyret er tilstede og at det fungerer.

### **15. EIERSKIFTE OG UMLEIE**

15.1. Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret i sameiet.

15.2. Ved utleie plikter eier å informere styret om kontaktinfo til leietager (e)

### **16. SKADER OG FORSIKRING**

16.1. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.

## **17. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

17.1. Eventuelle klager på andre beboere for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, rettes skriftlig til sameiestyret. Det oppfordres til at man snakker sammen og etterstreber å løse problemene selv før styret kobles inn. Dersom beboere ikke blir enig, skal styret gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter.

17.2. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

17.3. Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere/ besøke gjeldene bolig.

Sted og Dato for vedtak/endringer legges inn nedenfor :  
Gjerdrum, Ordinært Årsmøte - 27.mars 2019



**INNKALLING 2024**

## Teietunet Boligsameie

Mandag 22.04.2024 kl. 12:00

Digitalt årsmøte via Bonabo Min Side på [usbl.no](https://usbl.no)

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.



# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Teietunet Boligsameie

Tid og sted: 22.04.2024 - 28.04.2024 - Digitalt årsmøte via Bonabo Min Side på usbl.no

**Høringsperiode:** 22.04.2024 12:00 - 25.04.2024 12:00

**Stemmeperiode:** 25.04.2024 16:00 - 28.04.2024 21:00

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Oppsett av gjerde på platting i 1.etasje

5.2 Carporter på fellesparkeringen

5.3 Solcellepanel

### 6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 45.000,- godkjennes.

**Styrets innstilling:** Styrehonorar godkjennes.

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Oppsett av gjerde på platting i 1.etasje**

Beboer ønsker å sette opp gjerde på plattingen på stue/kjøkkensiden i 1.etasje, grunnet innsynsskjerming.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at gjerde som settes opp i forkant av platting på stue/kjøkkenside i 1.etasje må ha likt utseende som gjerdene på verandaene i 2.etasje. Dette for å skape helhet og et estetisk likt utseende i sameiet. Videre må rømningsveien ut fra verandadøren tas hensyn til, ved at det lages en åpning/port i gjerdet rett ut fra verandadøren.

Alternativ 1: Jeg godkjenner dette (FOR)

Alternativ 2: Jeg godkjenner ikke dette/ønsker ikke at det settes opp gjerder (MOT)

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at saken godkjennes, dersom gjerdets utseende og sikkerhethensyn ivaretas.

#### **5.2 Carporter på fellesparkeringen**

Etter fjorårets årsmøte, fikk styret godkjenning til å innhente tilbud på oppsett av carporter på fellesparkeringen. Spesielt på vinterstid vil carporter spare beboerne for mye arbeid med snømåking, samt at vi sannsynligvis også vil få færre feilparkeringer.

Totalprisene på tilbudene vi har fått ligger på fra 1,5-2,5 mill. inkl. mva, som betyr en enhetspris på mellom 65.000-110.000kr, alt ettersom hvilken type carport vi velger. I tillegg kan også evt. grunnarbeid som graving, støping osv. tilkomme.

**Forslag til vedtak:** Styret ønsker en tilbakemelding fra beboerne på om man ønsker carport eller ikke. Dersom flertallet ønsker carport, vil styret jobbe videre med prosessen.

Alternativ 1: Ja jeg ønsker carport (FOR)

Alternativ 2: Nei jeg ønsker ikke carport (MOT)

**Styrets innstilling:** Kostnadene ved dette prosjektet er store, men prosjektet kan være lønnsomt på sikt og vil øke verdien på hver enkelt leilighet. Dersom flertallet av beboere ønsker carporter er styret positive til dette.

### 5.3 Solcellepanel

Etter fjorårets årsmøte, fikk styret godkjenning til å innhente tilbud på oppsett av solcellepanel på takene på leilighetsbyggene.

Tilbud er innhentet, og estimert pris er ca. kr. 335.000kr for 51 paneler. I tillegg er det mulig å søke om støtte fra Enova.

**Forslag til vedtak:** Styret ønsker en avstemming blant beboere på følgende alternativer;

Stem FOR dersom du ønsker at styret skal jobbe videre med følgende alternativene 1-3:

- 1) Bruke av egenkapital og øke felleskostnadene for å sette opp solceller
- 2) Ta opp lån og øke felleskostnadene for å sette opp solceller
- 3) Se på mulighet for at beboere som ønsker solcellepanel kan gå sammen og spleise på anlegg

Stem MOT dersom du ikke ønsker at styret skal jobbe videre med saken.

**Styrets innstilling:** Kostnadene ved dette prosjektet er store, men prosjektet kan være lønnsomt på sikt. Dersom flertallet av beboere ønsker solceller er styret positive til dette.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Hansen  
Styremedlem, Henrik Huser  
Styremedlem, Dennis Hovden Busch

### 6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg i år, og ønsker å fortsette i styret i 2 år til.

**Forslag til vedtak:** Heidi Hansen velges inn som styreleder for 2 nye år.

**Styrets innstilling:** Godkjennes.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Begge styremedlemmer er på valg i år, og ønsker å fortsette i styret i 2 år til.

**Forslag til vedtak:** Henrik Huser og Dennis Busch velges inn som styremedlemmer

for 2 nye år.

**Styrets innstilling:** Godkjennes.

## Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap	322 524	274 001
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-195	48 523
B. Endring arbeidskapital	-195	48 523
C. Arbeidskapital	322 329	322 524
Spesifisering av arbeidskapital		
Omløpsmidler	353 274	410 319
Kortsiktig gjeld	-30 945	-87 796
C Arbeidskapital	322 329	322 524

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

## Resultatregnskap 2023 Teietunet Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	414 500	421 918	414 000	505 800
Sum leieinntekt		414 500	421 918	414 000	505 800
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	10 000	2 662	0	0
Sum annen inntekt		10 000	2 662	0	0
<b>Sum inntekt</b>		<b>424 500</b>	<b>424 580</b>	<b>414 000</b>	<b>505 800</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	4	6 345	5 640	5 640	6 000
Styrehonorar	4	45 000	40 000	40 000	45 000
Driftskostnad					
Energikostnad		0	21 972	0	22 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	246 040	191 000	240 000	264 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	6 500	0
Verktjy, inventar og driftsmateriell	6	5 337	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold		0	0	45 000	10 000
Forretningsfjrerhonorar		47 805	46 457	48 000	50 000
Forsikringer		84 481	72 831	84 486	89 000
Andre kostnader		601	1 187	1 000	2 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>435 609</b>	<b>379 087</b>	<b>470 626</b>	<b>488 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-11 109</b>	<b>45 493</b>	<b>-56 626</b>	<b>17 800</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		10 914	3 030	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-10 914</b>	<b>-3 030</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>-195</b>	<b>48 523</b>	<b>-56 626</b>	<b>17 800</b>
Overfjrt sameiekapital		-195	48 523	0	0
<b>SUM OVERFDRINGER</b>		<b>-195</b>	<b>48 523</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Teietunet Boligsameie

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	51 367	51 367
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 367</b>	<b>51 367</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 200	35 914
Andre kortsiktige fordringer		22 369	1 929
Forskuddsbetalte kostnader		22 222	84 481
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		297 483	287 995
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>353 274</b>	<b>410 319</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>404 641</b>	<b>461 686</b>

## Balanse 2023 Teietunet Boligsameie

	Note	2023	2022
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		373 696	373 891
Sum opptjent egenkapital		373 696	373 891
<hr/>			
Sum egenkapital	7	373 696	373 891
<hr/>			
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 469	84 481
Annen kortsiktig gjeld		3 476	3 315
Sum kortsiktig gjeld		30 945	87 796
<hr/>			
Sum gjeld		30 945	87 796
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		404 641	461 686
<hr/>			

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Heidi Hansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Dennis Hovden Busch  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Henrik Huser  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer p3 leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lynnnskijring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 20 seksjoner.

Eiendommer er oppført p3 g.nr 54, b.nr 358 i Gjerdrum kommune. Eiertomt p3 1 777,5 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring med polise nr.2202892.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	408 000	384 000
3609 Leie parkering	6 500	5 000
3618 Leietillegg strjrm	0	9 500
3690 Elbillader/ladebokser	0	23 418
Sum	414 500	421 918

### Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier 50 % av Teietunet Utomhussameie.  
 Sameiet har solidaransvar for den samlede gjeld i TU.  
 Sameiets andel i TU vises som anleggsmidler under posten "Anleggsmidler".  
 Sameiets andel av driftskostnader og 3 rsresultat i TU er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnad eiendom/lokaler".

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	10 000	2 662
Sum	10 000	2 662

Konto 3990 gjelder tilbakebetaling av egenandel.

### Note 4 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	6 345	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra ljnssystemet	45 000	40 000
Sum	51 345	45 640

Konto 5330: Styrehonorar utbetalt iht. protokoll.

Personalkostnader omfatter ljnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

### Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Felleskostnader til Teietunet Utomhussameie	246 040	191 000
Sum	246 040	191 000

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	5 247	0
6551 Njklar, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	90	0
Sum	5 337	0

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
; rets resultat	373 891	-195	373 696
Sum opptjent egenkapital	373 891	-195	373 696
Sum egenkapital	373 891	-195	373 696



## Resultat og balanse med noter for Teietunet Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Teietunet Boligsameie**

Styreleder	Heidi Hansen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Dennis Hovden Busch (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Henrik Huser (sign.)	17.03.2024

# Årsmelding 2023 - Teietunet Boligsameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidi Hansen  
Styremedlem, Henrik Huser  
Styremedlem, Dennis Hovden Busch

Styret i Teietunet Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Teietunet Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Teietunet Boligsameie ligger i Gjerdrum kommune, og har organisasjonsnummer 917645116. Teietunet Boligsameie består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Teietunet Boligsameie er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2202892. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

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

Teietunet Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Det er høsten 2023 utarbeidet en egen HMS plan for sameiet, som inkluderer ulike sjekklister for leilighetene.

## Styrets arbeid

I 2023 har styret hatt et spesielt fokus på HMS og vedlikehold. Det er utarbeidet en skriftlig HMS plan som ligger tilgjengelig for alle beboere i Bonabo, som også inkluderer sjekklistor for vedlikehold i leilighetene. Det er vidare gjennomført sjekk og kontroll av alle takrenner, her er det kjøpt inn en lang stige, og det er innhentet tilbud på carporter og solcellepaneler, som ble foreslått på fjorårets årsmøte.

I tillegg til dette er det gjennomført styremøter og generelt styrearbeid, som fakturagodkjenninger, fakturering av elbiler, oppfølging av spørsmål fra beboere og samarbeid med Teietunet Utomhussameie. Tross tydelige parkeringsregler har vi dessverre også brukt mye tid på feilparkeringer og oppfølging rundt dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Teietunet Boligsameie

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 22.04.2024 kl. 12:00 - Digitalt årsmøte via Bonabo Min Side på usbl.no

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Teietunet Boligsameie 22.04.2024-28.04.2024 - Digitalt årsmøte via Bonabo Min Side på usbl.no.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Adrian Landro Klinge

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Heidi Hansen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 9

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 45 000,- ble godkjent

### 5. Andre saker

#### 5.1 Oppsett av gjerde på platting i 1.etasje

Styret foreslår at gjerde som settes opp i forkant av platting på stue/kjøkkenside i 1.etasje må ha likt utseende som gjerdene på verandaene i 2.etasje. Dette for å skape helhet og et estetisk likt utseende i sameiet. Videre må rømningsveien ut fra verandadøren tas hensyn til, ved at det lages en åpning/port i gjerdet rett ut fra verandadøren.

Alternativ 1: Jeg godkjenner dette (FOR)

Alternativ 2: Jeg godkjenner ikke dette/ønsker ikke at det settes opp gjerdet (MOT)

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 4
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 8

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

#### 5.2 Carporter på fellesparkeringen

Styret ønsker en tilbakemelding fra beboerne på om man ønsker carport eller ikke. Dersom flertallet ønsker carport, vil styret jobbe videre med prosessen.

Alternativ 1: Ja jeg ønsker carport (FOR)

Alternativ 2: Nei jeg ønsker ikke carport (MOT)

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 4
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 8



**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

**5.3 Solcellepanel**

Styret ønsker en avstemming blant beboere på følgende alternativer;

Stem FOR dersom du ønsker at styret skal jobbe videre med følgende alternativene 1-3:

- 1) Bruke av egenkapital og øke felleskostnadene for å sette opp solceller
- 2) Ta opp lån og øke felleskostnadene for å sette opp solceller
- 3) Se på mulighet for at beboere som ønsker solcellepanel kan gå sammen og spleise på anlegg

Stem MOT dersom du ikke ønsker at styret skal jobbe videre med saken.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 0
- Antall mot: 6
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 8

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

**6. Valg****6.1 Valg av leder**

Styreleder er på valg i år, og ønsker å fortsette i styret i 2 år til.

**Vedtak:**

Valgt ble: Heidi Hansen for 2 år.

**6.2 Valg av medlemmer til styret**

Begge styremedlemmer er på valg i år, og ønsker å fortsette i styret i 2 år til.

**Vedtak:**

Valgt ble: Henrik Huser for 2 år.

Valgt ble: Dennis Busch for 2 år

## Protokoll for Teietunet Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Adrian Landro Klinge (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Heidi Hansen (sign.)	29.04.2024



# Gjerdrum kommune

**Adresse:** Postboks 10, 2024 Gjerdrum

**Telefon:** 66106106

Utskriftsdato: 19.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3230	<b>Gårdsnr.</b>	54	<b>Bruksnr.</b>	358	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	19
<b>Adresse</b>	Teietunet 7, 2022 GJERDRUM								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	4 321,58 kr
Feiing	498,00 kr
Renovasjon	4 230,00 kr
<b>Sum</b>	<b>9 049,58 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ab Kloakk Tom 99m2	1 stk	2 755,00 kr	1/1	0 %	2 755,00 kr	2 066,25 kr
Feiegebyr	1 stk	318,75 kr	1/1	0 %	319,00 kr	79,75 kr
Geb.branntilsyn	1 stk	398,75 kr	1/1	0 %	399,00 kr	99,75 kr
Feiegebyr	1 stk	255,00 kr	1/1	0 %	255,00 kr	127,55 kr
Geb.branntilsyn	1 stk	319,00 kr	1/1	0 %	319,00 kr	159,55 kr
Renovasjon Husholdning	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	3 172,50 kr
Kloakk etter måler	47 m3	52,80 kr	1/1	0 %	2 481,60 kr	2 481,60 kr
Fradrag Akonto Kloakk	-53 m3	52,80 kr	1/1	0 %	-2 798,40 kr	-2 798,40 kr
Akonto Kloakk	47 m3	54,63 kr	1/1	0 %	2 567,38 kr	1 925,55 kr
				<b>Sum</b>	<b>10 527,58 kr</b>	<b>7 314,10 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



# GJERDRUM KOMMUNE

TAG Arkitekter  
Osterhaus` gate 27  
0183 Oslo

Att. Aleksandra Fredrikke Widuto

Vår ref/arkivkode  
2014/566

Deres ref:

Dato:  
20.11.2017

Vedtaksnr.:  
118/17

## FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, § 21-10

Rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg med 8 boenheter ble gitt 25.06.2014, vedtaksnr. 56/14. Igangsettingstillatelse ble gitt 21.09.2015 vedtaksnr. 102/15. Endringstillatelse ble gitt 05.11.2015, vedtaksnr. 132/15. Midlertidig brukstillatelse HUS 3 ble gitt 24.05.2016, vedtaksnr. 76/16.

**Byggested:** Gnr/Bnr 54/358, HUS 3, Teietunet 1,3,5,7,9,11,13 og 15

**Tiltakshaver:** Skanska Bolig AS, Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo

**Ansvarlig søker:** TAG Arkitekter AS, Osterhaus` gate 27, 0183 Oslo

Søknad om ferdigattest er mottatt 16.10.2017 med tilleggsdokumentasjon sist mottatt 20.11.2017.

Det er ved innsendt dokumentasjon bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i, eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I hht. Plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for hele tiltaket.

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

Bruksendring krever særlig tillatelse.

Behandlingsgebyr byggesak: Pkt. B.2.23. Ferdigattest

**kr. 3100,-**

Med hilsen

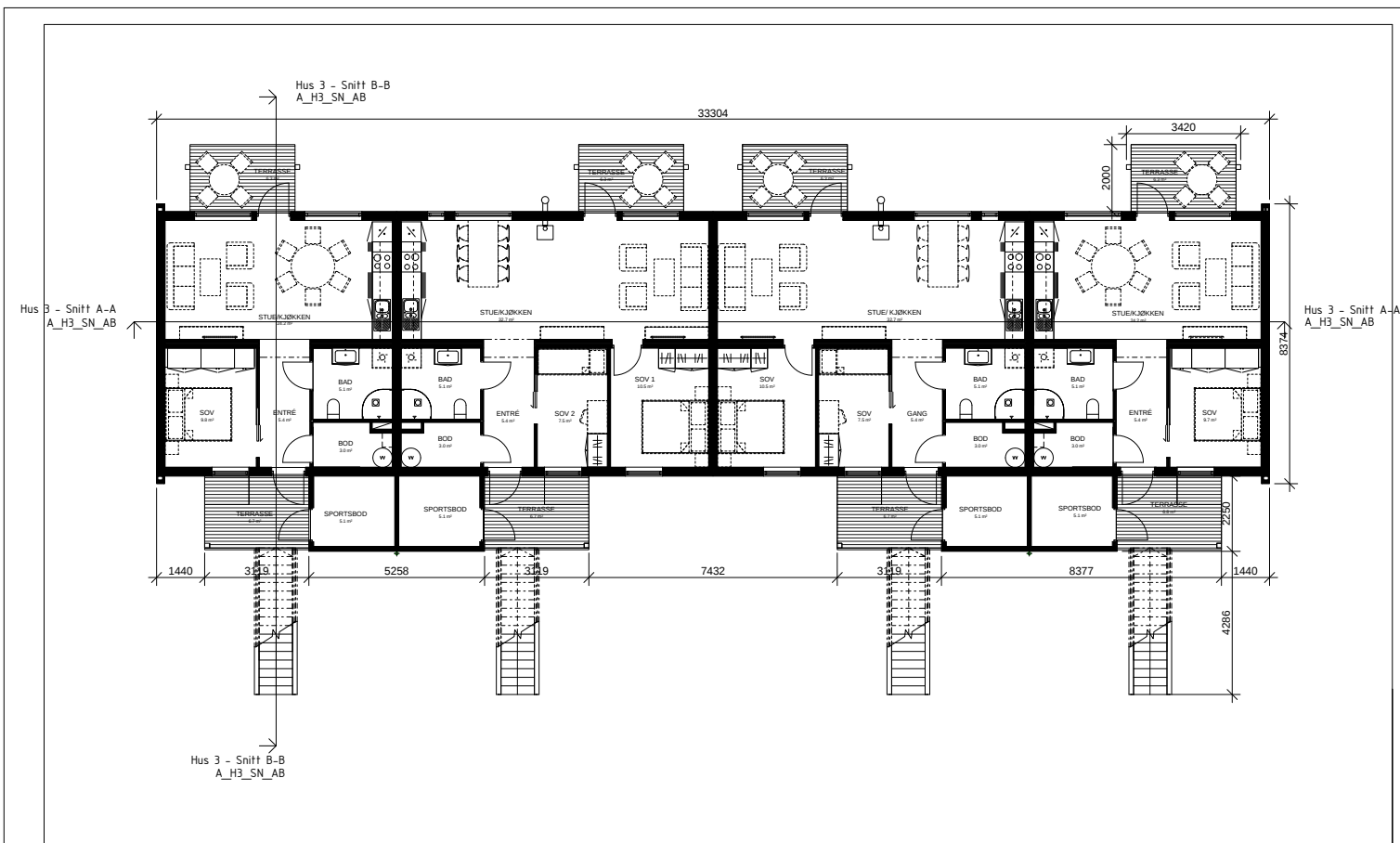
Ann Isabelle Bjørnholt  
Fagansvarlig byggesak

Abdullah Gashi  
Avdelingsingeniør

*Elektronisk godkjent og ekspedert uten underskrift*

Besøksadresse	Postadresse	Telefon	Bankkonto – kommunen	Org.nr	Epost
Herredshuset	Gjerdrum kommune	66106000	8601 68 33152	864 949 762	postmottak@gjerdrum.kommune.no
Gjerivegen 1	Postboks 10				
2022 Gjerdrum	2022 Gjerdrum		<b>Bankkonto – skatt</b>		<b>Hjemmeside</b>
Åpningstid: 08:00 – 15:30			6345 06 02347		www.gjerdrum.kommune.no

Post adresseres til Gjerdrum kommune – ikke til enkeltpersoner



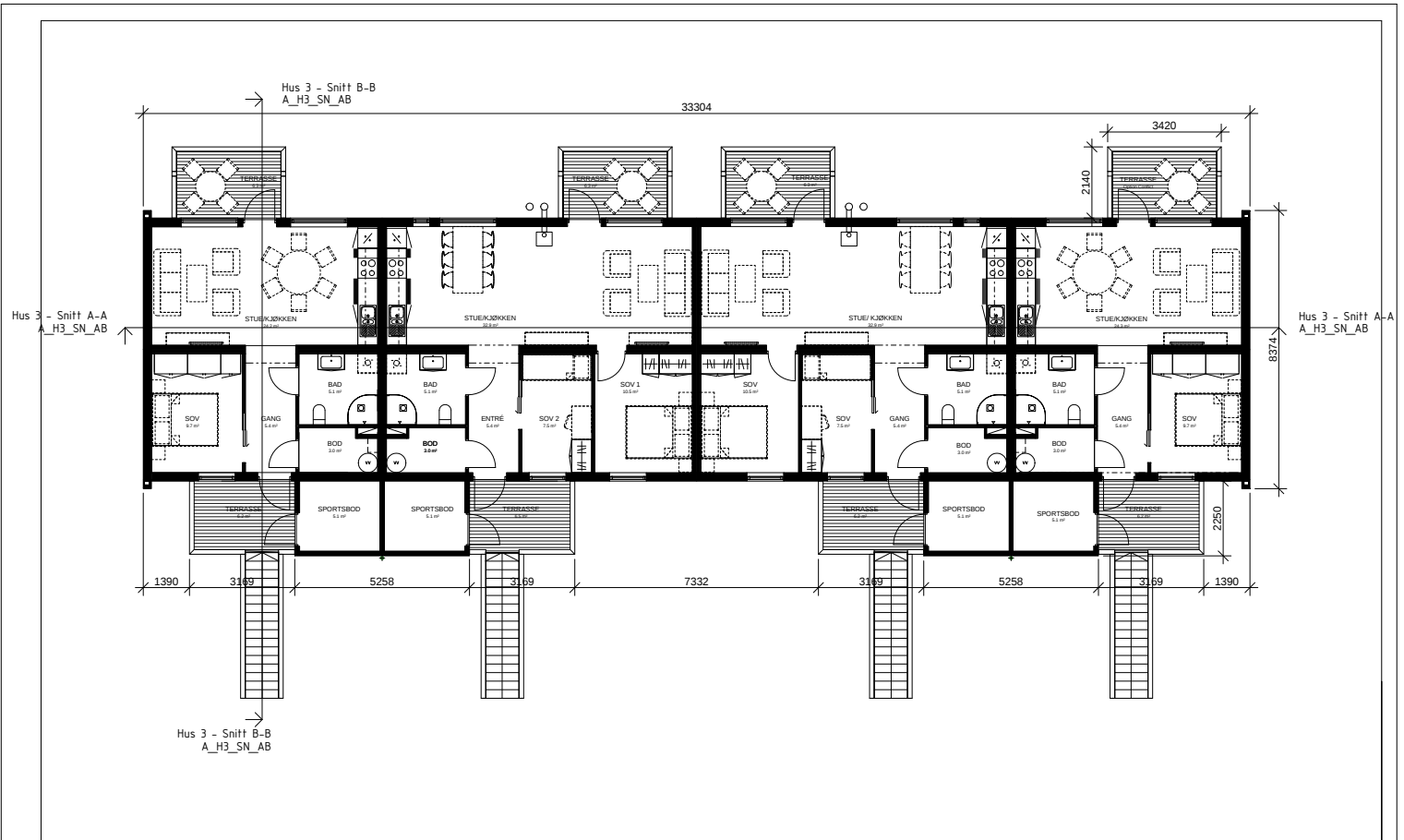
Rev.	Dato	Reduserte	Tegn.	Kontroll

<b>Teietunet-Gjerdrum kommune</b>			
Plan 1. etasje_Hus 3			
Fase:	Rammesøknad	Gr:	54
		Bnr:	349
Prosjekt nr.:	1155	Dato:	06.03.14
		Målestokk:	1:100
		Tegnet av:	ABA/PK
		Kontroll:	NK
Filnavn: C:\skan\0567\teietunet_Snarete_Snarete_A_H3_PL_01			

Besøksadr. Drammensveien 60  
B 274 | 0103 Oslo | Tlf.: 40 00 64 01 | Fax: 23 27 17 34

Tegnings nr.:

**A\_H3\_PL\_101**



Rev.	Dato	Reduserte	Tegn.	Kontroll

<b>Teietunet-Gjerdrum kommune</b>			
Plan 2. etasje_Hus 3			
Fase:	Rammesøknad	Gr:	54
		Bnr:	349
Prosjekt nr.:	1155	Dato:	06.03.14
		Målestokk:	1 : 100
		Tegnet av:	ABA/PK
		Kontroll:	NK
Filer:	© 2014/03/17/ramme_soknad_2etasje_2ta.plt		

Besøksadr. Drammensveien 60  
B 274 | 0103 Oslo | Tlf: 40 00 64 01 | Fax: 23 27 17 34

TAG ANVENDTEKONSTRUKSJON  
DRAMMENSVEIEN 60  
B 274 0103 OSLO

Tegnings nr.:	A_H3_PL_102
Rev.	



# Nabolagsprofil

Teietunet 7 - Nabolaget Bekkeberget - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Bekkeberget Linje 400, 400E, 410	4 min 0.3 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	13 min 10.8 km
Oslo Gardermoen	22 min

## Skoler

Veståsen skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	10 min 0.7 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 285 elever, 12 klasser	5 min 3.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	21 min 17 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	21 min 18.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

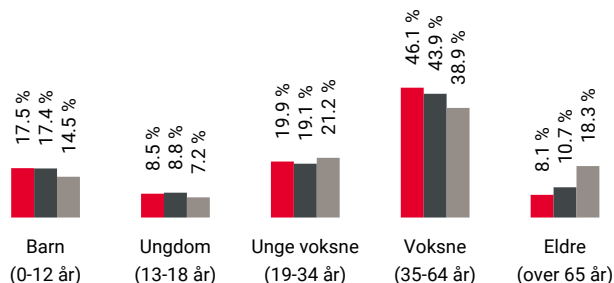
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkeberget	1 277	482
Grønlund	2 757	1 059
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bekkeberget naturbarnehage (0-5 år) 68 barn	1 min 0.1 km
Gjerdrum friluftsbarnhage (0-5 år) 32 barn	21 min 1.6 km
Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	26 min 2 km

## Dagligvare

Coop Extra Gjerdrum	6 min
PostNord	4.1 km
Rema 1000 Ask	6 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



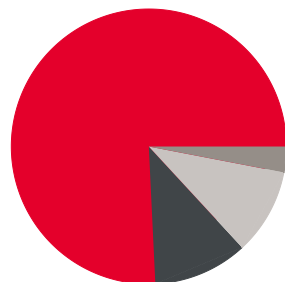
### Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

	Veståsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min	0.8 km
	Grøkul Kunstgressløkke Fotball	26 min	1.9 km
	Gjerdrum Fysioterapi og Trening	6 min	
	SPREK Gjerdrum	6 min	

## Boligmasse

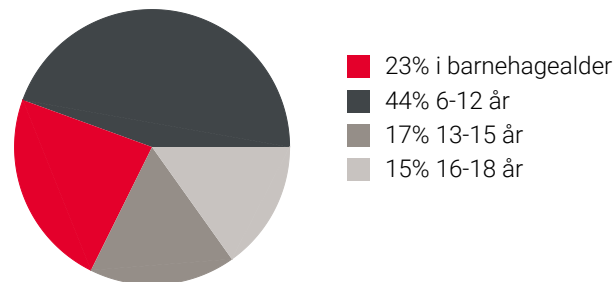


- 75% enebolig
- 11% rekkehus
- 3% blokk
- 10% annet

## Varer/Tjenester

	Romerikssenteret	14 min
	Boots apotek Gjerdrum	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

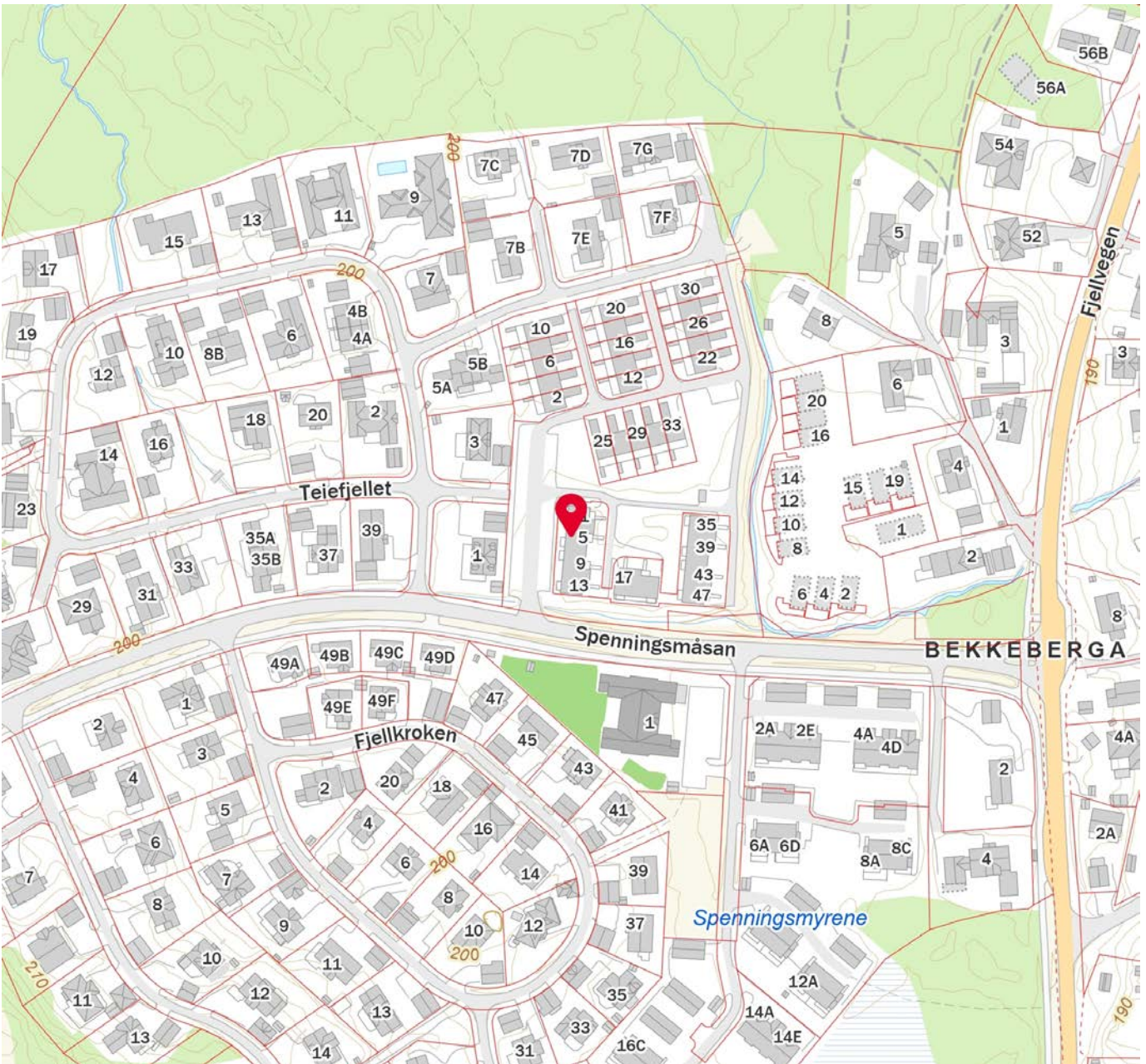
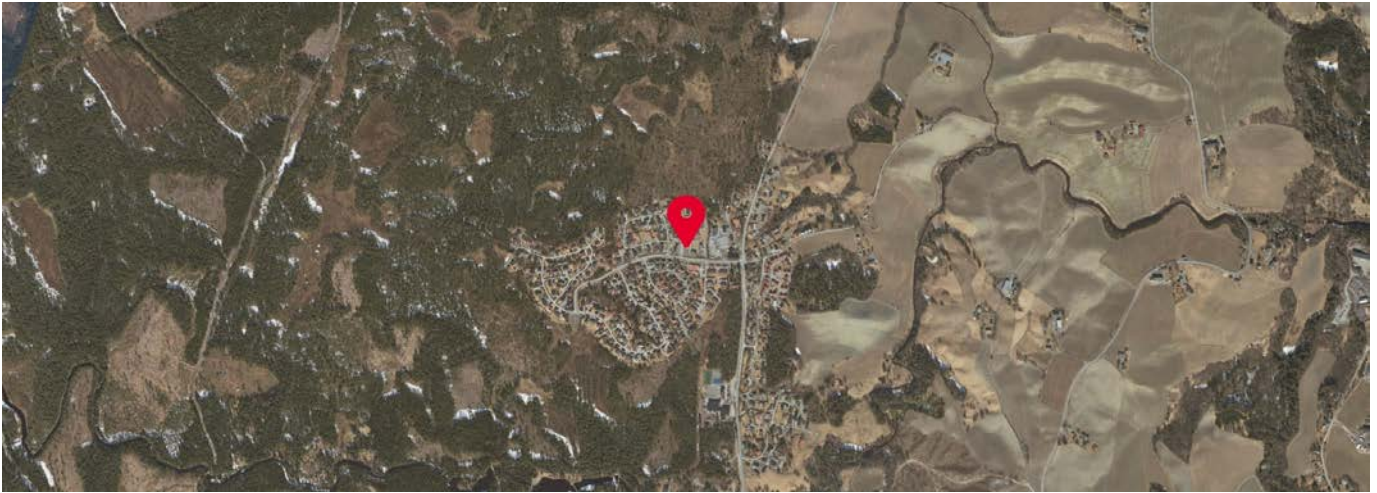



0% 43%

- Bekkeberget
- Grønlund
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Teietunet 7  
2022 GJERDRUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ove Kristian Midtskog**Telefon:** 480 34 444  
**E-post:** ove@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre