

Gjerivegen 14F, 2022 GJERDRUM

**GJERDRUM - Toppleilighet - 83 m2  
takterrasse - Garasje m/elbil-lader  
- Solrik - Påkostet - Garanti - Heis**



Eiendomsmegler

**Bjørn Granli Jokstad**

**Mobil** 992 93 090

**E-post** bjorn.jokstad@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kløfta**

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 17 752,-  
**Omkostn.:** Kr 237 212,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 204 964,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 354,-  
**Selger:** Bonava Norge AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA/P-rom:** 108/103 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1157.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 42, bnr. 138 **Snr.** 47

**Oppdragsnr.:** 1205230023

# GJERDRUM - Toppleilighet - 83 m<sup>2</sup> takterrasse - Garasje m/elbil-lader - Solrik - Påkostet -Garanti

Velkommen til Gjerivegen 14F, en unik toppleilighet i Ask sentrum.

Dette er en leilighet for den kresne og for den som ønsker seg det lille ekstra. Leiligheten er påkostet og har en meget god standard:

- Påkostet kjøkken med integrerte hvitevarer av høy kvalitet
- Store vindusflater med mye naturlig lys inn i stue og kjøkken
- 3 soverom
- 2 flislagte bad
- 83 kvm solrik takterrasse
- Garasje plass m/ elbil-lader som enkelt kan nås via heis
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Oppført i 2020
- Garanti fra utbygger

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Bilder .....            | 14  |
| Nabolagsprofil .....    | 36  |
| Budskjema .....         | 118 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 103 m<sup>2</sup>

BRA: 108 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1157.9 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til midt i Ask sentrum i Gjerdrum kommune. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til servicetilbud som bla. Rema 1000, apotek, spisestedet Nordvæst, frisør, kulturhus, bibliotek, idrettshall, Gjerdrum stadion, kafé, hotell, vinmonopol, treningssenter og hyggelige butikker. Fra leiligheten har du kort gangavstand til det meste.

Det er gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehage, og det finnes flere videregående skoler i området både på Lillestrøm, i Nannestad og på Jessheim.

Det er kort vei til flotte turområder i Romeriksåsen. Området byr på flere idylliske badevann, der Lysdammen er den mest populære og et yndet badested hele sommeren. Innover i marka finnes det flere oppmerkede løyper og koselige turisthytter som tilbyr servering i helgene. Om vinteren er det et langstrakt løypenett i marka, og Kniplia skisenter har alpinbakke, snowboardpark, hoppbakker, akebakke og varmestue. Kommunen er meget barnevennlig, og har et bredt idrettstilbud.

Ved ungdomsskolen ligger både en idrettshall, med blant annet klatrevegg og innendørs skytebane, og en av flere kunstgressbaner. Det er kort vei til Gjerdrum golfklubb med fullverdig 9-hulls bane.. Det er også kort vei til Kløfta med Romerikssenteret, samt Jessheim, Lillestrøm og Strømmen med alle øvrige servicetilbud. Området har også god offentlig kommunikasjon via buss.

Med bil tar det ca. 9 min til Kløfta, 17 min til OSL Gardermoen, 19 min til Lillestrøm og ca. 25 min til Oslo.

For ytterligere informasjon om Ask og Gjerdrum se [www.gjerdrum.kommune.no](http://www.gjerdrum.kommune.no)

### **Adkomst**

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

### **Byggemåte**

- Veggene har betong-, og stålkonstruksjoner kledd med liggende panel og fasadeplater.
- Pvc-vinduer med 3- lags isolerglass.
- Malt isolert ytterdør.
- Skyvedører i PVC med isolerglass i balkongdør.
- Balkong med støpt dekke ca. 83 m2. Rekkverk i glass og metall. Le-vegger av tre.
- Tettesjikt med membran.
- Spaltegulv av over på tettesjikt/ membran.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i innvendig bod.
- Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og i gang. Fordelerskapet er plassert i bod.
- Moderne 400V/230V TN-S anlegg. Skapet er plassert i bod og det er 11 fordelingskurser.
- Felles brannvarslingsanlegg. Detektorer i stue og i gang.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3424 av "HLC AS" for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

### **Innhold**

#### **Entrè**

Romslig entrè med flislagte gulv med vannbåren varme. Det er godt med plass for sko og jakker i skyvedørsgarderoben.

#### **Kjøkken**

Påkostet og moderne kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer av høy kvalitet.

- Takhøye skap
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert komfyr og induksjon koketopp
- Integrert kjøleskap og frysenskap
- integrert kaffemaskin
- Avtrekksventilator integrert i platetopp
- Komfyrvakt

#### **Stue**

Lys og trivelig stue med mye naturlig lys fra store vindusflater. Fra stuen er det utgang til en fantastisk takterrasse på hele 83 kvm.

#### **Bad**

Leiligheten har to flotte bad, begge flislagte med varmekabler. Ett av badene er tilknyttet hovedsoverommet.

#### **Soverom**

Leiligheten har totalt 3 soverom av god størrelse. Alle soverommene har god plass til dobbeltseng og garderobe.

#### **Vegger**

Malte slettsparklede flater på vegger.

#### **Gulv**

Det er parkett på gulv, fliser i entre og badene.

#### **Himling**

Innertak er bestått av malte nedforede plater. Det er installert downlights i entrè, stue, kjøkken og begge bad.

#### **Garasje**

Med leiligheten følger det egen parkeringsplass i garasjekjeller. Garasjen kan enkelt nås via heis.

#### **Oppbevaring**

Det er godt med oppbevaringsmuligheter i 5 kvm innvendig bod/teknisk rom, og i 5,5 kvm sportsbod i garasjekjeller.

#### **Standard**

Moderne fireromsleilighet i 5. etasje. Boligen fremstår som med lite synlig slitasje etter bruk og boligen befinner seg innenfor den lovbestemte reklamasjonstiden på 5 år fra overtagelse.

Gjennomgangen har ikke avdekket mangler i forhold til referansenivået, alle bygningsdeler har derfor fått TG 0 som er den beste tilstandsgraden som kan gis.

#### **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.

**Parkering**

Med leiligheten følger det garasjeplasser i garasjekjeller, som enkelt kan nås via heis eller trapp.

Garasjeplass nr 43.

## Energi

**Oppvarming**

- Vannbåren varme i stue, kjøkken og i gang.
- Varmekabler i bad.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

**Energikarakter**

A

**Energifarge**

Lys grønn

**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

**Formuesverdi primær**

Kr 1 074 457

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 868 044

**Formuesverdi sekundær år**

2022

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

5 354 pr. mnd.

Felleskostnader kr 3 785,-

Felleskostnader fjernvarme kr 1 229,-

Bredbånd kr 240,-

Garasje kr 100,-

Felleskostandene inkl.: Drift, vedlikehold, felles bygningsforsikring, bredbånd, kommunale avgifter, garasje og fjernvarme.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 354

### Andel Fellesgjeld

Kr 17 752

### Andel fellesgjeld år

2020

### Fellesgjeld pr. dato

31.12.2020

### Andel fellesformue

Kr 31 222

### Andel fellesformue dato

31.12.2020

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Bori Bbl

### Eierskiftegebyr

Kr 6215

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 138, seksjonsnummer 47 i Gjerdrum kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse og uteoppholdsareal i

Detaljreguleringsplan for Askhøgda.

Avsatt i kommuneplanen 2012-2024 til fremtidig boligbebyggelse og sentrumsformål.

Eiendommen grenser inntil område "Rognvegen 1" hvor det foreligger planforslag om bygging.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Opplysninger fra kommunen:

- Eiendommen ligger under marin grensen, og innenfor sone registrert som kvikkleiresone og dermed er det på eiendommen potensiell fare for kvikkleireskred. Dette framgår også av kommuneplanen med tilhørende kart over kvikkleireforekomster. Dette er imidlertid ingen spesiell situasjon for denne eiendommen, men er tilsvarende for store områder i kommunen som ligger under marin grense. Det er ikke noen direkte fare forbundet med å bo i disse områdene, det er det mange som gjør, men det må utvises spesiell aktsomhet ved evt. bygging eller øvrige tiltak på eiendommene. Slike tiltak må avklares med kommunen og nødvendige vurderinger og undersøkelser må evt. utføres av fagkyndige, jf. info på kommunens hjemmeside.
- Det skal bygges ut på flere naboeiendommer og kjøper må derfor påregnes noe støy ifm. dette i utbyggingsperioden. Regulerings- og kommuneplan kan ses på kommunens hjemmeside eller fås av megler på forespørsel.

**Adgang til utleie**

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

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

**Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

### **Overtakelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### **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**

8 950 000,- (Prisantydning)

17 752,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

224 170 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 950 000))

237 212 (Omkostninger totalt)

9 204 964 (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 237 212

**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 dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](https://help.no).

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Oppdragsansvarlig**

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler

[bjorn.jokstad@aktiv.no](mailto:bjorn.jokstad@aktiv.no)

Tlf: 992 93 090

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

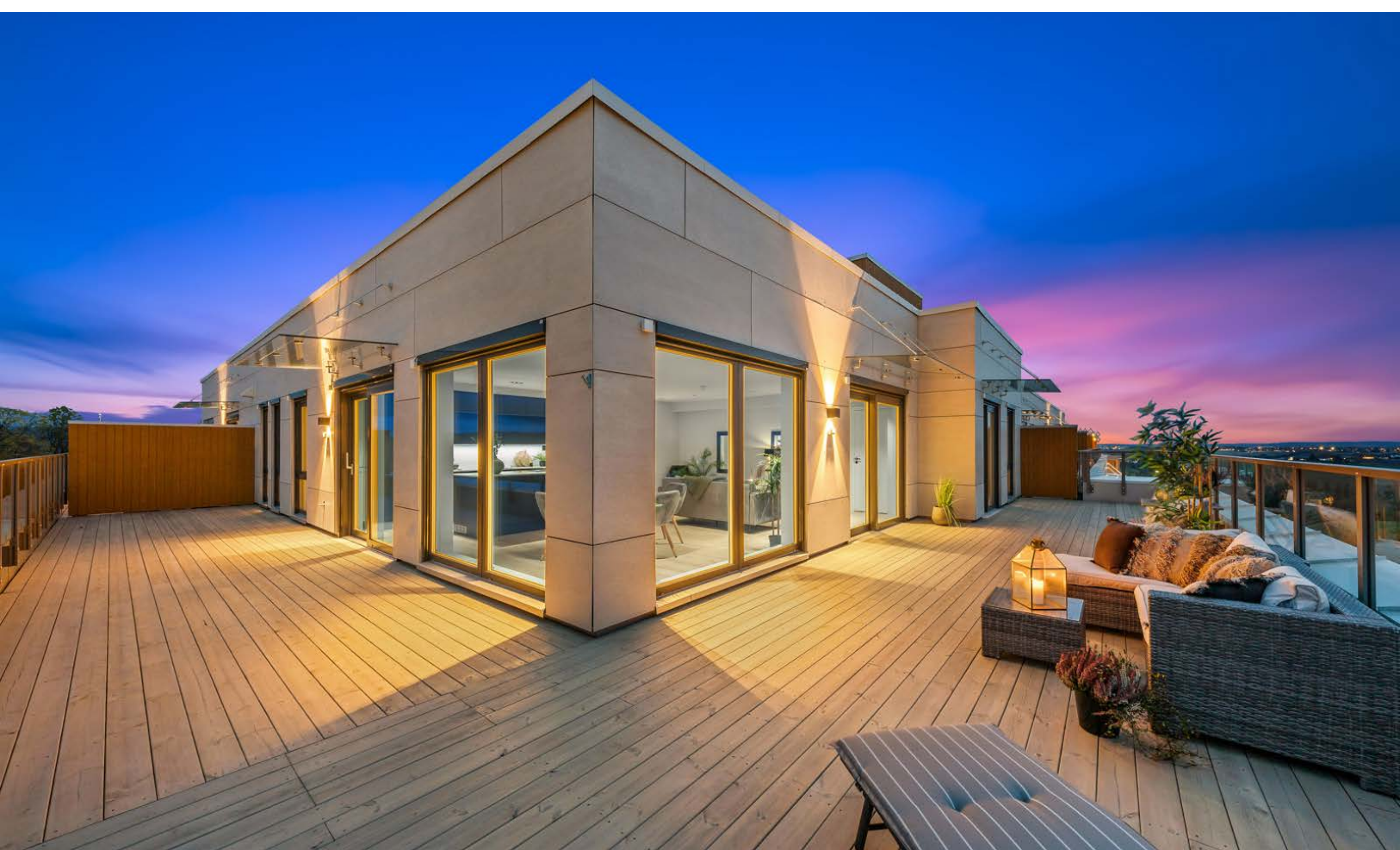
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

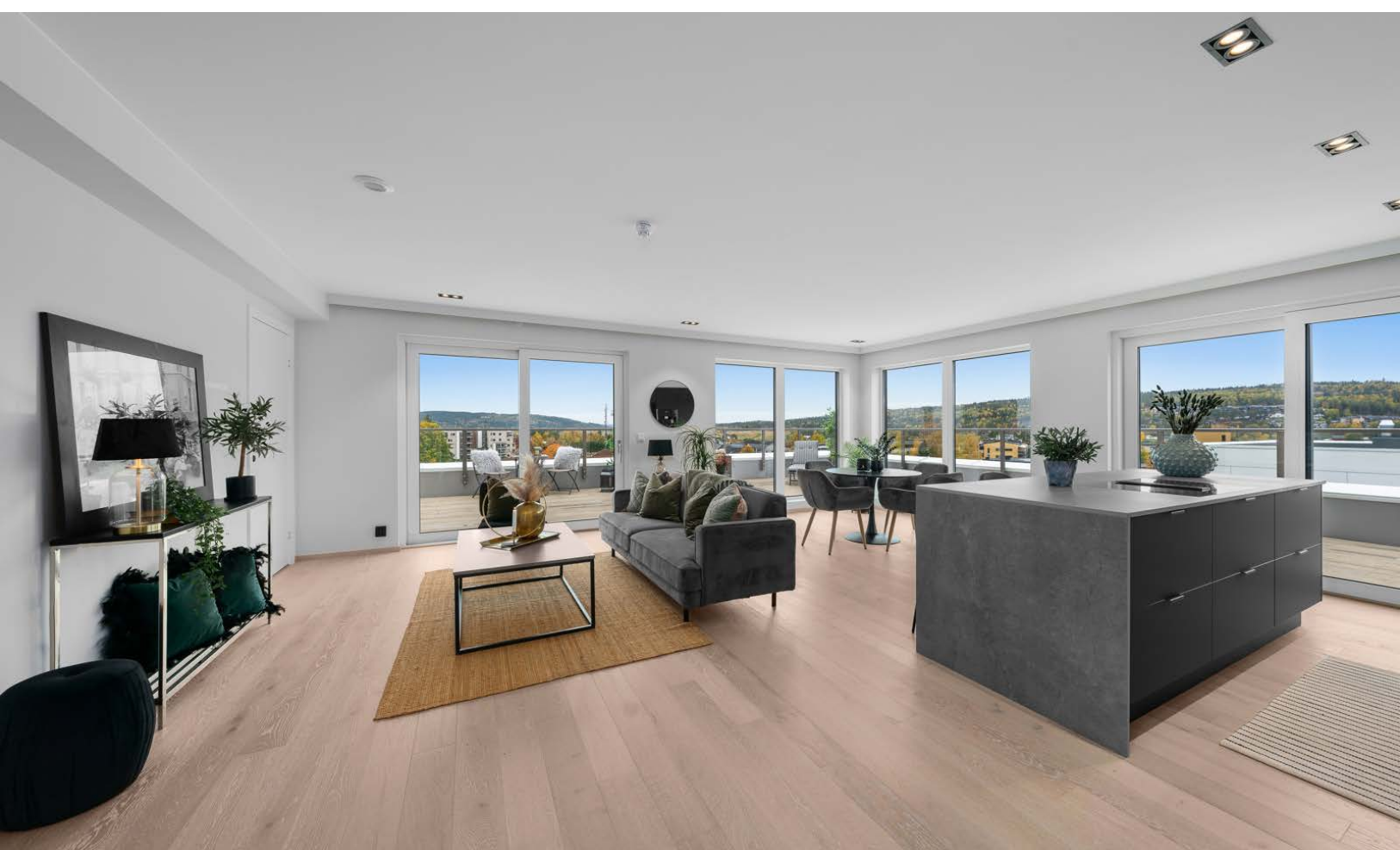
26.10.2023



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







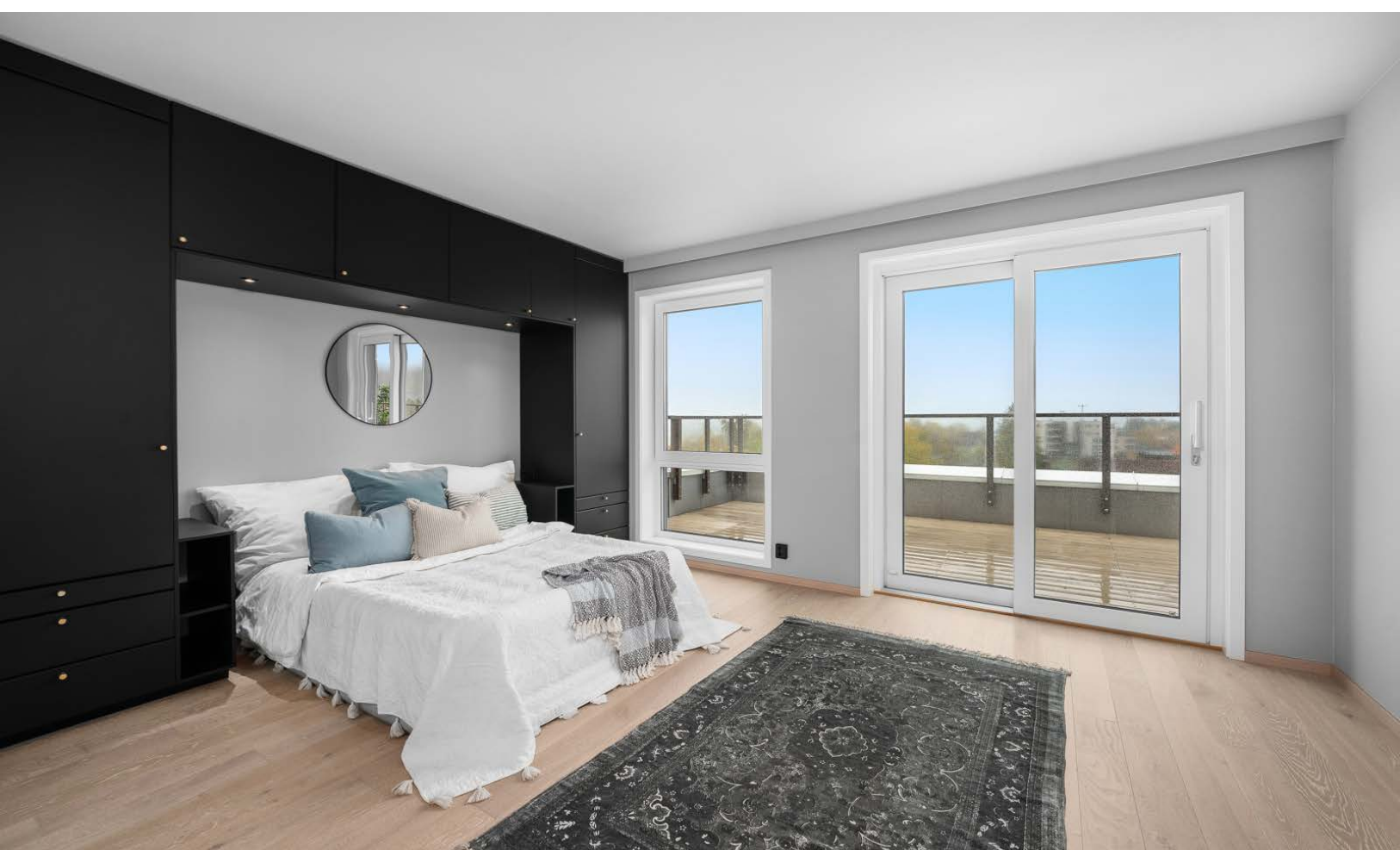




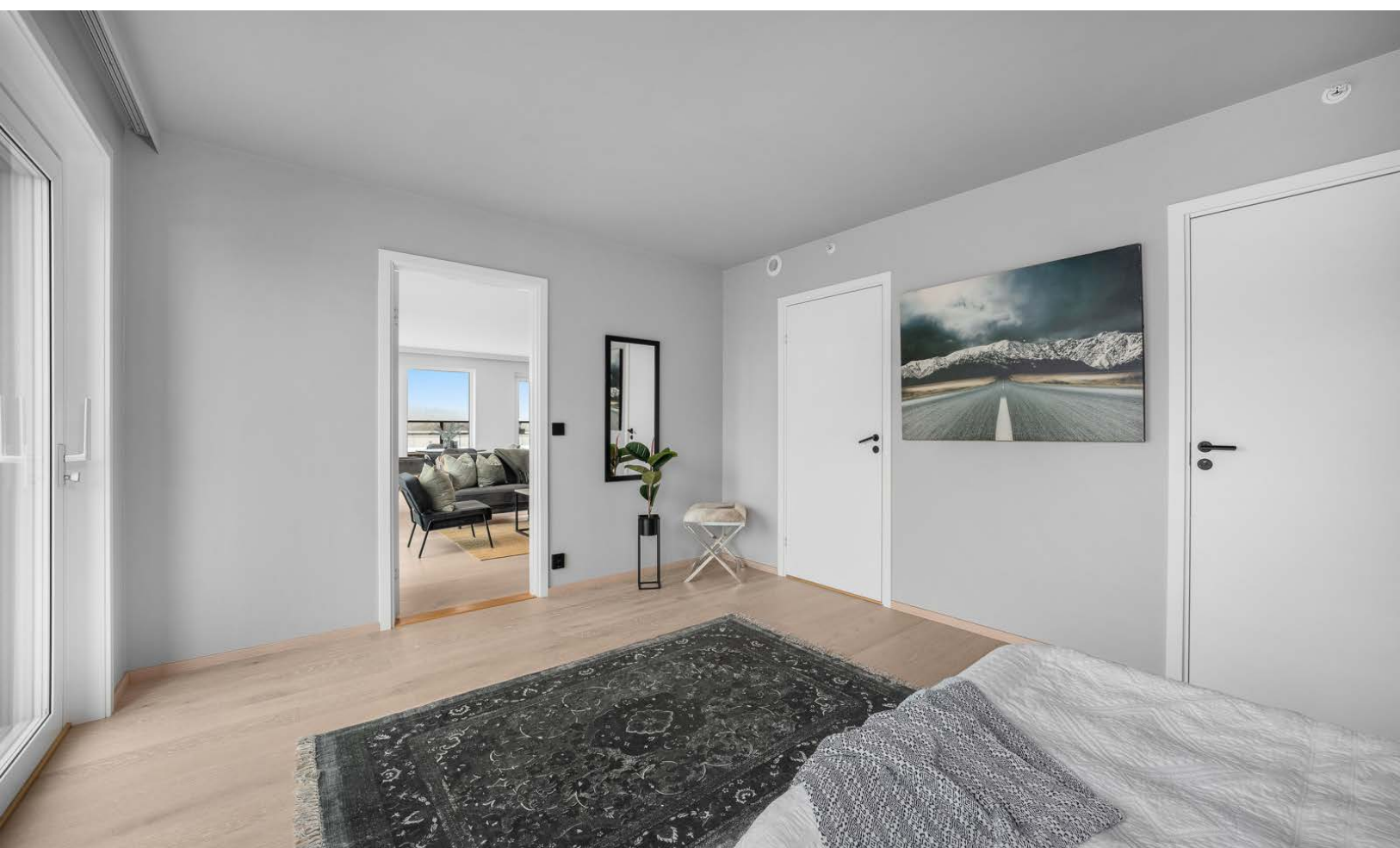


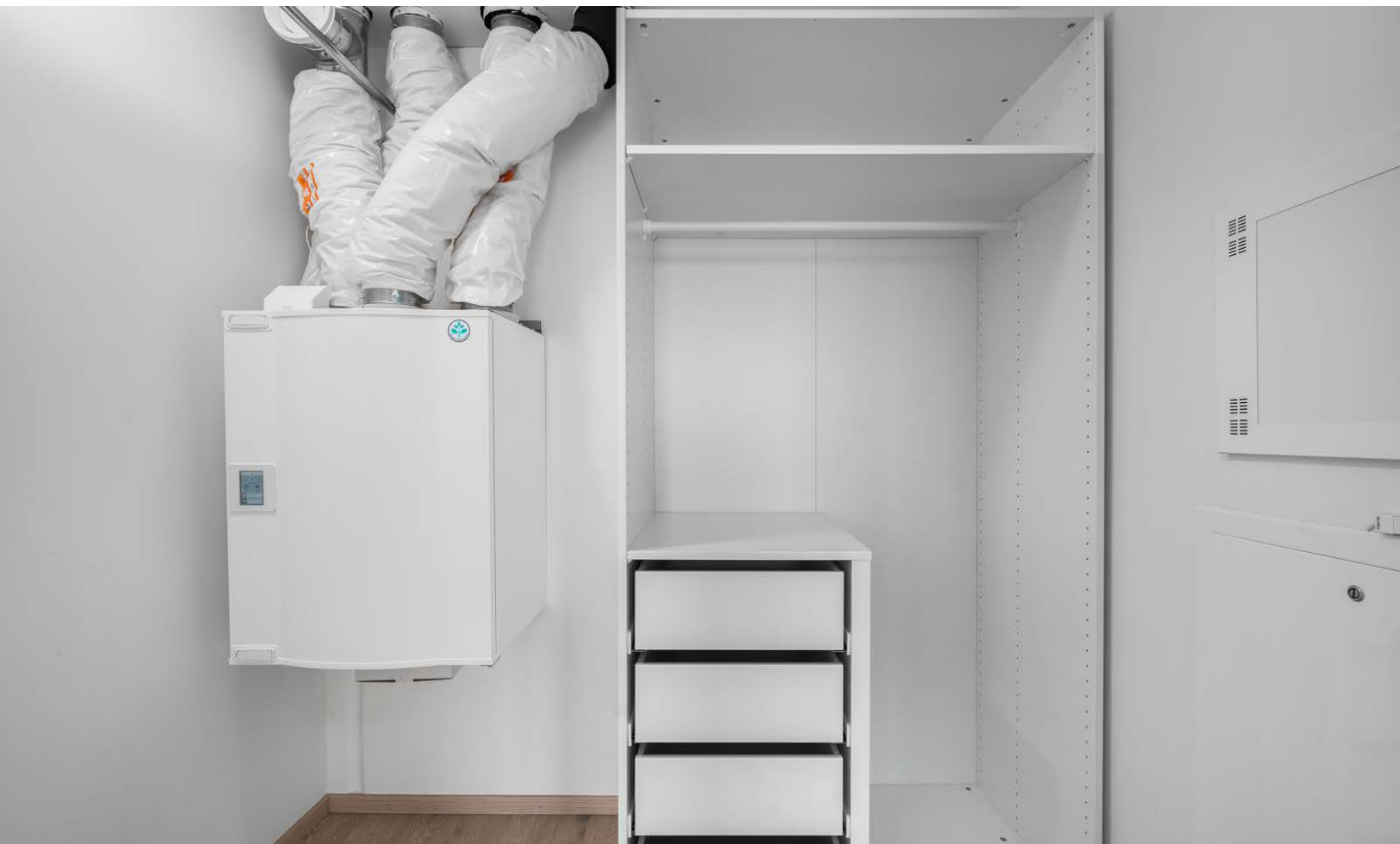




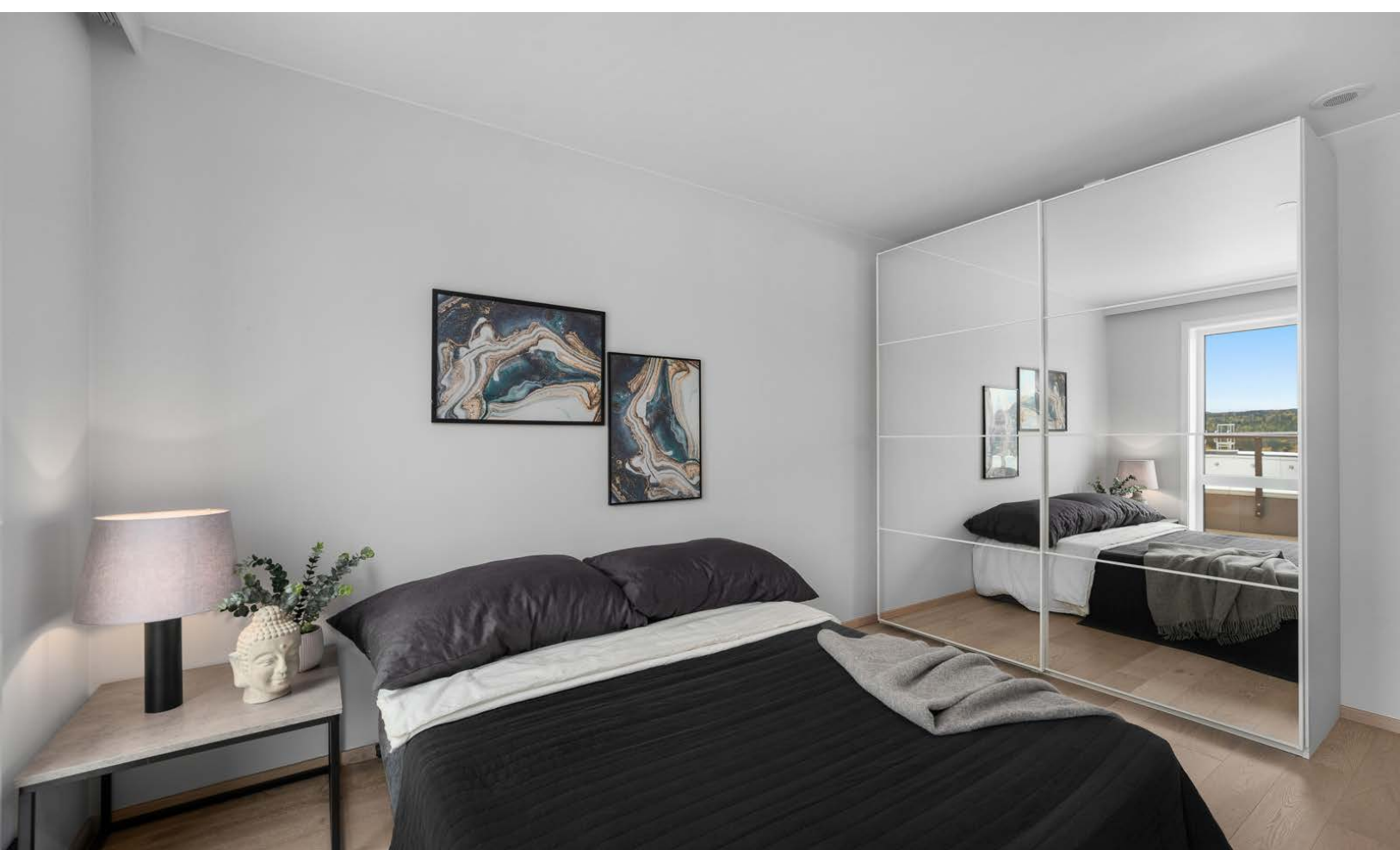


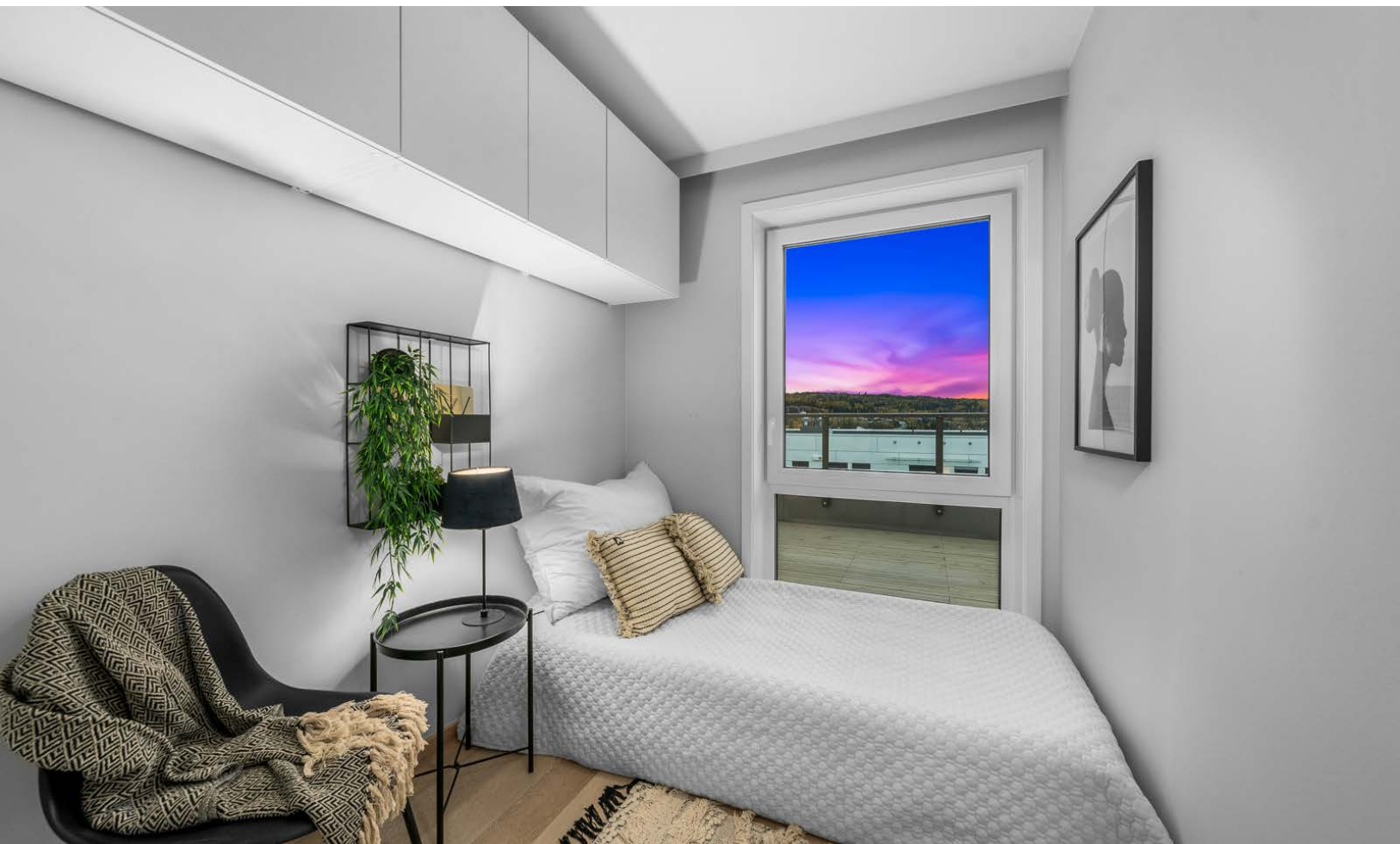


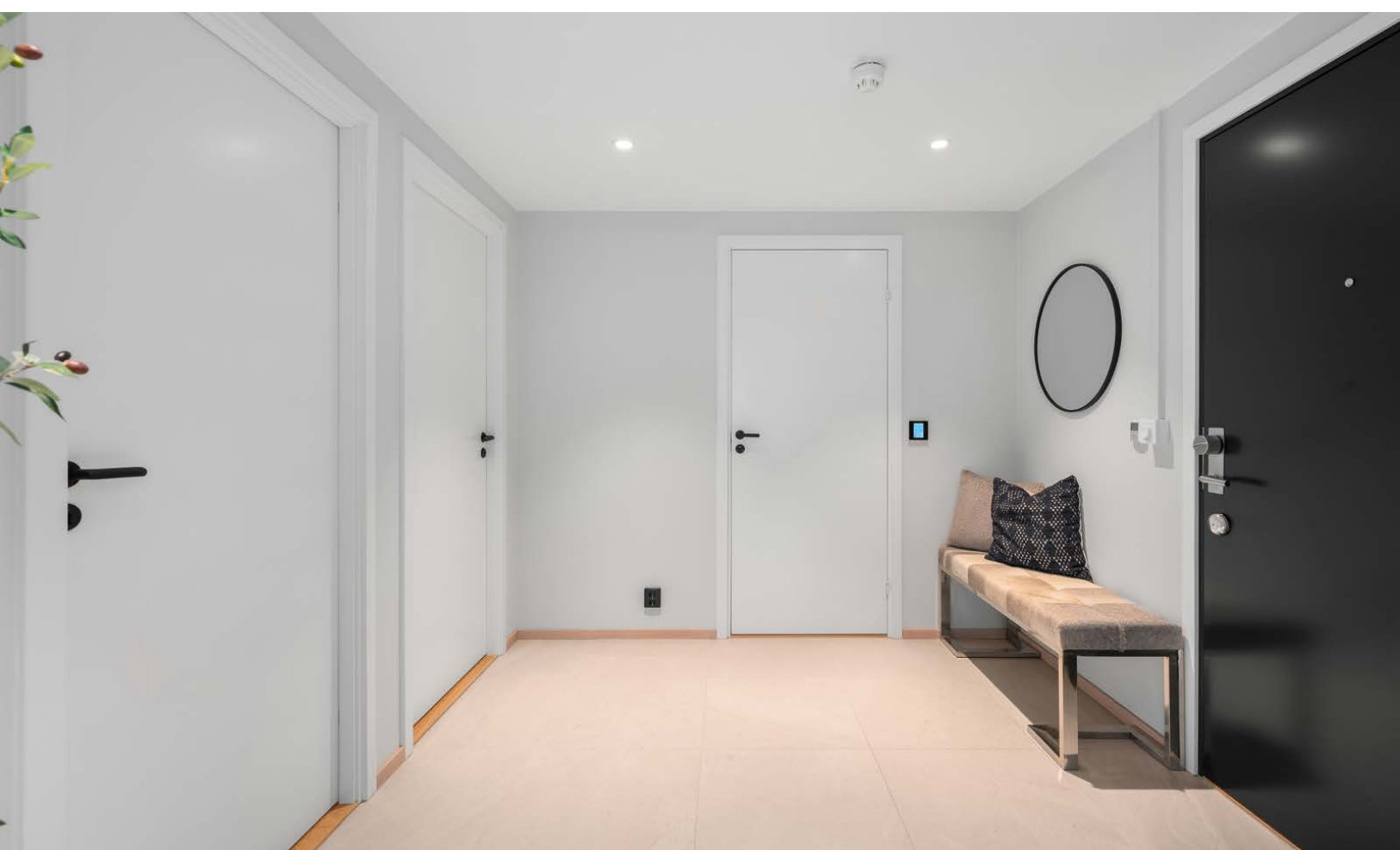






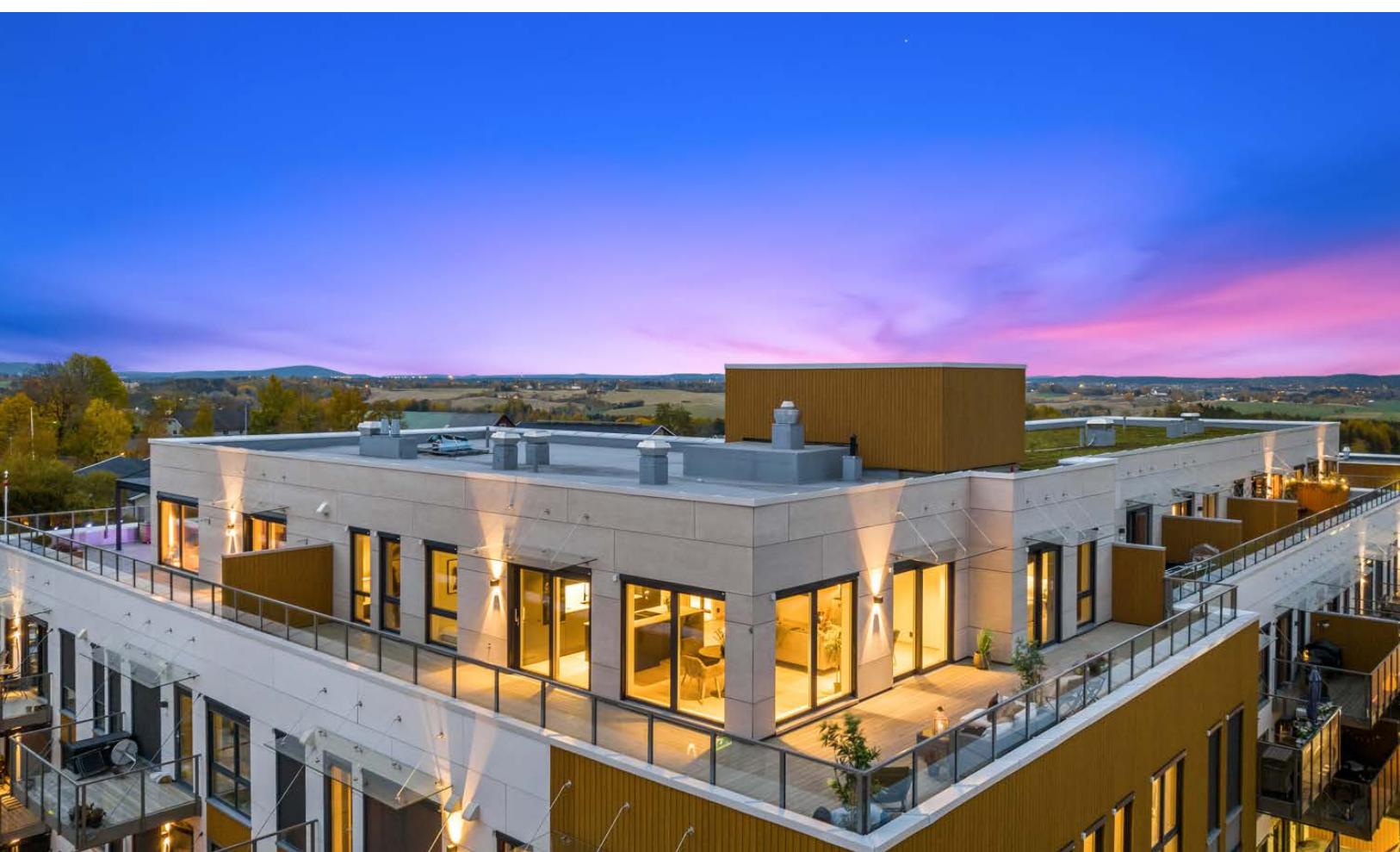




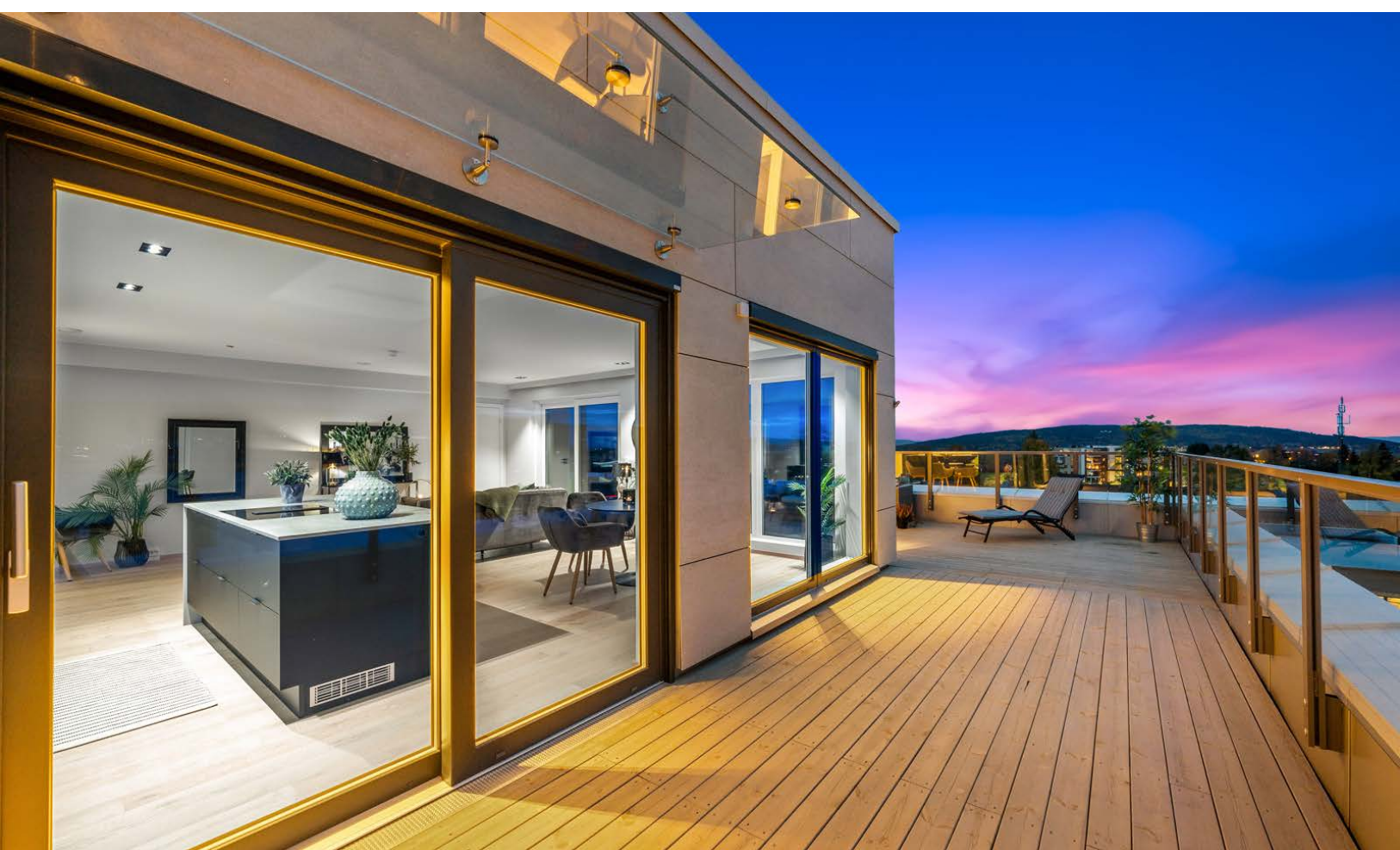


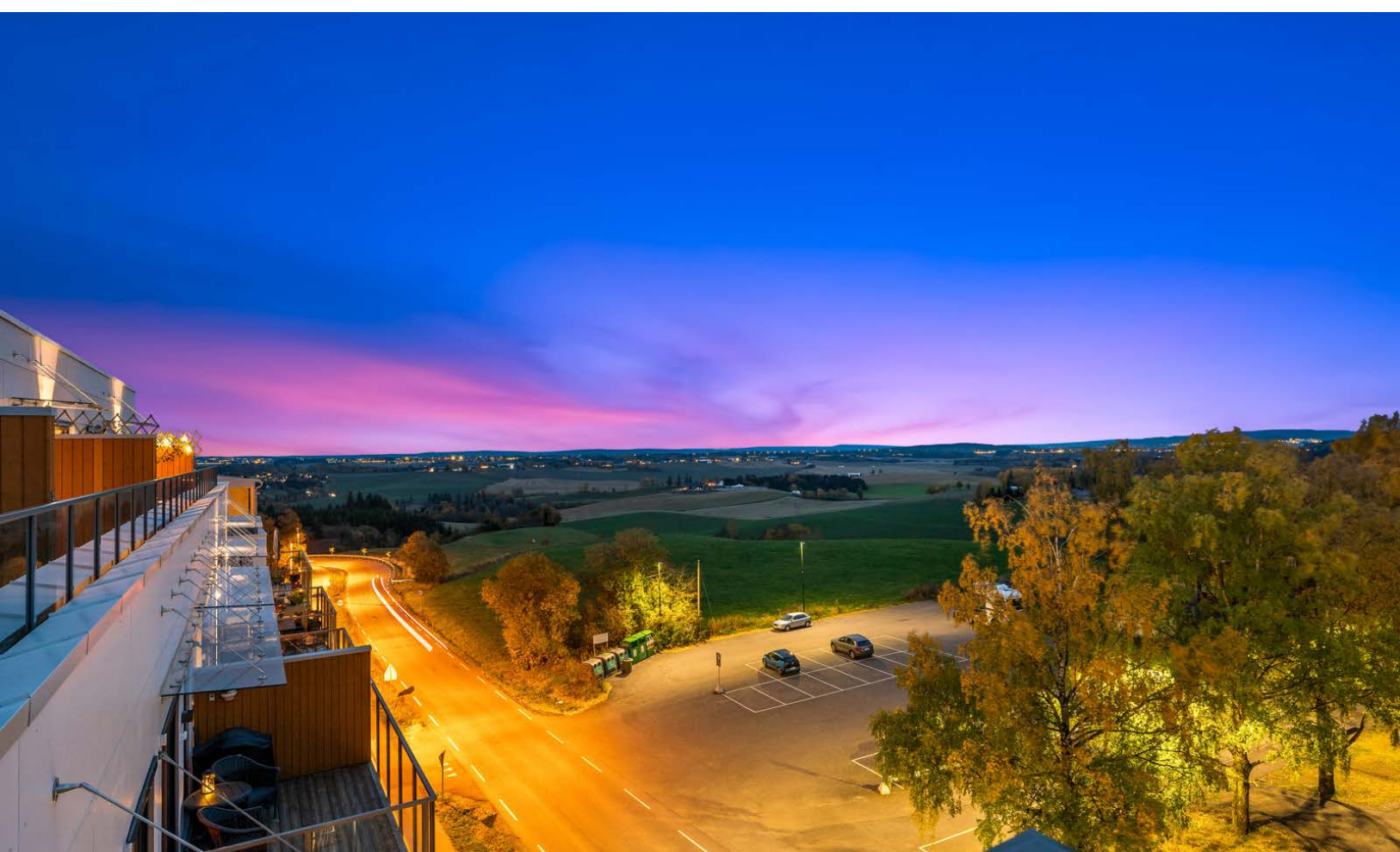












# Gjerivegen 14F

Nabolaget Ask - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| Ask terminal              | 3 min  | 🚶 |
| Linje 400, 400E, 405, 410 | 0.2 km |   |
| Kløfta stasjon            | 7 min  | 🚗 |
| Linje R13                 | 6.6 km |   |
| Oslo Gardermoen           | 22 min | 🚗 |

## Skoler

|                                  |         |   |
|----------------------------------|---------|---|
| Gjerdrum barneskole (1-7 kl.)    | 2 min   | 🚶 |
| 298 elever, 15 klasser           | 0.1 km  |   |
| Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) | 10 min  | 🚶 |
| 281 elever, 12 klasser           | 0.8 km  |   |
| OKS Videregående skole           | 15 min  | 🚗 |
| Lillestrøm videregående skole    | 18 min  | 🚗 |
| 800 elever, 34 klasser           | 14.1 km |   |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

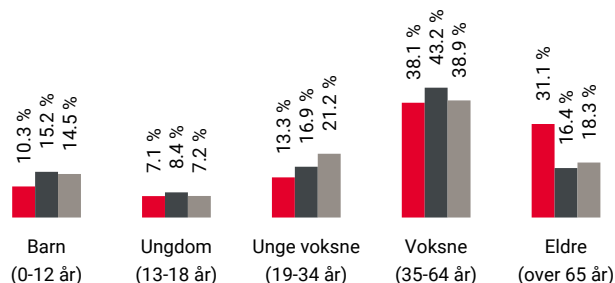
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Ask              | 1 686     | 920           |
| Gjerdrum kommune | 6 989     | 2 943         |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |        |   |
|------------------------------------------|--------|---|
| Gjerdrum barnehage (1-5 år)              | 10 min | 🚶 |
| 71 barn                                  | 0.8 km |   |
| Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) | 23 min | 🚶 |
| 125 barn                                 | 1.8 km |   |
| Grønlund barnehage (1-5 år)              | 5 min  | 🚗 |
| 63 barn                                  | 2.9 km |   |

## Dagligvare

|                        |        |   |
|------------------------|--------|---|
| Bunnpris Gjerdrum      | 4 min  | 🚶 |
| PostNord, søndagsåpent | 0.3 km |   |
| Coop Extra Gjerdrum    | 4 min  | 🚶 |
| Post i butikk          | 0.3 km |   |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Gateparkering

Lett 88/100



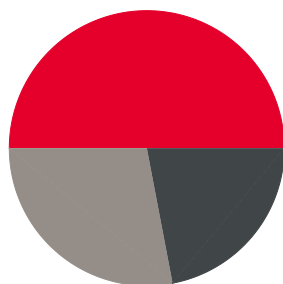
### Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

|   |                                 |        |   |
|---|---------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Gjerdrum barneskole             | 2 min  | 🚶 |
|   | Aktivitetshall                  | 0.1 km |   |
| ⚽ | Gjerdrum Idrettspark            | 10 min | 🚶 |
|   | Fotball                         | 0.8 km |   |
| 🏊 | SPREK Gjerdrum                  | 4 min  | 🚶 |
| 🏊 | Gjerdrum Fysioterapi og Trening | 11 min | 🚶 |

## Boligmasse



■ 50% enebolig  
■ 22% blokk  
■ 28% annet

## Varer/Tjenester



Romerikssenteret

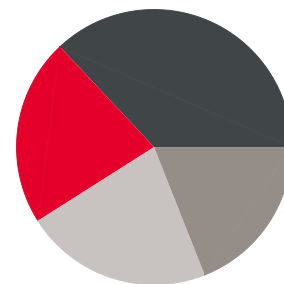
8 min 🚗



Boots apotek Gjerdrum

4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

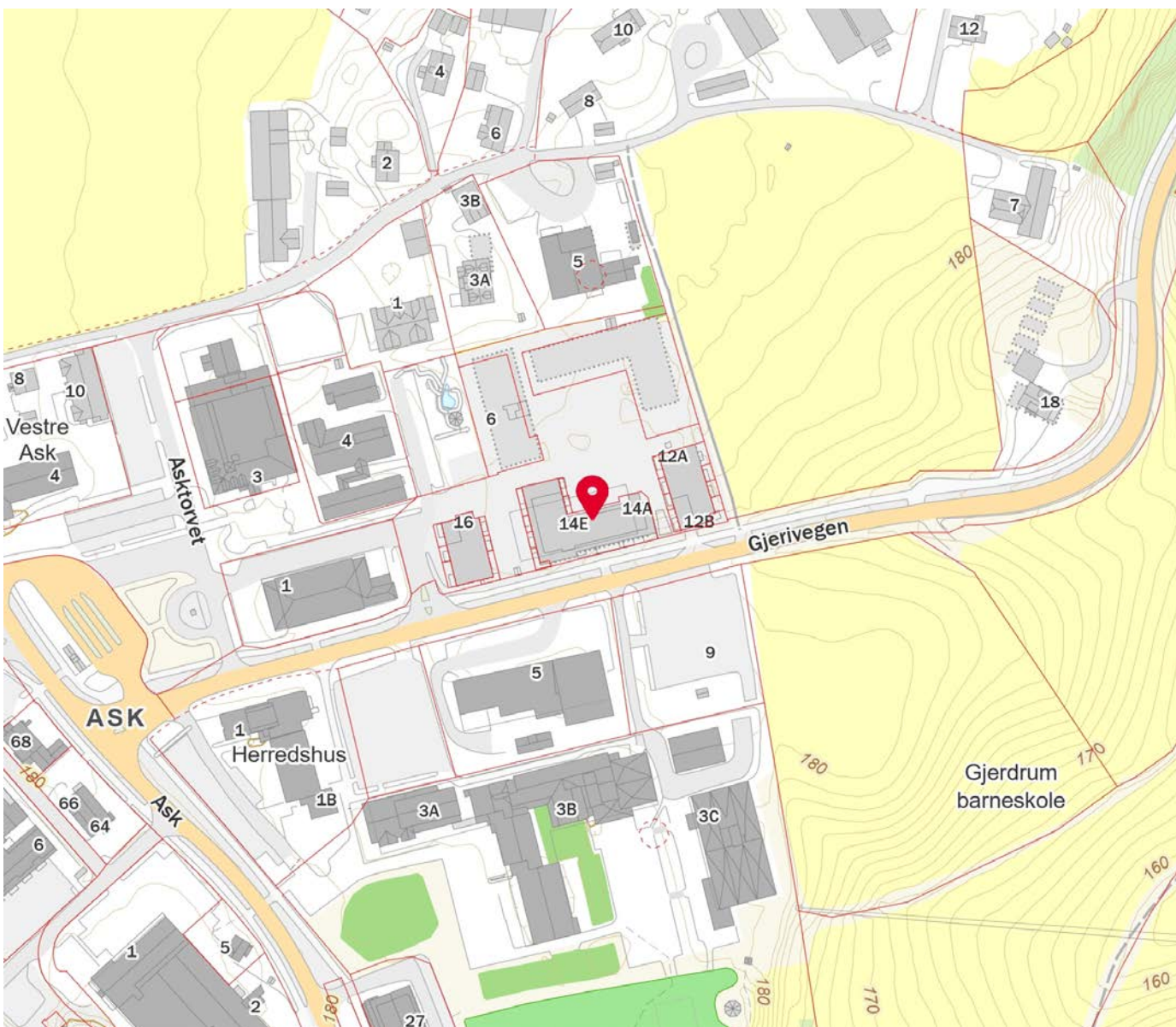
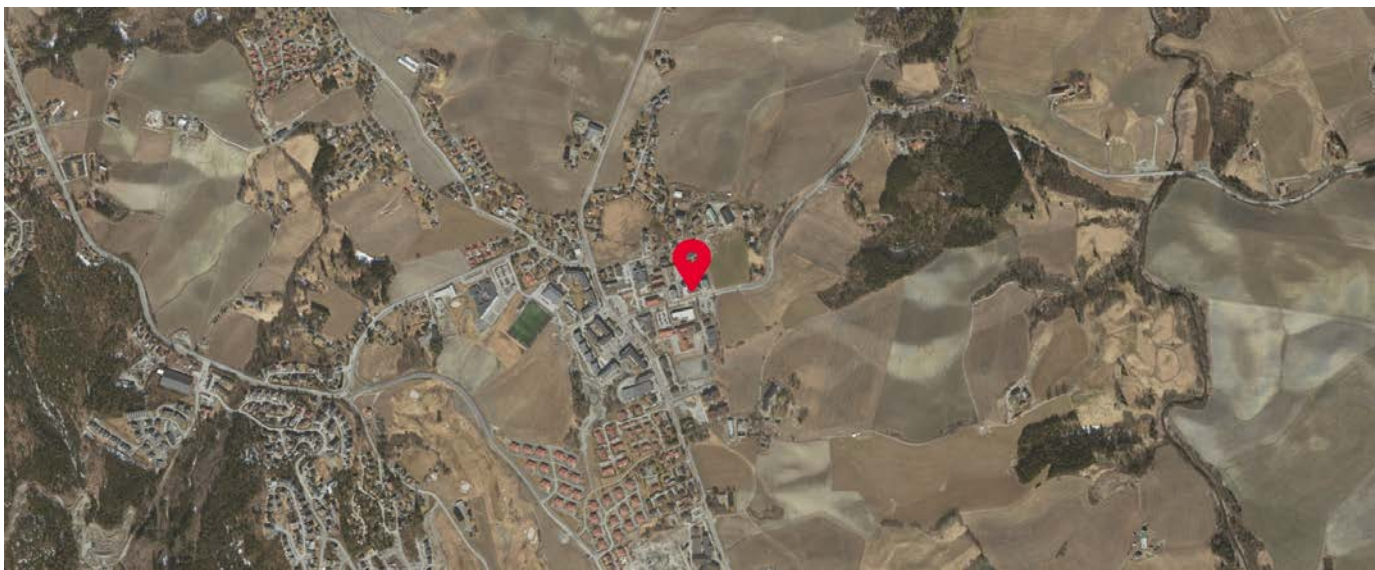
47%

■ Ask  
■ Gjerdrum kommune  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 41% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 9%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Gjerivegen 14 , 2022 GJERDRUM

📖 GJERDRUM kommune

# Gnr. 42, Bnr. 138

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.09.2022

Rapportdato: 11.10.2022

Oppdragsnr: 18126-1218

Referansenummer: MQ8961

Autorisert foretak: HLC AS



Gyldig rapport  
11.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstforetaket H L C A S

HLC AS er et takstforetak etablert i 2011. Selskapet samarbeider med andre takstforetak på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. HLC AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningssystemer og forsikringsordninger



Hans Petter Lindstad  
Uavhengig Takstmann  
11.10.2022 | JESSHEIM

### HLC AS

Trondheimsvegen - Jessheim 98 B  
908 58 511

### Rapportansvarlig

Hans Petter Lindstad  
Uavhengig Takstmann  
post@akertak.no  
908 58 511



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



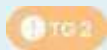
#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr. 10 000

Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

Tiltak over kr. 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Moderne fireromsleilighet i 4. etasje. Boligen fremstår som med lite synlig slitasje etter bruk og boligen befinner seg innenfor den lovbestemte reklamasjonstiden på 5 år fra overtagelse.

Det er utført tilvalg, dette sammen med beliggenhet og senere komplettering av kjøkken medfører at boligen bør være ettertraktet i markedet.

Gjennomgangen har ikke avdekket mangler i forhold til referansenivået, alle bygningsdeler har derfor fått TG 0 som er den beste tilstandsgraden som kan gis.

Tilstandsrapporten vurderer ikke fellesareal, garasjeanlegg eller utvendige konstruksjoner og arealer.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betong-, og stålkonstruksjoner kledd med liggende panel og fasadeplater.

Pvc-vinduer med 3-lags isolerglass.

Malt isolert ytterdør.

Skyvedører i PVC med isolerglass i balkongdør.

Balkong med støpt dekke ca. 83 m<sup>2</sup>.

Rekkverk i glass og metall. Le-vegger av tre.

Tettesjikt med membran.

Spaltegulv av over på tettesjikt/ membran.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv, fliser i entre og badene.

Malte slettsparklede flater på vegger.

Innertak er bestått av malte nedforede plater.

Noe bruksmerker på overflatene stedvis.

Fabrikkmalte dører. Dør mellom gang og stue har glassfelt.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. De ble målt <25 mm. fall fra sluk til gulv ved terskel.

Stålsluk plassert i innerhjørne i dusj. Det ble

observert klemring og membran.

Badet er utstyrt med:

- Dusj med glassvegger.

- Servantseksjon med integrert servant

- Speil med lys.

- Veggghengt wc.

Det er balansert ventilasjon.

#### Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Det er nedsenket gulv i dusj med sluk i innvendig hjørne. De ble målt 28 mm. fall fra sluk til gulv ved terskel.

Stålsluk plassert i innerhjørne i dusj. Det ble observert klemring og membran.

Badet er utstyrt med:

- Dusj med glassvegger.

- Servantseksjon med integrert servant

- Speil med lys.

- Veggghengt wc.

- Opplegg vaskemaskin/tørketrommel

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne prefabrikkert kjøkken, slette fronter med gripetak,

benkeplater i laminat og underlimt oppvaskkum i rustfritt stål.

- Takhøye skap.

- Integrert oppvaskmaskin

- Integrert komfyr og induksjon koketopp.

- Integrert kjøleskap og fryseskap.

- integrert kaffemaskin.

- Avtrekksventilator integrert i platetopp.

- Komfyrvakt.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Aggregatet er plassert i innvendig bod.

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og i gang.

Fordeleskabet er plassert i bod.

Moderne 400V/230V TN-S anlegg. Skapet er

plassert i bod og det er 11 fordelingskurser.

Hovedsikring og måler er plassert i felles

tavlerom.

Felles brannvarslingsanlegg. Detektorer i stue og i gang.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står trolig på fjell eller peler til fjell.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

[Gå til side](#)

| ETASJE    | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|-----------|--------|-------|-------|
| 5. etasje | 108    | 103   | 5     |
| Sum       | 108    | 103   | 5     |

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

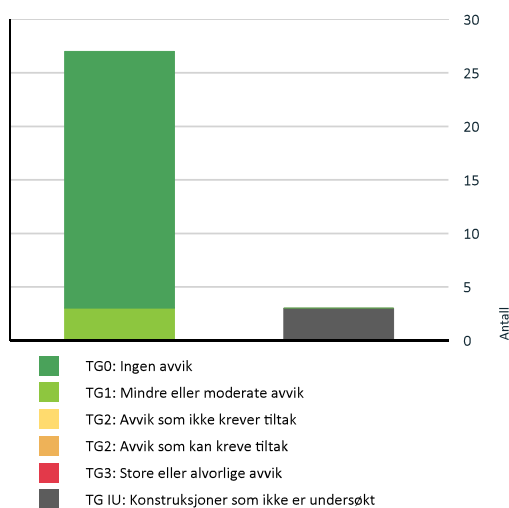
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

 Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2020

### Standard

Bygningen er prosjektert og oppført i henhold til dagens strenge krav gitt i teknisk forskrift med veiledning. Både utførende entreprenør og prosjekterende har påtatt seg ansvar som sikrer at disse krav er oppfylt.

## Dører

TG 0

Malt isolert ytterdør.  
Skyvedører i PVC med isolerglass i balkongdør.



## UTVENDIG

### Taktekking

TG 0

Flatt tak ikke besiktiget

### Veggkonstruksjon

TG 0

Veggene har betong-, og stålkonstruksjoner kledd med liggende panel og fasadeplater.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 0

Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

### Vinduer

TG 0

Pvc-vinduer med 3- lags isolerglass.

## Tilstandsrapport

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Balkong med støpt dekke ca. 83 m2.  
Rekkverk i glass og metall. Le-vegger av tre. Tettesjikt med membran.  
Spaltegulv av over på tettesjikt/ membran.



### INNENDIG

### Overflater

TG 1

Det er parkett på gulv, fliser i entre og badene.  
Malte slettsparklede flater på vegger.  
Innertak er består av malte nedforede plater.

Noe bruksmerker på overflatene stedvis.



### Radon

TG 1

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

### Innvendige dører

TG 0

Fabrikkmalte dører. Dør mellom gang og stue har glassfelt.

### VÅTROM

#### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Prefabrikkert baderomsmodul.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Overflater vegger og himling

TG 0

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Overflater Gulv

TG 0

Gulvet er flislagt. Det er nedsenket gulv i dusj med sluk i innvendig  
hjørne. De ble målt 28 mm. fall fra sluk til gulv ved terskel.

## Tilstandsrapport

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Stålsluk plassert i innerhjørne i dusj. Det ble observert klemring og membran.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Badet er utstyrt med:

- Dusj med glassvegger.
- Servantseksjon med integrert servant
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg vaskemaskin/tørketrommel

### Ventilasjon

TG 0

Det er balansert ventilasjon.

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuksøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktindikator (MMS Protimeter) på befaringen og det var ikke unormale utslag som indikerer skjult svikt.



## Tilstandsrapport

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



#### Overflater vegger og himling

TG 0

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt.  
De ble målt >15 mm. fall fra sluk til gulv ved terskel.



Det savnes drenshull/spalte under bunnlist til dusjsonen.

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Stålsluk plassert i innerhjørne i dusj. Det ble observert klemring og membran.



# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Badet er utstyrt med:

- Dusj med glassvegger.
- Servantseksjon med integrert servant
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

## Ventilasjon

TG 0

Det er balansert ventilasjon.

## Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Det er foretatt fuksøk av overflater på utsatte steder. Det ble ikke gjort observasjoner som tilsier at det skal være problemer med fukt. Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og innehar fortsatt garanti fra utbygger.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 0

Moderne prefabrikkert kjøkken, slette fronter med gripetak, benkeplater i laminat og underlimt oppvaskkum i rustfritt stål.

- Takhøye skap.
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert komfyr og induksjon koketopp.
- Integrert kjøleskap og fryseskap.
- integrert kaffemaskin.
- Avtrekksventilator integrert i platetopp.
- Komfyrvakt.



## Tilstandsrapport

### Avtrekk

TG 0

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TG 0

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er beskyttet i rørskap.



#### Avløpsrør

TG 0

Avløpsrør av PCV og dels MA rør av jern

#### Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Aggregatet er plassert i innvendig bod.



### Vannbåren varme

TG 0

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og i gang. Fordelerskapet er plassert i bod.



### Elektrisk anlegg

TG 0

Moderne 400V/230V TN-S anlegg. Skapet er plassert i bod og det er 11 fordelingskurser. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavlerom.

### Branntekniske forhold

TG 0

Felles brannvarslingsanlegg. Detektorer i stue og i gang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

TG 0

Bygningen står trolig på fjell eller peler til fjell.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                                               | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-------|-------|---------------------------------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                           |                       |
| 5. etasje  | 108                           | 103   | 5     | Entré /gang, Bad , Bad/vaskerom ,<br>Stue/kjøkken , 3 soverom | Bod / teknisk rom     |
| <b>Sum</b> | 108                           | 103   | 5     |                                                               |                       |

#### Kommentar

Sportsbod i kjeller, ca 5,5 m2.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Tilstede                        | Rolle     |
|-----------|---------------------------------|-----------|
| 14.9.2022 | Kun takstmannen med lånt nøkkel | Takstmann |

### Matrikkeldata

| Kommune                           | Gnr | Bnr              | Fnr | Snr                     | Areal               | Kilde                   | Eieforhold |
|-----------------------------------|-----|------------------|-----|-------------------------|---------------------|-------------------------|------------|
| 3032 GJERDRUM                     | 42  | 138              |     | 47                      | 1158 m <sup>2</sup> | Felles tomt for sameiet | Eiet       |
| <b>Adresse</b>                    |     |                  |     |                         |                     |                         |            |
| Gjerivegen 14 F                   |     |                  |     |                         |                     |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b>              |     |                  |     |                         |                     |                         |            |
| Camilla Monahan<br>Erik Monahan   |     |                  |     |                         |                     |                         |            |
| <b>Boligselskap</b>               |     | <b>Eierandel</b> |     | <b>Forretningsfører</b> |                     | <b>Organisasjonsnr</b>  |            |
| Kvartalet I<br>Eierseksjonssameie |     | 108 / 3662       |     | Bori Bbl                |                     | 926172808               |            |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Ask sentrum ligger i Gjerdrum kommune mellom Oslo og Gardermoen. Det tar kun 30 minutter med bil inn til hovedstaden, 20 minutter til Gardermoen og 20 minutter til Lillestrøm.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Tomten er sameiets fellesareal. Regler for bruk og vedlikehold er fastlagt i sameiets vedtekter og eierseksjonslovas bestemmelser.

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter       |      |           |                 |       |         |
|------------------|------|-----------|-----------------|-------|---------|
| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status          | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring    |      |           | Eksisterer Ikke | 0     | Nei     |
| Megler           |      |           | Innhentet       | 0     | Nei     |
| Teknisk etat     |      |           | Innhentet       | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |      |           | Innhentet       | 0     | Nei     |
| Eier             |      |           | Innhentet       | 0     | Nei     |
| Egenerklæring    |      |           | Innhentet       | 0     | Nei     |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MQ8961>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Opparbeidet uteareal.



Felles entre



Heis i bygget.



Felles trapper.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ellen Pedersen (telefonid 9-14)

Dato utkjørt: 15.09.22 Side 1 av 2

|                                |                  |                       |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|
| Kvartalet I Eierseksjonssameie | <b>Vår ref.:</b> | 5150/47               |
| Gjerivegen 14 F                | <b>Type:</b>     | Eierseksjonssameie    |
| 2022 GJERDRUM                  | <b>Eiere:</b>    | Bonava Norge AS       |
| <b>Organisasjonsnr:</b>        | 926 172 808      | <b>Seksjonsnr:</b> 47 |

### 1: Fellesutgifter

**Tot. innev. måned:** 5 354

|                  |                            |       |
|------------------|----------------------------|-------|
| Fellesutgifter:  | Felleskostnader            | 3 785 |
|                  | Felleskostnader fjernvarme | 1 229 |
|                  | Bredbånd                   | 240   |
| Tilleggsytelser: | Garasje                    | 100   |

### 3: Fellesgjeld

|                           |   |                         |         |
|---------------------------|---|-------------------------|---------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 0 | Gjeld siste årsoppg.:   | 17 752  |
| Klient ajourf. lån:       | 0 | Klient gj. s. årsoppg.: | 618 357 |

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:  
Styreleder: Camilla Bruerberg Wathne  
Adresse: Gjerivegen 14 F  
Postnr/-sted: 2022 GJERDRUM  
Telefon: Mob.: 47820363  
E-post: 1kvartalet@gmail.com

### 5: Restanse fellesutgifter pr. 15.09.2022

|                          |   |              |   |
|--------------------------|---|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | 0 |              |   |
| Fellesutgifter:          | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0 | Overdekning: | 0 |

### 6: Ligning - 2021

|               |        |           |        |                  |    |
|---------------|--------|-----------|--------|------------------|----|
| Annen formue: | 31 222 | Gjeld:    | 17 752 | Andre inntekter: | 10 |
|               |        | Utgifter: | 0      |                  |    |

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2020  
Gårds/bruksnr: 42/138 - seksjon:47  
Bygningstype: Lavblokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS      Polisenr: 23627833

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |                      |                     |            |        |       |
|-------------------|----------------------|---------------------|------------|--------|-------|
| Etasje:           |                      | Første innflytting: | 02.12.2020 | SSBnr: | H0501 |
| Heis:             | Ja                   | Oppvarmingstype:    | Fjernvarme |        |       |
| Parkeringstype:   | Felles garasjeanlegg |                     |            |        |       |
| Systemlås:        | Nei                  | Antall rom:         | 4          |        |       |
| Husdyrhold:       |                      | Oppr. antall rom:   |            |        |       |
| Livsløp standard: | Ja                   | Kategori:           | 501        |        |       |

Fasiliteter:

Fjernvarme fordeles etter BRA, sameiet er tilknyttet felles utomhusareal og anleggseiendom under bakken.

Kvartalet I er den del av fellesområdet på Ask - sameiet eier utområdet og anleggseiendommen med nabosameiene gnr 42/137 og 139.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ellen Pedersen (telefonid 9-14)

Dato utkjørt: 15.09.22 Side 2 av 2

Kvartalet I Eierseksjonssameie

**Vår ref.:** 5150/47

Gjerivegen 14 F

**Type:** Eierseksjonssameie

2022 GJERDRUM

**Eiere:** Bonava Norge AS

**Organisasjonsnr:** 926 172 808

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

HomeNet leverer kun bredbånd, beboerne bestiller selv tilleggspakker som TV og høyere hastigheter

*Dette utkast til vedtekter for Kvartalet I eierseksjonssameie er opprettet i forbindelse med salget og vil kunne bli endret i forbindelse med seksjoneringen og ferdigstillelsen av prosjektet, på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, samt endringer i lov om eierseksjonssameie mv. Antallet seksjoner vil kunne bli justert i forbindelse med utviklingen av eiendommen.*

*Versjon 30.10.2020.*

## **VEDTEKTER**

### **FOR**

#### **KVARTALET I EIERSEKSJONSSAMEIE (org.nr.: under stiftelse)**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven).

#### **1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiets navn er Kvartalet I eierseksjonssameie.

Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Gjerdrum.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseernes fellesinteresser og administrasjon av gnr. 42 bnr. 138 i Gjerdrum kommune.

Nærværende vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av eierseksjonssameiet i forbindelse med seksjoneringen.

#### **2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET**

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av seksjoneringsbegjæringen med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravikelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Når det gjelder eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Gnr. 42 bnr. 138 i Gjerdrum kommune er et eierseksjonssameie med 52 eierseksjoner.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Sameiebrøken for seksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusivt balkongareal. Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

#### **3 RETTSLIG RÅDERETT**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

*Dette utkast til vedtekter for Kvartalet I eierseksjonssameie er opprettet i forbindelse med salget og vil kunne bli endret i forbindelse med seksjoneringen og ferdigstillelsen av prosjektet, på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, samt endringer i lov om eierseksjonssameie mv. Antallet seksjoner vil kunne bli justert i forbindelse med utviklingen av eiendommen.*

*Versjon 30.10.2020.*

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ved bortleie kreves ikke samtykke fra styret, jf. likevel punkt 11 om meldeplikt.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering.

Eierseksjonssameiet og seksjonseierne er innforstått med og plikter å medvirke til at Utbygger Bonava Oslo AS (org.nr. 946 810 207) eller selskapets rettsetterfølger (samlet heretter betegnet som «**Utbygger**») har rett til å foreta nødvendige tiltak på eiendommen som har sammenheng med utbygging av byggetrinnene BB1-BB5 i vedtatte reguleringsplan for eiendommene (eventuelle senere endringer av regulerings slik dette er regulert i vedtekter for Fellesarealer utomhus Ask under pkt. 17. Sameiet må ikke igangsette eller beslutte tiltak som er til hinder for gjennomføring av prosjektet.

Denne bestemmelsen kan ikke endres eller fjernes uten etter samtykke fra Bonava Oslo AS (org.nr. 946 810 207).

## **4 BRUKEN AV SEKSJONEN OG FELLESAREALENE**

### **4.1 Rett til bruk**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til og godkjennes av styret.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven. Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f. eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

*Dette utkast til vedtekter for Kvartalet I eierseksjonssameie er opprettet i forbindelse med salget og vil kunne bli endret i forbindelse med seksjoneringen og ferdigstillelsen av prosjektet, på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, samt endringer i lov om eierseksjonssameie mv. Antallet seksjoner vil kunne bli justert i forbindelse med utviklingen av eiendommen.*

*Versjon 30.10.2020.*

Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheter kan kun nyttes i samsvar med seksjoneringsformålet. Utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

## **5 PARKERING**

Parkeringsplasser etableres i seksjon 1 i anleggseiendommen Ask gnr. 42 bnr. 142. Parkeringsseksjonen vil eies i sameie av alle som eier parkeringsplass i den aktuelle seksjonen, herunder andre enn seksjonseiere i Kvartalet I eierseksjonssameie. Kostnadene for drift og vedlikehold tilknyttet parkeringsseksjonen bæres av de som eier en andel i parkeringsseksjonen. Det gjelder egne vedtekter for parkeringsseksjonen.

Det vil også etableres 9 parkeringsplasser på terreng på felles utomhusareal for trinn 1-5, hvorav 6 av plassene er gjesteplasser for trinn 1-5.

I vedtektene til parkeringssameiet er det etablert en bytteordning som sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

## **6 BODER**

Det er etablert boder i anleggseiendommen gnr./bnr. 42/142 seksjon 4. Seksjon 4 eies av Kvartalet I Eierseksjonssameiet. Bodene skal tjene som boder for seksjonseierne i Kvartalet I Eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet ved styret forvalter driften som om dette var fellesareal i eierseksjonssameiet. Seksjonseierne tildeles rett til bruk av bod etter vedlagt plan. Tildelingen kan ikke endres uten etter samtykke fra de berørte. Kostnadene for drift og vedlikehold tilknyttet bodseksjonen bæres som en felleskostnad i Kvartal I eierseksjonssameie, og fordeles etter sameiebrøk.

## **7 FELLES UTMOMHUSAREAL - DRIFTSSAMEIE**

Felles uteareal etablert på gnr./bnr. 42/133 skal eies i sameie mellom eierseksjonssameiene Kvartalet I-V (gnr.42 bnr. 137,138,139,140 og 141) og er et felles utomhusareal for samtlige beboere. Utomhusarealene omfatter bla. felles innkjøring og adkomst, renvoasjonsbeholdere, uteoppholds- og lekeareal, vannfordrøyningsareal mv. Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring og tjenesteleverandører for felles utomhusareal fordeles mellom sameierne basert på areal.

Det vil utarbeides egne vedtekter for dette driftssameiet som forplikter Kvartalet I eierseksjonssameie og samtlige seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

*Dette utkast til vedtekter for Kvartalet I eierseksjonssameie er opprettet i forbindelse med salget og vil kunne bli endret i forbindelse med seksjoneringen og ferdigstillelsen av prosjektet, på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, samt endringer i lov om eierseksjonssameie mv. Antallet seksjoner vil kunne bli justert i forbindelse med utviklingen av eiendommen.*

*Versjon 30.10.2020.*

## **8 FELLESROM**

I henhold til detaljreguleringen for gnr. 42 bnr. 133 i Gjerdrum kommune, skal det etableres et innendørs felles oppholdsrom (heretter «Fellesrom») for boligene i planområdet. Rommet er planlagt etablert i fremtidige byggetrinn og skal tjene samtlige beboere i eierseksjonssameiene Kvartalene I-V etablert på gnr. 42 bnr. 137, 138, 139, 140 og 141. Fellesrommet vil eies av de fem eierseksjonssameiene Kvartalene I-V. Dette sameiet vil etableres som er et tingsrettslig realsameie bestående av de fem eierseksjonssameiene i Kvartalet. Dette innebærer at sameieandel i fellesrommet ikke kan avhendes uten sammen med eiendommene. Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring mv. for fellesrommet fordeles mellom sameierne i trinn 1-5 basert på areal.

Det vil utarbeides egne vedtekter for dette driftssameiet som forplikter Kvartalet I eierseksjonssameie og samtlige seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

## **9 SMØREBOD**

Felles smørebod til bruk for samtlige beboere i eierseksjonssameiene Kvartalene I-V planlegges plassert i anleggseiendommen gnr./bnr. 42/142. Kostnadene for drift, vedlikehold, utbedring mv. for smøreboden fordeles mellom sameiene i trinn 1-5 basert på areal.

Det vil utarbeides egne vedtekter for dette driftssameiet som forplikter Kvartalet I eierseksjonssameie og samtlige seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

## **10 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Kostnader til bredbånd og kabel-TV fordeles etter nyttebegrepet. Det vil si at kostnadene til kabel-TV fordeles likt mellom seksjonseierne (ikke etter seksjoneringsbrøken i sameiet).

Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer (Sameiet Fellesarealer utomhus), boder i anleggs eiendommen Ask (seksjon 4 i eierseksjonssameiet Anleggseiendommen Ask), fellesrom jf. pkt. 8, felles smørebod jf. pkt. 9 inngår som del av felleskostnadene til boligsameiet.

Trappenedganger og heis fra den enkelte eiendom ned i boder og garasjeanlegget (anleggseiendommen Ask), tilhører den respektive eiendommen, og ikke anleggseiendommen. Kostnader til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor de respektive eiendommer.

*Dette utkast til vedtekter for Kvartalet I eierseksjonssameie er opprettet i forbindelse med salget og vil kunne bli endret i forbindelse med seksjoneringen og ferdigstillelsen av prosjektet, på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, samt endringer i lov om eierseksjonssameie mv. Antallet seksjoner vil kunne bli justert i forbindelse med utviklingen av eiendommen.*

*Versjon 30.10.2020.*

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## **11 PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM**

### **11.1 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

### **11.2 Heftelsesform**

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierens felles forpliktelser.

## **12 VEDLIKEHOLD**

### **12.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde seksjonen, slik at skader eller ulemper på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også ev. sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

*Dette utkast til vedtekter for Kvartalet I eierseksjonssameie er opprettet i forbindelse med salget og vil kunne bli endret i forbindelse med seksjoneringen og ferdigstillelsen av prosjektet, på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, samt endringer i lov om eierseksjonssameie mv. Antallet seksjoner vil kunne bli justert i forbindelse med utviklingen av eiendommen.*

*Versjon 30.10.2020.*

veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

For skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

### **12.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt**

Eierseksjonssameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt iht. disse vedtektene punkt 10.1 og eierseksjonsloven § 32.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Eierseksjonssameiet plikter å gi tilgang til vedlikehold og reparasjon av teknisk anlegg på tak som tjener flere av eierseksjonssameiene som er etablert innenfor reguleringsområdet.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### **13 EIERSKIFTE OG Utleie**

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Bortleie av seksjon skal meldes til styret. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

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

*Dette utkast til vedtekter for Kvartalet I eierseksjonssameie er opprettet i forbindelse med salget og vil kunne bli endret i forbindelse med seksjoneringen og ferdigstillelsen av prosjektet, på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, samt endringer i lov om eierseksjonssameie mv. Antallet seksjoner vil kunne bli justert i forbindelse med utviklingen av eiendommen.*

*Versjon 30.10.2020.*

#### **14 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer.

Kun fysiske personer, som utpekes av den enkelte seksjonseier, kan være styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år. Både styreleder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

#### **15 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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.

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.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Styret ivaretar og representerer eierseksjonssameiets eierinteresser i driftssameiene som nevnt under pkt. 7, 8 og 9 slik dette følger av driftssameienens vedtekter.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 15.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel.

Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

*Dette utkast til vedtekter for Kvartalet I eierseksjonssameie er opprettet i forbindelse med salget og vil kunne bli endret i forbindelse med seksjoneringen og ferdigstillelsen av prosjektet, på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, samt endringer i lov om eierseksjonssameie mv. Antallet seksjoner vil kunne bli justert i forbindelse med utviklingen av eiendommen.*

*Versjon 30.10.2020.*

## **16 ÅRSMØTET**

### **16.1 Myndighet**

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

### **16.2 Innkalling**

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel, og fortrinnsvis med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

### **16.3 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn 8 dager, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

### **16.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning og årsregnskap
2. Valg av styreleder og styremedlemmer
3. Saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med eierseksjonsloven § 43

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

### **16.5 Møteledelse og avstemming**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon.

### **16.6 Om årsmøtet**

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styret og forretningsfører har plikt til å være

*Dette utkast til vedtekter for Kvartalet I eierseksjonssameie er opprettet i forbindelse med salget og vil kunne bli endret i forbindelse med seksjoneringen og ferdigstillelsen av prosjektet, på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, samt endringer i lov om eierseksjonssameie mv. Antallet seksjoner vil kunne bli justert i forbindelse med utviklingen av eiendommen.*

*Versjon 30.10.2020.*

til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

#### **17 REVISJON OG REGNSKAP**

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. eierseksjonsloven § 64.

#### **18 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

#### **19 FORSIKRING**

Eierseksjonssameiets eiendom skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av eierseksjonssameiets bygningsforsikring.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

#### **20 SKADE**

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen. Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter eierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til punkt 11, bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

#### **21 REGISTRERING OG RETTSVERN**

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for eierseksjonsrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

*Dette utkast til vedtekter for Kvartalet I eierseksjonssameie er opprettet i forbindelse med salget og vil kunne bli endret i forbindelse med seksjoneringen og ferdigstillelsen av prosjektet, på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen, samt endringer i lov om eierseksjonssameie mv. Antallet seksjoner vil kunne bli justert i forbindelse med utviklingen av eiendommen.*

*Versjon 30.10.2020.*

## **22 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

# ORDENSREGLER FOR Ask Kvartalet

20.04.2022

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Velg ett av alternativene:

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Svalgangen skal heller ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- at balkongen ikke blir spylt ned på balkongen under.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan plasseres ved sykkelparkeringen.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

#### **5. Kjøring og parkering**

Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester. Helst ikke over lengre tid da det er få plasser fordelt på mange beboere. Kjøring og parkering i bakgården, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring som post og sykebil.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det er heller ikke lov å lufte hunden for å tisse i bakgården eller på annet felles gress på området. Gresset tåler ikke urin og det er kostbart å rette det opp.

#### **7. Andre bestemmelser**

- Solskjerming er tillatt. Sjekk med styret hvilken løsning man må benytte seg av. Dette er for å få til et unisont og pent område for alle.
- Uttrekkbare levegger er tillatt. Det ønskes at man går for en mørk skillevegg for å unngå flere nye farger på fasaden.
- Glassrekkverk i 1. etg foran terrassen er også tillatt. Det som er viktig hvis man ønsker dette, er å velge lik utførelse som glasset på balkongene.
- Grilling er tillatt, men kun med gass og elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Det er gitt tillatelse til de som bor i 1. etg å forlenge treveggen mellom seg og nabo. Samt å sette opp på kanten for de som bor på et hjørne. Her er det da også viktig at man får det opp i samme materialer og med samme fargekode som resten.
- Flagg er tillatt til for eksempel feiringer. Det oppfordres til å feste dette i balkong eller på skilleveggen i treverk. De hvite platene på fasaden er ikke godt beregnet for å få feste ting i tillegg til kostnaden som vil forekomme ved sprekt plate.
- Det oppfordres til å kjøre sakte på veien mellom blokkene da det er mange barn som bor her.
- Parasoller er også tillatt. Her også ønskes det at alle går for mørk parasoll for å unngå for mange nye farger på fasaden.

#### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til advarsler og sanksjoner.

## **Innkalling til ekstraordinær årsmøte i Kvartalet I Eierseksjonssameie**

Møtet avholdes Torsdag 11.08.2022. Kl 18:00 på Rustad Gård, Asktorvet 6, 2022 Gjerdrum.

Både seksjoneier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøte, men bare en kan stemme for seksjonen. Leietager i bolig har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Styret anbefaler at kun 1 fra hver enhet stiller opp på møtet. Dette er for å minimere risikoen for smitte av covid.

Seksjoneier som ikke selv kan være til stede på årsmøte, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonloven paragraf 46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjoneier, bør medbringe fullmakt.

Navnseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen,

### **1. Konstituering**

#### **1.1 Valg av møteleder**

#### **1.2 Opptak av navnefortegnelse**

#### **1.3 Valg av sekretær og to boligeiere til å signere protokollen**

#### **1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt**

### **2. Innkomne saker**

#### **2.1 Orden og trivsels regler**

#### **2.2 Styrehonorar**

#### **2.3 Valg av styreleder**

Om ikke en ny styreleder blir valgt må vi få inn en ekstern styreleder. Dette er mer kostbart og resultatet blir da at husleien må settes opp.

#### **2.4 Valg av styremedlem**

#### **2.5 Valg av varamedlem**

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Kvartalet I Eierseksjonssameie torsdag 11.08.2022 kl. 18:00 - Rustad Gård, Asktorvet 6, 2022 Gjerdrum.

Møtet ble åpnet av: Martin Rød Pettersen

## 1. KONSTITUERING

### 1.1) Valg av møteleder

Som møteleder ble det valgt: Martin Rød Pettersen.

### 1.2) Opptak av navnfortegnelse

Tilstede var det 18 seksjonseiere, herav 2 med fullmakt.  
Til sammen 20 stemmeberettigede.

### 1.3) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

Som sekretær ble det valgt: Mona Østengen.  
Til å underskrive protokollen sammen med møteleder og sekretær ble det valgt: Kjell Børresen og Bjørn Eigil Mork.

### 1.4) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til det ekstra ordinære årsmøte, og erklærer årsmøte for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

## 2. INNKOMNE SAKER

### 2.1) Ordens og trivselsregler

Vedtatt.

**Vedtak: Godkjent.**

### 2.2) Styrehonorar

Kr 250,- x 52 enheter = kr 13.000,- per mnd. Kr 156.000,- per år.  
Honoraret regnes mot faktisk tid sittet. Det mangler utbetaling av første 5 mnd kr 65.000,- desember 2020 – april 2021.

**Vedtak: Godkjent 65.000kr.**

- 2.3) Valg av styreleder  
Camilla Bruerberg Wathne.

**Vedtak: Godkjent.**

- 2.4) Valg av styremedlem  
Martin Rød Pettersen og Marianne Berget.

**Vedtak: Godkjent.**

- 2.5) Valg av varamedlem  
Mona Østengen.

**Vedtak: Godkjent.**

Møtet ble hevet kl. 18:40

Protokollen undertegnes av:

Martin Rød Pettersen /s/  
*Møteleder*

Mona Østengen /s/  
*Sekretær*

Kjell Børresen /s/  
*Protokollvitne*

Bjørn Eigil Mork /s/  
*Protokollvitne*

## Innkalling til årsmøte i Kvartalet I Eierseksjonssameie

Onsdag 20.04.2022 kl 18:00 avholdes årsmøte i Kvartalet I Eierseksjonssameie. Sted: Ask Torvet 10 (Romerike Trafikkskole)

Til behandling foreligger:

### **1. Konstituering**

- a) valg av møteleder
- b) opptak av navnefortegnelse
- c) valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- d) spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### **2. Årsberetning for 2021**

### **3. Årsoppgjør for 2021**

### **4. Godtgjørelser for tillitsvalgte**

### **5. Innkomne forslag**

### **6. Valg av tillitsvalgte**

Gjerdrum, 4. mars 2022

## **1. Konstituering**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøte

### **1.1 Valg av møteleder**

### **1.2 Opptak av navnefortegnelse**

### **1.3 Valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen**

### **1.4 Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn**

## **2. Styrets årsberetning for 2021**

Det vises til styrets årsberetning for 2021 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes. Styrets årsberetning godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Styrets årsberetning godkjennes

## **3. Årsoppgjøret for 2021**

### **3.1 Årsoppgjøret for 2021**

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2021 godkjennes.

### **3.2 Anvendelse av årsresultatet**

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

**Forslag til vedtak:** Årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

## **4. Styrehonorar**

### **4.1 Styrehonorar**

Styrehonoraret fordeles internt av styret. Styret vil gjøre rede for styrearbeidet som er gjort i perioden. Godtgjørelsen vil diskuteres, og godkjennes på årsmøtet.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret skal vedtas på årsmøtet.

## **5. Innkomne forslag**

Det har kommet inn ett forslag til årets årsmøte.

### **5.1 Godkjenning av sameiets trivselsregler**

Jfr konstituerende årsmøte 2020, fikk styret fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet. Disse skulle senere godkjennes på neste ordinære årsmøte. Se vedlegg

**Forslag til vedtak:** Trivselsreglene godkjennes

**6. Valg av tillitsvalgte**

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av 2 styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlem

## Kvartalet I Eierseksjonssameie - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Martin Rød Pettersen, Gjerivegen 14 F  
Styremedlem, Erik Monahan, Gjerivegen 14 F  
Styremedlem, Bente Aasheim, Gjerivegen 14F  
Varamedlem, Gunnar Henry Bakkeland, Gjerivegen 14 F  
Varamedlem, Terje Martinsen, Gjerivegen 14

Bente Aasheim ble valgt som styremedlem på konstituerende årsmøte, men har fratrådt styre.

### Selskapsinformasjon

Kvartalet I Eierseksjonssameie har organisasjonsnummer 926172808

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### Fakturaadresse

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 926172808.  
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Kvartalet I Eierseksjonssameie , 926172808.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Sameiet, eiendommen og bygningene

Kvartalet I Eierseksjonssameie ble stiftet 19.11.2020.

Sameiet består av 52 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger med adresse(ne) 14 A, B, C, D, E og F .

Eiendommen har gnr 42, bnr 138 i Gjerdrum kommune kommune.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsluknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved

flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem. Samtidig er det gjort avtale med Norsk Brannvern om bistand til kontroll og dokumentasjon.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling tirsdag 20.04.2021 har styret avholdt 6 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Følge opp løpende serviceavtaler.
- Løpende vedlikehold.
- Saker forbundet med det tekniske eller digitale.
- Behandle ønsker og klager fra beboere.
- Reklamasjoner
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Av andre større saker kan nevnes:

- Ny avtale med vaktmester.
- Sikre tilgang til taket.
- Ny strømvatle.
- Utskiftning av calling anlegget (ringeklokke systemet).
- Oppfølging av solskjerming.
- Innkjøp av felles utstyr til måking for alle 3 blokkene.
- Beboer oversikt.
- Oppkobling mot Securitas.

### **Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere siste år? Er det gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer?**

- Beboermøte.
- Løpende informasjon på Borigo og per post.
- Dugnad.

### **Er det annet som eiere, beboere og andre interesserte bør vite om?**

- Gjesteparkeringen er kun for gjester.
- Det er ikke lov å kjøre med bil i bakgården.
- Sjøppe skal ikke settes midlertidig utenfor døren.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 464 432,- og et positivt årsresultat på kr 464 763,- .

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Andre inntekter er oppstartkapital til sameiet.
- Det er ikke utbetalt styrehonorar, arbeidsgiveravgift og revisjonshonorar.
- Det er avvik på strøm/oppvarming på grunn av blant annet høye priser på kWt.

- Forsikringen er gått ned pga garasjen er fordelt på alle selskapene som er på området nå.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 464 763,-.

## Vedlikehold

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Bygget er fortsatt veldig nytt, reklamasjoner følges opp løpende og ting som går i stykker blir satt tilbake til original stand.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettsvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021, og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022, og det er kun budsjettet med forefallende vedlikehold.

## Forsikring

### Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring, polise nr 23627833. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen

dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

#### **Ved skade**

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

#### **Utleie**

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no).

#### **Parkering og lading av bil**

Sameiet har felles garasjeanlegg med Kvartalet II og III. Disse ligger i anleggseiendommen gnr 42 bnr 142, anleggseiendommen er seksjonert og det er i seksjon nr 1 Kvartalet I har sine garasjeplasser.

Det er etablert ladetilbud og alle seksjonseierne må bestille lading via Bonava Oslo AS, se forøvrig vedtektene til anleggseiendommen.

### Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Rustad Gård om vaktmestertjeneste.

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av en 3. parts leverandør via Rustad Gård.

Sameiet har avtale med Securitas om vekttertjeneste.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## RESULTAT

|                                   | Note | Regnskap<br>2021 | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2022 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader         | 1    | 2 158 303        | 0                | 2 060 008        | 2 240 000        |
| Andre inntekter                   | 2    | 410 670          | 0                | 385 000          | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>              |      | <b>2 568 973</b> | <b>0</b>         | <b>2 445 008</b> | <b>2 240 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønns- og personalkostnader       | 3    | 0                | 0                | 5 000            | 5 000            |
| Styrehonorar                      | 4    | 0                | 0                | 52 000           | 52 000           |
| Revisjonshonorar                  | 4    | 0                | 0                | 8 000            | 8 000            |
| Forretningsførerhonorar           |      | 108 334          | 0                | 100 000          | 103 000          |
| Konsulenttjenester                | 5    | 0                | 0                | 15 000           | 15 000           |
| Drift og vedlikehold              | 6    | 371 580          | 0                | 402 400          | 365 000          |
| Forsikringer                      |      | 93 849           | 0                | 148 200          | 70 000           |
| Kommunale avgifter                |      | 677 697          | 0                | 676 000          | 800 000          |
| Kostn. til sameier                |      | 0                | 0                | 90 000           | 90 000           |
| Energi/fyring                     | 7    | 665 114          | 0                | 332 608          | 500 000          |
| Kabel-TV og bredbånd              | 8    | 153 109          | 0                | 150 000          | 150 000          |
| Andre driftskostnader             | 9    | 34 858           | 0                | 23 500           | 16 000           |
| <b>Sum kostnader</b>              |      | <b>2 104 541</b> | <b>0</b>         | <b>2 002 708</b> | <b>2 174 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>             |      | <b>464 432</b>   | <b>0</b>         | <b>442 300</b>   | <b>66 000</b>    |
| <b>Finansinntekter/-kostnader</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                    |      | 331              | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum finansposter</b>           |      | <b>331</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årets resultat</b>             |      | <b>464 763</b>   | <b>0</b>         | <b>442 300</b>   | <b>66 000</b>    |
| Overført til/fra egenkapital      | 10   | 464 763          | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>            |      | <b>464 763</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## BALANSE

|                                 | Note | Balanse<br>31.12.21 | Balanse<br>31.12.20 |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                     |                     |
| <b>Anleggsmidler</b>            |      |                     |                     |
| <b>Omløpsmidler</b>             |      |                     |                     |
| Fordringer                      |      |                     |                     |
| Restanser felleskostnader       |      | 11 306              | 0                   |
| Kortsiktige fordringer          |      | 463 965             | 0                   |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | -54 419             | 0                   |
| Bank                            |      | 666 676             | 0                   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>         |      | <b>1 087 528</b>    | <b>0</b>            |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>1 087 528</b>    | <b>0</b>            |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                     |                     |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                     |                     |
| Opptjent egenkapital            | 10   | 464 763             | 0                   |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>464 763</b>      | <b>0</b>            |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                     |                     |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                     |                     |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                     |                     |
| Forskudd felleskostnader        |      | 4 407               | 0                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 271 060             | 0                   |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 347 297             | 0                   |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>622 765</b>      | <b>0</b>            |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>622 765</b>      | <b>0</b>            |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>1 087 528</b>    | <b>0</b>            |

Styret i Kvartalet I Eierseksjonssameie

\_\_\_\_\_  
Martin Rød Pettersen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Erik Monahan  
Styremedlem

## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                   | 2021             | 2020     |
|-------------------|------------------|----------|
| Felleskostnader   | 1 648 390        | 0        |
| Garasje           | 49 300           | 0        |
| Varme / brensel   | 307 433          | 0        |
| Kabel-TV/bredbånd | 153 180          | 0        |
| <b>Sum</b>        | <b>2 158 303</b> | <b>0</b> |

### Note 2 - Andre inntekter

|                            | 2021           | 2020     |
|----------------------------|----------------|----------|
| Innbetalt Oppstartskapital | 410 670        | 0        |
| <b>Sum</b>                 | <b>410 670</b> | <b>0</b> |

Oppstartskapital

## NOTER

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

|  | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
|--|------|------|

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

|  | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
|--|------|------|

### Note 5 - Konsulenttjenester

|  | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
|--|------|------|

### Note 6 - Drift og vedlikehold

|                            | 2021           | 2020     |
|----------------------------|----------------|----------|
| Vedlikehold bygg           | 140 970        | 0        |
| Heiskostnader              | 22 860         | 0        |
| Vedlikehold garasjer       | 703            | 0        |
| Vedlikehold ventilasjon    | 53 650         | 0        |
| Brannsikring               | 24 425         | 0        |
| Kostnader til dugnad       | 1 037          | 0        |
| Vaktmestertjenester        | 118 560        | 0        |
| Renholdstjenester          | 6 250          | 0        |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 3 125          | 0        |
| <b>Sum</b>                 | <b>371 580</b> | <b>0</b> |

### Note 7 - Energi/fyring

|            | 2021           | 2020     |
|------------|----------------|----------|
| Strøm      | 665 114        | 0        |
| <b>Sum</b> | <b>665 114</b> | <b>0</b> |

## NOTER

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

|            | 2021           | 2020     |
|------------|----------------|----------|
| Kabel-TV   | 153 109        | 0        |
| <b>Sum</b> | <b>153 109</b> | <b>0</b> |

### Note 9 - Andre driftskostnader

|                                                    | 2021          | 2020     |
|----------------------------------------------------|---------------|----------|
| Inventar                                           | 4 471         | 0        |
| Nøkler, låser og skilt                             | 17 798        | 0        |
| Kontorrekvisita                                    | 1 595         | 0        |
| Andre kontorkostnader                              | 4 563         | 0        |
| IT-Kostnader                                       | 1 160         | 0        |
| Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge | 5 272         | 0        |
| <b>Sum</b>                                         | <b>34 858</b> | <b>0</b> |

### Note 10 - Opptjent egenkapital

|                                       | 2021           | 2020     |
|---------------------------------------|----------------|----------|
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 464 763        | 0        |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | 464 763        | 0        |
| Annen egenkapital 31.12               | 464 763        | 0        |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>          | <b>464 763</b> | <b>0</b> |

### Note 11 - Arbeidskapital

|                                   | 2021           | 2020     |
|-----------------------------------|----------------|----------|
| B. Endring arbeidskapital         |                |          |
| Årets resultat                    | 464 763        | 0        |
| B. Årets endringer arbeidskapital | 464 763        | 0        |
| <b>C. Arbeidskapital 31.12</b>    | <b>464 763</b> | <b>0</b> |
| Omløpsmidler                      | 1 087 528      | 0        |
| - Kortsiktig gjeld                | 622 765        | 0        |
| <b>= Arbeidskapital 31.12</b>     | <b>464 763</b> | <b>0</b> |

## Resultat og balanse med noter for Kvartalet I Eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Kvartalet I Eierseksjonssameie

|             |                              |            |
|-------------|------------------------------|------------|
| Styreleder  | Martin Rød Pettersen (sign.) | 06.04.2022 |
| Styremedlem | Erik Monahan (sign.)         | 05.04.2022 |

## NAVNESEDDEL

---

Skriv sameiers navn og leilighets nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: .....

Seksjonsnr/ bolignr.: .....

På årsmøtet kan sameier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med stemmerett for hver seksjon de eier. Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på årsmøtet kan De i henhold til eierseksjonsloven § 46 3. ledd møte ved fullmektig.

Ønsker De å benytte denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.

.....✂.....

## FULLMAKT

---

Jeg gir ..... fullmakt til å møte på årsmøtet i Kvartalet i eierseksjonssameie onsdag 20. april 2022.

Seksjonsnr/bolignr: .....

.....  
(underskrift fra seksjonseier)

.....  
(gjenta med blokkbokstaver)

## KVARTALET I EIERSEKSJONSSAMEIE

### Protokoll fra ordinært årsmøte i Kvartalet I eierseksjonssameie avholdt onsdag 20. april 2022 kl.18.00, Ask Torvet 10 (Romerike Trafikkskole)

Møtet ble åpnet av:

Fra forretningsfører BORI møtte: Irene Holmen Vangen

#### 1. KONSTITUERING

##### a. Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Irene Holmen Vangen

##### b. Opptak av navnefortegnelse

Tilstede var 20 seksjonseiere i henhold til innleverte navnesedler, herav 0 med fullmakt. Til sammen 20 stemmeberettigede.

##### c. Valg av sekretær og 2 personer til å underskrive protokollen

Som sekretær ble valgt: Irene Holmen Vangen

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble valgt: Bjørn Mork og Tor-Børre Langedahl

##### d. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til sameiermøte, og erklære sameiermøte for lovlig satt.

**VEDTAK: Godkjent**

#### 2. ÅRSBERETNINGEN FOR 2021

Styrets årsberetning for 2021 ble referert og foreslått godkjent .

**VEDTAK: Godkjent**

#### 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2021

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Anvendelse av årsresultatet:

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapitalen

**VEDTAK: Godkjent**

#### 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Styrehonoraret ble satt til kr 156 000,- for 2021.

**VEDTAK: Godkjent**

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

Det har kommet inn ett forslag til årets årsmøte.

##### 5.1 Godkjenning av sameiets trivselsregler

Jfr konstituerende årsmøte 2020, fikk styret fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Disse skulle senere godkjennes på neste ordinære årsmøte. Se vedlegg

## KVARTALET I EIERSEKSJONSSAMEIE

**Forslag til vedtak:** Saken trekkes, da trivselsreglene ikke lå ved innkallingen og styret vil komme med endringer. Saken tas opp igjen på neste årsmøte

**VEDTAK: Godkjent**

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1 Valg av styreleder  
Valgt ble for 2 år: Erik Monahan

6.2 Valg av 2 styremedlemmer  
Valgt ble for 2 år: Gunnar Bakkeland  
Valgt ble for 1 år: Marianne Berget

6.3 Valg av varamedlem  
Valgt ble for 1 år: Martin Rød Pettersen

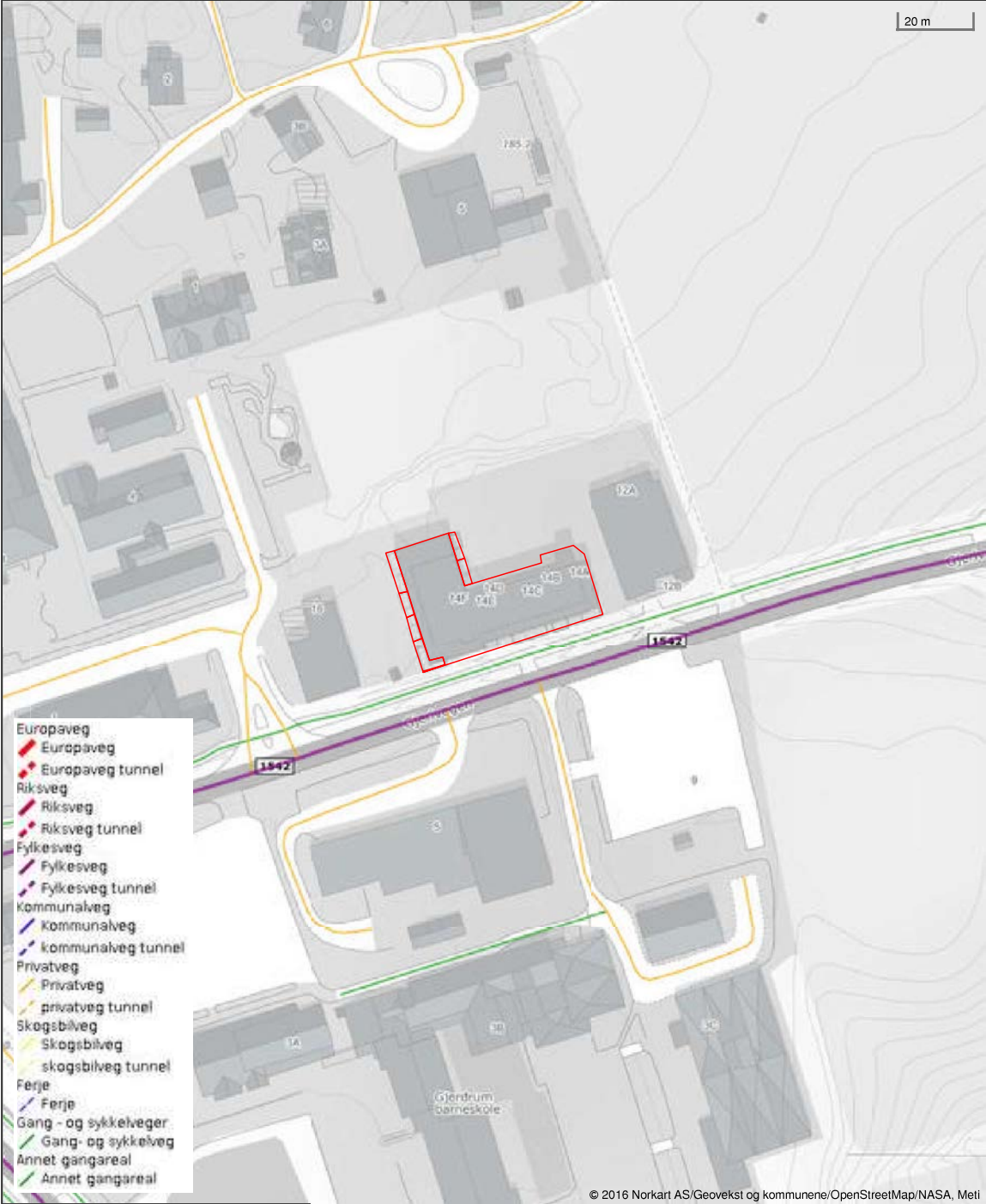
Møte ble hevet kl. 1855

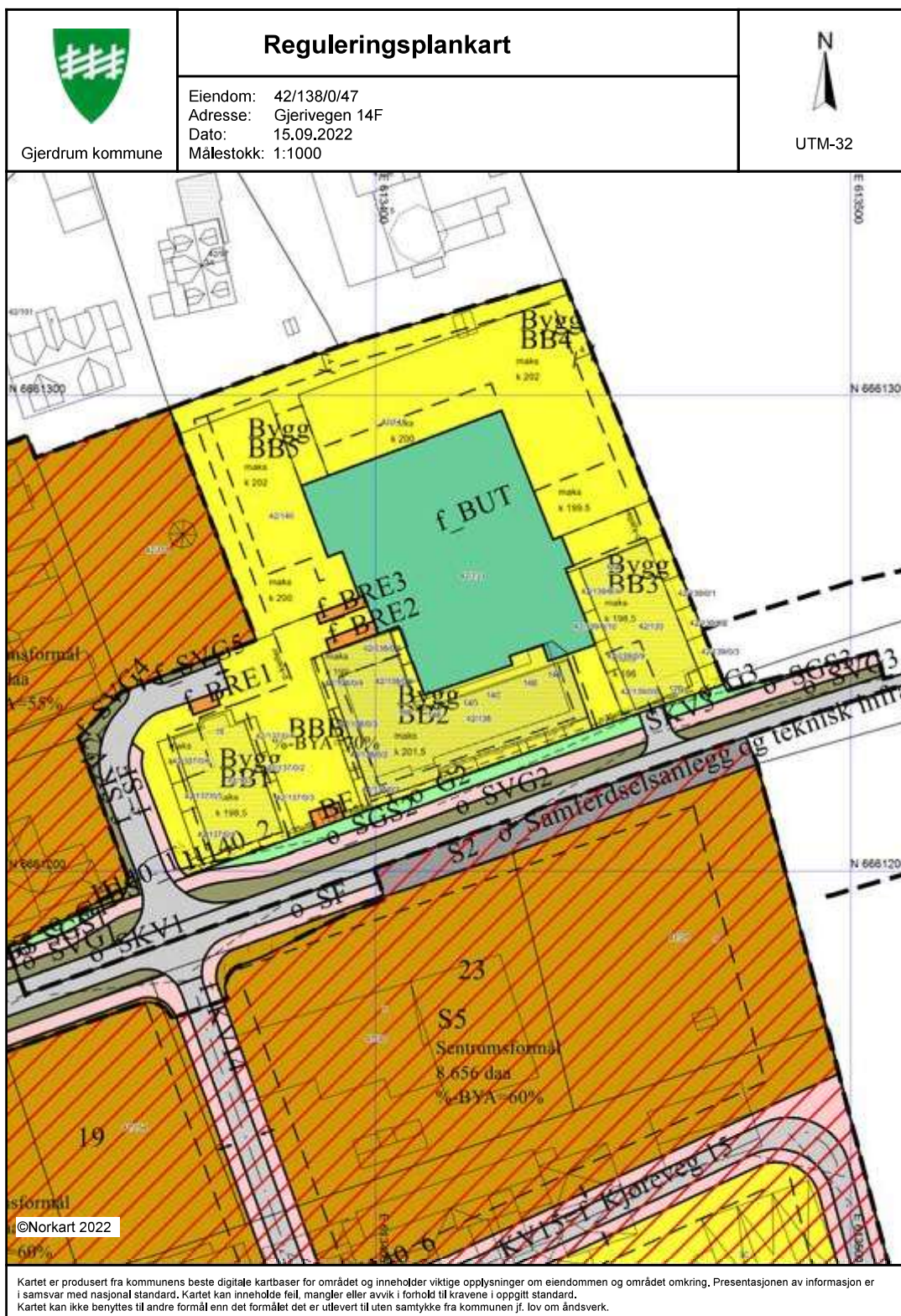
Irene Holmen Vangen /s/  
møteleder

Bjørn Mork /s/  
protokollvitne

Tor-Børre Langedahl /s/  
protokollvitne

Vegstatuskart for eiendom 3032 - 42/138//





## Tegnforklaring

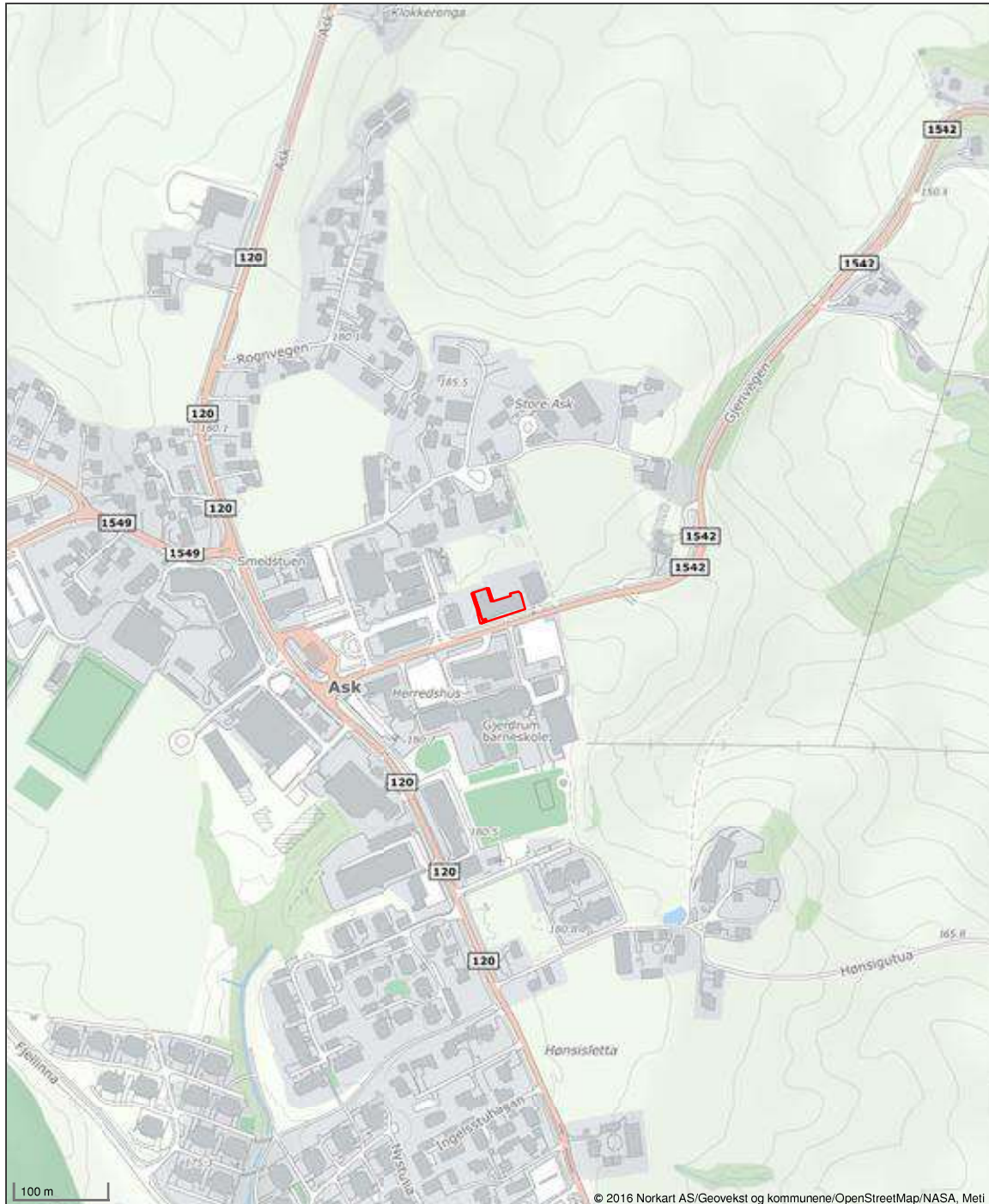
### Reguleringsplan PBL 2008

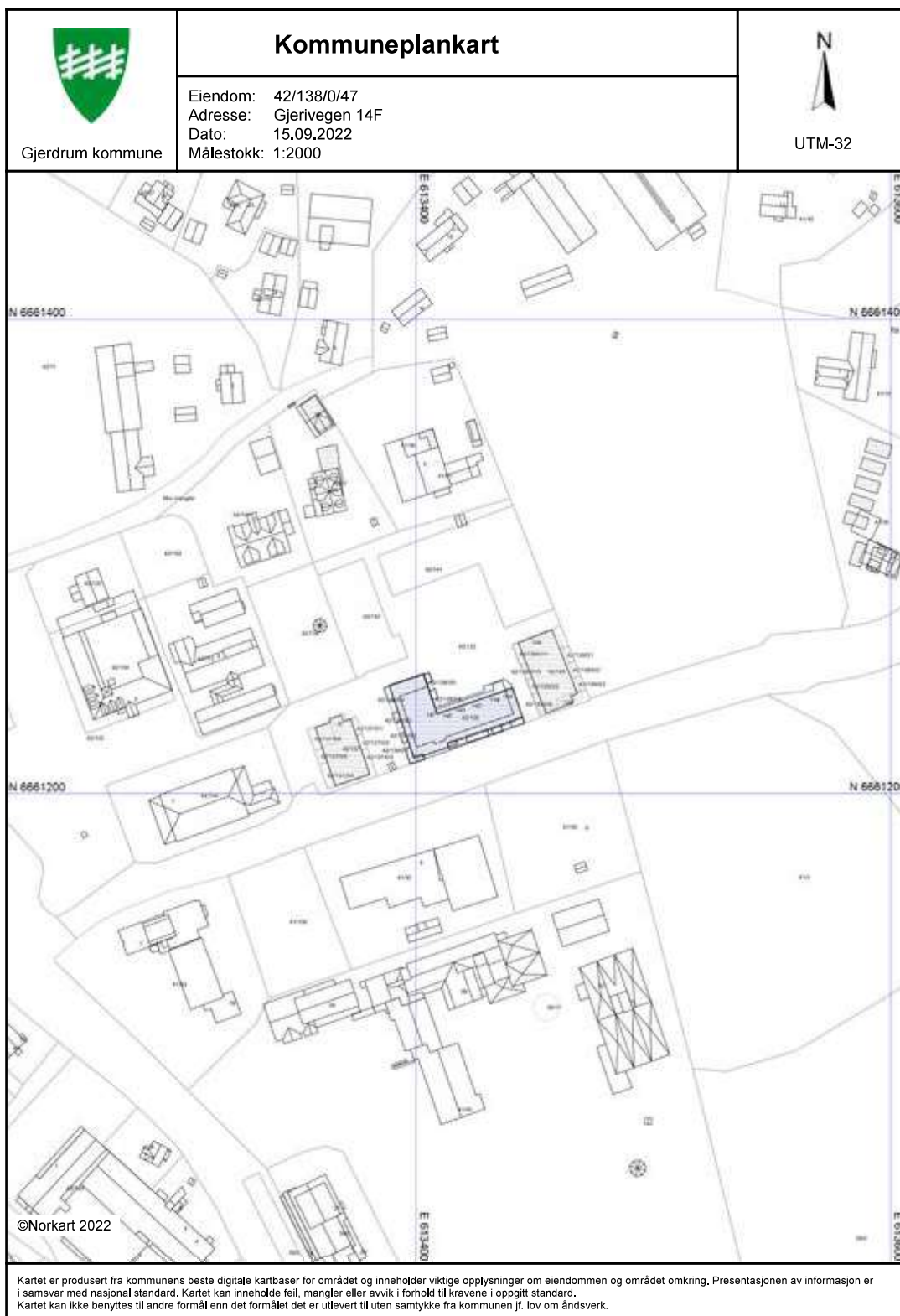
|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | Sikringssonегrense                                   |
|  | Angitthensyngrense                                   |
|  | Bestemmelsegrense                                    |
|  | Boligbebyggelse                                      |
|  | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse       |
|  | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse                    |
|  | Sentrumsformål                                       |
|  | Forsamlingslokale                                    |
|  | Idrett                                               |
|  | Energianlegg                                         |
|  | Renovasjonsanlegg                                    |
|  | Uteoppholdsareal                                     |
|  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål                |
|  | Bolig/forretning/kontor                              |
|  | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |
|  | Kjøreveg                                             |
|  | Fortau                                               |
|  | Torg                                                 |
|  | Gatetun                                              |
|  | Gang/sykkelveg                                       |
|  | Annen veggrunn - tekniske anlegg                     |
|  | Annen veggrunn - grøntareal                          |
|  | Kollektivterminal                                    |
|  | Parkering                                            |
|  | Parkeringshus/-anlegg                                |
|  | Grønnstruktur                                        |
|  | Turdrag                                              |
|  | Turveg                                               |
|  | Park                                                 |
|  | Landbruksformål                                      |
|  | Faresone - Ras- og skredfare                         |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) |
|  | Sikringszone - Frisikt                               |
|  | Sikringszone - Andre sikringssoner                   |
|  | Angitthensyngrense - Bevaring kulturmåls             |
|  | Bestemmelseområde - Anlegg- og regnormråde           |
|  | Bestemmelseområde                                    |

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

|  |                                            |
|--|--------------------------------------------|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde      |
|  | Planens begrensning                        |
|  | Formålsgrense                              |
|  | Faresonegrense                             |
|  | Eiendomsgrense som skal oppheves           |
|  | Byggeline                                  |
|  | Byggelinje                                 |
|  | Bebyggelse som forutsettes fjernet         |
|  | Regulert senterlinje                       |
|  | Frisiktslinje                              |
|  | Regulert kantkjørebane                     |
|  | Regulert kjørefelt                         |
|  | Regulert parkeringsfelt                    |
|  | Målelinje/Avstandslinje                    |
|  | Stenging av avkjørsel                      |
|  | Avkjørsel                                  |
|  | Påskrift feltnavn                          |
|  | Påskrift reguleringsformål/arealformål     |
|  | Påskrift areal                             |
|  | Påskrift utnyttning                        |
|  | Påskrift bredde                            |
|  | Påskrift plantilbehør                      |
|  | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |

# Oversiktskart for eiendom 3032 - 42/138//

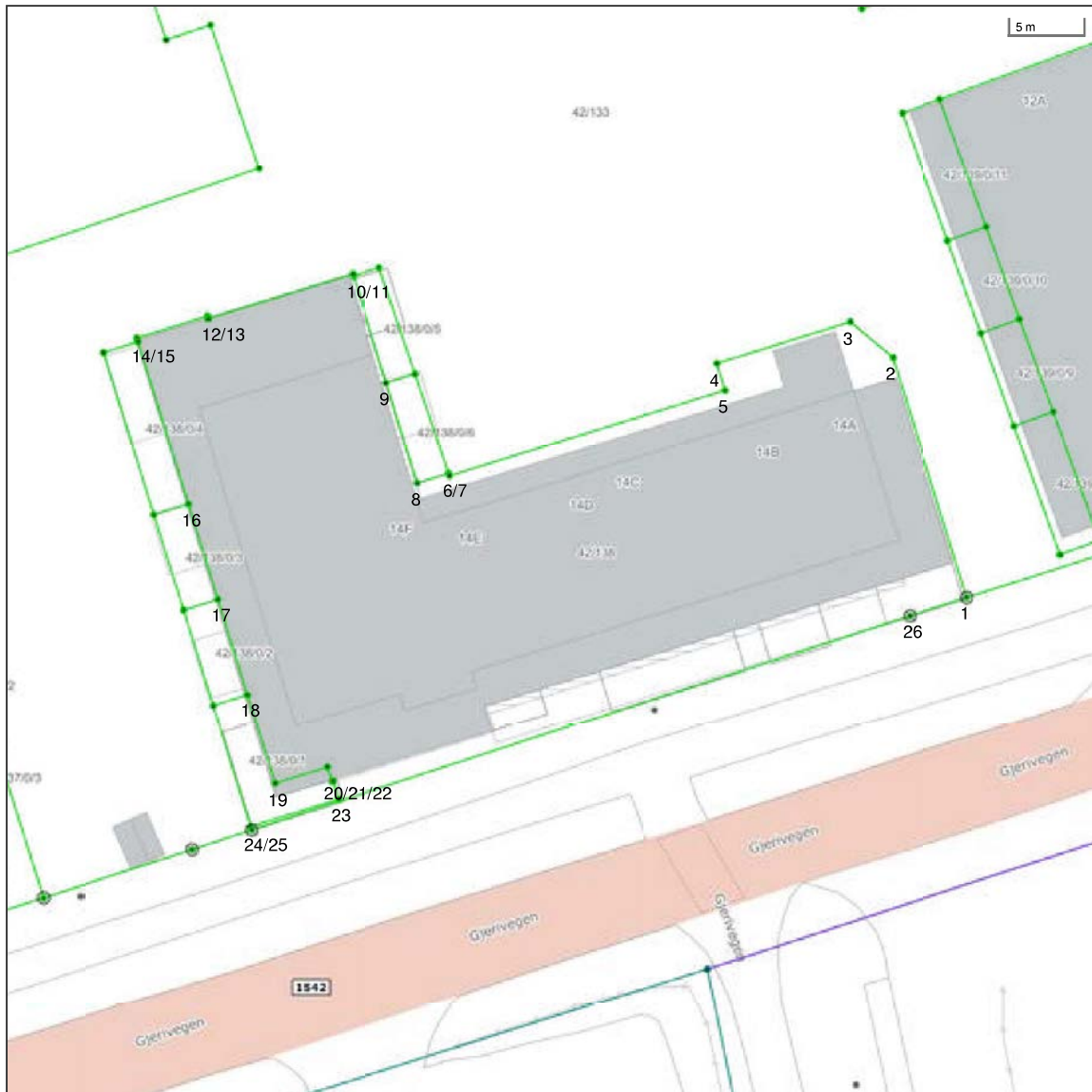




| Tegnforklaring |
|----------------|
|                |



# Eiendomskart for eiendom 3032 - 42/138//47



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

|                                 |                                          |                                  |                                     |
|---------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpeinje vegkant        | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpeinje fiktv          | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpeinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpeinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                 | ----- Eiendomsgrense - usiss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

| Areal                |            | 1 157,90 m²     |            | Arealmerknad          |                                |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord   | 6661230,31 | Øst              | 613421,44 |
| Grensepunkter        |            |                 |            |                       |                                |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde | Radius     |                  |           |
| 1                    | 6661229,83 | 613445,74       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,11   |            |                  |           |
| 2                    | 6661245,99 | 613440,16       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 17,10  |            |                  |           |
| 3                    | 6661248,33 | 613437,17       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 3,80   |            |                  |           |
| 4                    | 6661245,22 | 613428,16       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 9,53   |            |                  |           |
| 5                    | 6661243,42 | 613428,78       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 1,90   |            |                  |           |
| 6                    | 6661237,02 | 613410,18       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 19,67  |            |                  |           |
| 7                    | 6661237,18 | 613410,12       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 0,17   |            |                  |           |
| 8                    | 6661236,45 | 613408          | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 2,24   |            |                  |           |
| 9                    | 6661243,21 | 613405,67       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 7,15   |            |                  |           |
| 10                   | 6661250,43 | 613403,17       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 7,64   |            |                  |           |
| 11                   | 6661250,56 | 613403,13       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 0,14   |            |                  |           |
| 12                   | 6661247,19 | 613393,35       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 10,34  |            |                  |           |
| 13                   | 6661247,37 | 613393,29       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 0,19   |            |                  |           |
| 14                   | 6661245,73 | 613388,54       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 5,03   |            |                  |           |
| 15                   | 6661245,47 | 613388,62       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 0,27   |            |                  |           |
| 16                   | 6661234,55 | 613392,39       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 11,55  |            |                  |           |
| 17                   | 6661228,12 | 613394,6        | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 6,80   |            |                  |           |
| 18                   | 6661221,69 | 613396,82       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 6,80   |            |                  |           |
| 19                   | 6661215,68 | 613398,9        | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 6,36   |            |                  |           |
| 20                   | 6661216,89 | 613402,42       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 3,72   |            |                  |           |
| 21                   | 6661215,92 | 613402,75       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 1,02   |            |                  |           |
| 22                   | 6661215,95 | 613402,83       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 0,09   |            |                  |           |
| 23                   | 6661214,73 | 613403,25       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 1,29   |            |                  |           |
| 24                   | 6661212,69 | 613397,32       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 6,27   |            |                  |           |
| 25                   | 6661212,46 | 613397,4        | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,24   |            |                  |           |
| 26                   | 6661228,46 | 613441,86       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 47,25  |            |                  |           |



## Gjerdrum kommune

**Adresse:** Postboks 10, 2024 Gjerdrum

**Telefon:** 66106106

Utskriftsdato: 15.09.2022

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjerdrum kommune

|                   |                               |                 |    |                 |     |                 |  |                    |    |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|----|
| <b>Kommunenr.</b> | 3032                          | <b>Gårdsnr.</b> | 42 | <b>Bruksnr.</b> | 138 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 47 |
| <b>Adresse</b>    | Gjerivegen 14F, 2022 GJERDRUM |                 |    |                 |     |                 |  |                    |    |

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2021 |
|-------------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 49348038    | 4280  | 31.12.2021 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 4280         |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Gjerdrum kommune

Adresse: Postboks 10, 2024 Gjerdrum

Telefon: 66106106

Utskriftsdato: 15.09.2022

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjerdrum kommune

|            |                               |          |    |          |     |          |  |             |    |
|------------|-------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 3032                          | Gårdsnr. | 42 | Bruksnr. | 138 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 47 |
| Adresse    | Gjerivegen 14F, 2022 GJERDRUM |          |    |          |     |          |  |             |    |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--|
| Id             | KP 2012 - 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |  |
| Navn           | Kommuneplan 2012 - 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |  |
| Ikrafttredelse | 01.01.0001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3032/KP%202012%20-%202024/Dokumenter/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3032/KP%202012%20-%202024/Dokumenter/03%20-%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen.pdf</a> |                           |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1 280 m <sup>2</sup>      |  |
|                | BestemmelseOmrådenavn                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ask sentrum               |  |
|                | KPBestemmelseHjemmel                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | krav om reguleringsplan   |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1 280 m <sup>2</sup>      |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Boligbebyggelse,Framtidig |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 201701                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Navn</b>           | Detaljregulering for Askhøgda                                                                                                                                                                                     |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.10.2017                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3032/201701/Dokumenter/Bestemmelser%20Askhøgda.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3032/201701/Dokumenter/Bestemmelser%20Askhøgda.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 267 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> BBB                                                                                                      |
|                       | <b>Delareal</b> 12 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Uteoppholdsareal<br><b>Feltnavn</b> f_BUT                                                                                                                      |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| <b>Id</b>       | 201901                           |
| <b>Navn</b>     | Detaljregulering for Rognvegen 1 |
| <b>Status</b>   | Planforslag                      |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering                 |

### Eiendomsdata (Seksjon)

|                |              |                      |   |
|----------------|--------------|----------------------|---|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 0 |
| Etablert dato  | 19.11.2020   | Arealmerknader       |   |
| Oppdatert dato | 25.11.2021   | Antall teiger        | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |   |
| Sameiebrøk     | 108/3662     |                      |   |

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv  
☒ Bestående ☐ Under sammenstøing ☐ Kulturminne  
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

| Bruktstille     | Forr.dato  | Kom. saksref. | Tingl.status | Involverte                                                                                                                      |
|-----------------|------------|---------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forretningstype | M.før.dato | Annen ref.    | Endr.dato    | Berørte                                                                                                                         |
| Seksjonering    | 16.11.2020 | 2020/1224     | Tinglyst     | 42/138 (-122,3), 42/138/0/1 (30,1), 42/138/0/2 (16,7), 42/138/0/3 (16,7), 42/138/0/4 (28,4), 42/138/0/5 (15), 42/138/0/6 (15,4) |
| Seksjonering    | 16.11.2020 |               | 21.11.2020   | 42/133                                                                                                                          |

### Tinglyste eierforhold

| Navn                            | Rolle                    | Adresse                    | Status     |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------|
| ID                              | Andel                    | Poststed                   | Kategori   |
| MONAHAN CAMILLA<br>F110778***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Kollen 6<br>1470 LØRENSKOG | Bosatt (B) |
| MONAHAN ERIK<br>F220876*****    | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Kollen 6<br>1470 LØRENSKOG | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom     | BRA   | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|-------------|-------|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Gjerivegen 14F | H0501    | 42/138/0/47 | 107,9 | 4   | 2   | 2  | Kjøkken        |

### Adresse

#### Vegadresse: Gjerivegen 14 F

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                |           |                   |
|------------|----------------|-----------|-------------------|
| Poststed   | 2022 GJERDRUM  | Kirkesogn | 02070401 Gjerdrum |
| Grunnkrets | 107 ASK NORD   | Tettsted  |                   |
| Valgkrets  | 1 HERREDSHUSET |           |                   |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                                  | Bygningsstatus                   | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------------------------|----------------------------------|------------|
| 1  | 300721236  |     | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) | Midlertidig brukstillatelse (MB) | 25.11.2020 |

#### 1: Bygning 300721236: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 25.11.2020

### Bygningsdata

|               |           |           |        |
|---------------|-----------|-----------|--------|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 4120,7 |
|---------------|-----------|-----------|--------|

|                  |                     |                    |        |
|------------------|---------------------|--------------------|--------|
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |        |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 4120,7 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |        |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |        |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |        |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |        |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei    |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 52     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus              | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse             | 05.12.2018 | 18.12.2018 |
| Igangsetstillatelse         | 17.10.2019 | 04.02.2020 |
| Midlertidig brukstillatelse | 25.11.2020 | 30.11.2020 |

### Brukenheter

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom     | BRA   | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|-------------|-------|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Gjerivegen 14F | H0501    | 42/138/0/47 | 107,9 | 4   | 2   | 2  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H05    | 6           | 576,3     | 0         | 576,3   | 0         | 0         | 0       |
| H04    | 11          | 886,1     | 0         | 886,1   | 0         | 0         | 0       |
| H03    | 11          | 886,1     | 0         | 886,1   | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 11          | 886,1     | 0         | 886,1   | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 13          | 886,1     | 0         | 886,1   | 0         | 0         | 0       |

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 42/138

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 1157,9           |
| Etablert dato  | 11.11.2020 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 21.11.2020 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Bruk av grunn  | ( )        | Antall teiger           | 1                |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

- ☒ Tinglyst   
 ☐ Del i samla fast eiendom   
 ☐ Grunnforurensning   
 ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv  
☒ Bestående   
 ☐ Under sammenstøing   
 ☐ Kulturminne  
☒ Seksjonert   
 ☐ Klage er anmerket   
 ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
☐ Har fester   
 ☐ Jordskifte er krevd   
 ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Teiger

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6661230.31 | 613421.44 |   | Ja     | 1157,9     |              |



Plan, oppmåling og bygg

Delegert vedtak

Spor Arkitekter AS  
Postboks 5173 Majorstua  
0302 OSLO

|            |          |                         |              |
|------------|----------|-------------------------|--------------|
| Deres ref: | Vår ref: | Saksbehandler:          | Vedtaksdato: |
|            | 20/2558  | Einav Graidy Andreassen | 25.11.2020   |

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| <b>Utvalg/Styre:</b>                         | <b>Vedtaksnr:</b> |
| Delegert vedtak etter plan- og bygningsloven | 20/38             |

#### Midlertidig brukstillatelse - gnr 42 bnr 138 - Askhøgda - Byggetrinn 1

Tiltak: Byggetrinn 1  
Byggested: Gnr: 42 Bnr: 133  
Askhøgda  
Tiltakshaver: Bonava Oslo AS  
Postboks 1497 Vik  
0116 OSLO

Ansvarlig Søker: Spor Arkitekter AS  
Org. 976588614

#### Vedtak

Kommunen godkjenner søknad om midlertidig brukstillatelse for Byggetrinn 1, mottatt 06.11.2020.

**Den midlertidige brukstillatelse gjelder for bygg BB2 med tilhørende underjordisk parkeringsanlegg og utearealer. Til sammen 52 leiligheter.**

#### Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider det ikke gis midlertidig brukstillatelse for er:

- I kjeller: deler av areal under bygg BB1 for teknisk, trapp og heis
- I kjeller: deler av areal under bygg BB3 for bolig formål, teknisk og trapp og heis
- Bygg BB1 med tilhørende utearealer
- Bygg BB3 med tilhørende utearealer

#### Vilkår i den videre prosessen

- Vilkår i rammetillatelsen og i igangsettingstillatelsene

Postadresse  
Postboks 10  
2024 GJERDRUM

Besøksadresse  
Gjerivegen 1  
Postboks 10 GJERDRUM

Telefon  
+47 66 10 60 00

Kontonr.  
8601 68 33152  
Org.nr.  
864 949 762

E-post  
postmottak@gjerdrum.kommune.no  
Internett  
www.gjerdrum.kommune.no

Andre vilkår kan forekomme under byggesaksprosessen.

#### **Frist for søknad om ferdigattest**

Gjenstående arbeider skal være utført innen **01.02.2023**.

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10.

#### **Klagefristen er 3 uker**

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Klagen skal være skriftlig og sendes til [postmottak@gjerdrum.kommune.no](mailto:postmottak@gjerdrum.kommune.no) eller per brev. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

#### **Gebyr**

Det blir beregnet behandlingsgebyr etter gjeldende gebyrregulativ. Vi gjør oppmerksom på at tiltaket kan utløse ny/høyere tilkoblings- og årsavgift for kloakk. Gebyr sendes tiltakshaver.

Faktura ettersendes.

#### **Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 66106112 eller på e-post [postmottak@gjerdrum.kommune.no](mailto:postmottak@gjerdrum.kommune.no) dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Med hilsen

Virksomhetsleder  
Berit Adriansen

Saksbehandler  
Einav Graidy Andreassen

*Godkjent og ekspedert elektronisk uten signatur*

#### **Kopi til:**

Bonava Oslo AS

Postboks 1497 Vika

0116

OSLO



## 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”*

Rett 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 3 200/3 600/3 500 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](http://help.no)

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





# 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 renoveret 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 ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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:** Gjerivegen 14F  
2022 GJERDRUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Granli Jokstad**Oppdragsnummer:** 1205230023**Telefon:** 992 93 090  
**E-post:** bjorn.jokstad@aktiv.no

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 viderefremidlet 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:**

26.10.2023

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