



aktiv.

Hønsisletta 5, 2022 GJERDRUM

**Pen 4-roms selveier fra 2020 i
attraktive Skjønhaugtunet | 3 sov,
2 bad | Vestvendt balkong | Garasje
m/ lader | Heis**



Eiendomsmegler

Line Stuve

Mobil 482 42 798
E-post line.stuve@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 790 000,-
Omkostn.: Kr 146 100,-
Total ink omk.: Kr 5 936 100,-
Felleskostn.: Kr 3 739,-
Selger: Anne-Marie Ulven
Eirik Olav Ulven
Kristin Ulven Jørgensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 97/102 kvm
Tomtstr.: 1854.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 59
Gnr. 39, bnr. 57
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1205250012

Pen 4-roms selveier fra 2020 i attraktive Skjønhaugtunet | 3 sov, 2 bad | Vestvendt balkong

Velkommen til Hønsisletta 5 - en moderne og stilren 4-roms leilighet fra 2020 med gjennomtenkt planløsning og god standard!

Leiligheten har en lys og luftig stue med store vindusflater og åpen løsning mot et stilrent, hvitt kjøkken med øy og integrerte hvitevarer - perfekt for sosiale sammenkomster! Fra stuen er det utgang til en romslig vestvendt balkong. Leiligheten har to moderne og helfisede bad. Det ene badet ligger i forbindelse til hovedsoverommet i en praktisk suiteløsning. Det er totalt tre gode soverom i leiligheten. Det er parkering i garasje med elbillader og bod i kjeller samt en innvendig bod.

Svært sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport. I tillegg finner du flotte turområder i Romeriksåsen rett i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	116
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i felles kjeller

2. etasje

BRA-i: 97 m² Entré , Bad , Bad 2, Kjøkken , Stue ,Soverom , Soverom 2, Bod , Soverom 3.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1854.6 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og velstelt uteområde med gressplener, prydbusker. Belegningsstein på gangstier og asfaltert felles parkering.

Uteområdene (gangveier m.m) er åpen for allmenn ferdsel i henhold til reguleringsplan fra Gjerdrum kommune, sameiet må ha godkjenning fra kommunen ved endringer av uteområdene.

Beliggenhet

Hønsisletta ligger sentralt til i Gjerdrums kommunesentrum Ask. I sentrum finner du blant annet dagligvarehandel, restauranter, bibliotek, post, apotek, vinmonopol og treningssenter.

Ask kan by på flere spisesteder: Molang, indisk restaurant, La Ruccola og Roma Pizza Grill.

I Gjerdrum er det mye å finne på for store og små til alle årstider. Med markagrensen i gangavstand er turmulighetene mange. Her finner du flotte turforhold i Romeriksåsen

hele året. Det er fine lysløyper om vinteren, og når sommeren kommer kan man ta en løpetur på en av de oppmerkede turstiene. Stolpejakt er også en fin mulighet til å gjøre seg kjent i nærområdet - les mer på stolpejakten.no

Lysdammen ligger skjernet til i Gjerdrums skoger, og er en idyllisk perle og et meget populært badested. En varm sommerkveld er det fint å sykle hit for et kveldsbad.

Gjerdrum er en idrettsglad bygd med mye aktivitet for store og små. Kommunen tilbyr et bredt utvalg av idretter, bl.a.: langrenn, skiskyting, alpint, håndball, taekwondo, innebandy, idrettsskole, fotball og e-sport. Fotballbanen som ligger i kort gangavstand har undervarme, og kan dermed benyttes året rundt. #2etg er et populært fritidstilbud - gamingsenter i samarbeid mellom kommunen og Gjerdrum idrettslag som holder til i nabobygget til boligen. I Kniplia er det en populær alpinbakke med to nedfarter hvor ungdommen trives.

Det er gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole. Gjerdrum ungdomsskole ble nyåpnet til skolestart i 2009, og ble senere tildelt statens byggeskikkpris. Gjerdrum kommune har også en populær fritidsklubb som holder til på ungdomsskolen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse bestående av småhus, eneboliger og gårdsbruk, næring og leilighetsbygg.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l.

Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel og teglstein.

Etasjeskillere i betong.

Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn.

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad.

Innvendig:

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
Overflater med normal bruksslitasje.
Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Zaptec borettslag lader i forbindelse med p-plass i garasje.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja. Bygging på naboeiendom.

Innhold

Velkommen til Hønsisletta 5 – en gjennomført og moderne 4-roms leilighet!

Stue & Kjøkken

Leilighetens sosiale sone er lys og åpen, med stue og kjøkken i en praktisk åpen løsning. Hvite vegger gir et rent uttrykk, mens en elegant grønn kontrastvegg ved sofasonen tilfører dybde og stil. Det er god plass til spisebord i naturlig tilknytning til kjøkkenet. Kjøkkenet er stilrent og moderne, holdt i hvitt med integrerte hvitevarer; komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. En praktisk kjøkkenøy skaper både ekstra arbeidsplass og en hyggelig samlingsplass. Fra stuen er det utgang til en romslig vestvendt balkong med skjermende screens – perfekt for avslapning.

Soverom

Leiligheten har tre gode soverom. Hovedsoverommet har en eksklusiv suiteløsning med eget bad og en romslig skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet har flere garderobeskap, mens det tredje kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad

Leiligheten har to moderne og helflisede bad, begge med vegghengt toalett, dusjløsning og servant med praktisk skuffeseksjon. Badet tilknyttet hovedsoverommet har ekstra oppbevaringsplass i skap, mens det andre badet har opplegg for vaskemaskin og plass til vaskesøyle.

Gang & Oppbevaring

Inngangspartiet er romslig og innbydende, med skyvedørsgarderobe med speildører som gir både god oppbevaringsplass og et stilrent uttrykk. Det er oppbevaringsplass i innvendig bod samt i kjellerbod.

Standard & Tilleggsfasiliteter

Leiligheten har gjennomgående gipsede flater og parkettgulv, noe som gir et moderne og tidløst preg. Det medfølger parkeringsplass i garasjekjeller med elbillader samt egen bodplass for ekstra oppbevaring.

En gjennomført leilighet med smarte løsninger og høy komfort – velkommen til visning!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm (målt 22mm).

Konsekvens/ tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Forhold som har fått TGiu (Kontruksjoner som ikke er undersøkt):

Tekniske innstallasjoner > Varmtvannstank

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

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

Boligen disponerer en garasje plass i felles garasjekjeller.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP2939997

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Bygget er bygget etter TEK 2017 med fremlagt ferdigattest på bygget der forutsettes at UK er levert og boligen er bygget med tilfredsstillende radonduk.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp via vannbåren varme og elektrisitet. Det er elektriske varmekabler i gulv på begge bad. Øvrige gulv har vannbåren gulvvarme.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 790 000

Formuesverdi primær

Kr 1 298 546

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 194 185

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter kommer kostnader ifb strøm, tv-/ internett utover det som evt. er inkludert, innboforsikring og felleskostnader. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

966/35457

Felleskostnader inkluderer

Drift og noe vedlikehold av sameie, forretningsførsel, garasje, kabel-TV og bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 739

Andel fellesformue

Kr 5 721

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Skjønhaugtunet Sameie 2

Organisasjonsnummer

925383260

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse, men seksjonseier har plikt til å

melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 59, seksjonsnummer 18 i Gjerdrum kommune. Gårdsnummer 39, bruksnummer 57 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3230/39/59/18:

18.03.1936 - Dokumentnr: 100616 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1954 - Dokumentnr: 102148 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:15

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1957 - Dokumentnr: 101764 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1957 - Dokumentnr: 101833 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1962 - Dokumentnr: 104357 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:17
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1977 - Dokumentnr: 102334 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1989 - Dokumentnr: 102389 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1997 - Dokumentnr: 2599 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2003 - Dokumentnr: 918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2005 - Dokumentnr: 2398 - Erklæring/avtale
Kvalitetsavtale for Ask Sentrum
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Gjerdrum Boliger AS
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1434550 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:56
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1434550 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:56
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1434550 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/

stikkrenner

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:56

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2018 - Dokumentnr: 1434550 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:56

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2018 - Dokumentnr: 1663574 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om beplantning i nærhet av anlegg

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2019 - Dokumentnr: 265964 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om plikter og rettigheter ved opparbeidelse av infrastruktur

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 855712 - Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune

Org.nr: 864 949 762

Bestemmelse om gjensidig bruksrett til uteområder på gnr. 39 bnr. 2, 20, 56, 57 og 58

Bestemmelse om fordeling av kostnader

Gjelder også senere fradelte eiendommer

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 855712 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune

Org.nr: 864 949 762

Bestemmelse om gjensidig adkomstrett på gnr. 39 bnr. 2, 20, 56, 57 og 58

Bestemmelse om fordeling av kostnader

Gjelder også senere fradelte eiendommer

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 855712 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune

Org.nr: 864 949 762

Bestemmelse om gjensidig rett på gnr. 39 bnr. 2, 20, 56, 57 og 58

Bestemmelse om overvann

Bestemmelse om grøfter/kummer

Gjelder også senere fradelte eiendommer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 855712 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune

Org.nr: 864 949 762

Bestemmelse om gjensidig rett på gnr. 39 bnr. 2, 20, 56, 57 og 58

Bestemmelse om øvrige ledninger

Gjelder også senere fradelte eiendommer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2019 - Dokumentnr: 855712 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune

Org.nr: 864 949 762

Bestemmelse om gjensidig bruksrett til felles renovasjonsanlegg/miljøstasjon på gnr. 39 bnr. 2, 20, 56, 57 og 58

Bestemmelse om fordeling av kostnader

Gjelder også senere fradelte eiendommer

Overført fra: Knr:3230 Gnr:39 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2020 - Dokumentnr: 2655277 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 966/35457

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Hønsisletta 5 datert 25.11.2020 (Tiltakets/byggets art: Oppføring av leilighetsbygg med 42 boenheter og tilhørende utearealer og underjordisk parkeringsanlegg.)

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Sameiet er ansvarlig for privat stikkledning til bygningen.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til bolig/forretning/kontor, renovasjonsanlegg og energianlegg, parkering, grønstruktur mm. i reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Skjønhaugtunet.

Området er regulert til totalt 4 boligbygg. Det er regulert til bolig/forretning/kontor i bygg 3 og 4 ut mot riksveien. De to siste byggene vil trinnvis føres opp og støy i forbindelse med anleggsarbeidet må påregnes. Leiligheten vil miste noe av sitt utsyn fra balkong mot riksvei.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. I dette sameiet er grensen for korttidsutleie satt til maks 60 dager. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

144 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

146 100 (Omkostninger totalt)

156 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 936 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 946 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 949 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 100

Betalingsbetingelser

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

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Oppdragsansvarlig

Line Stuve
Eiendomsmegler
line.stuve@aktiv.no
Tlf: 482 42 798

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato
30.01.2025



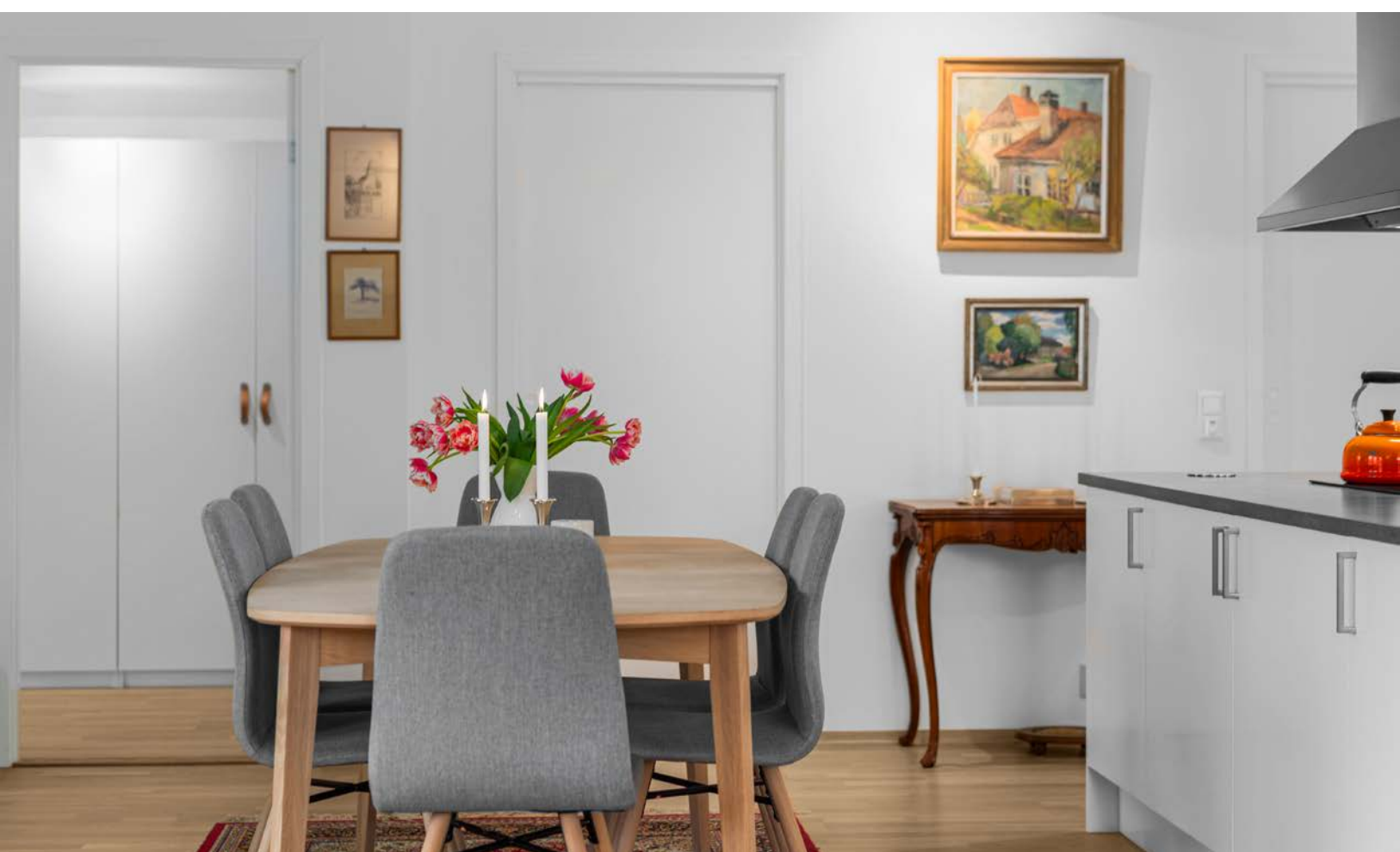
Hønsisletta 5
2. Etasje

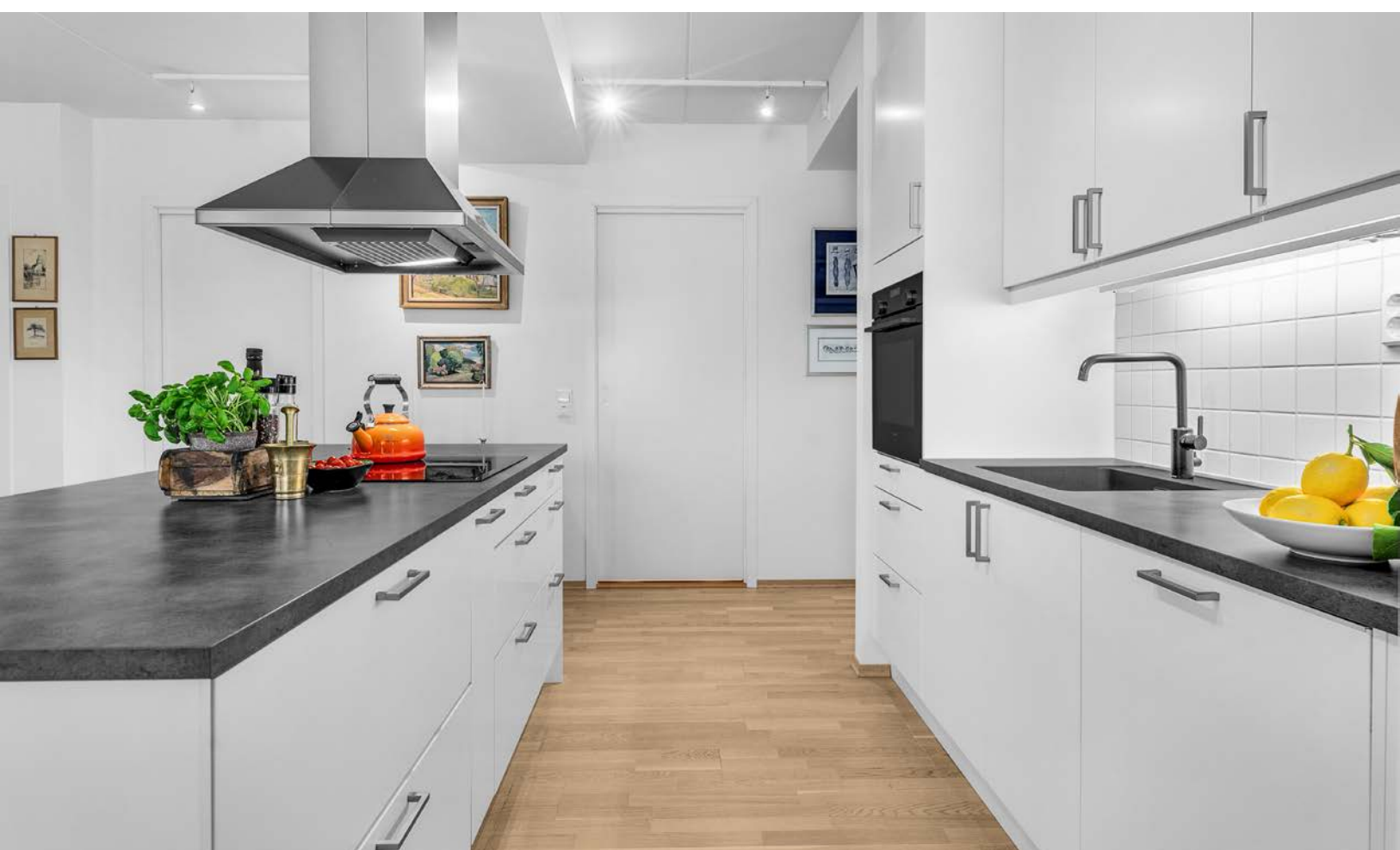
Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.





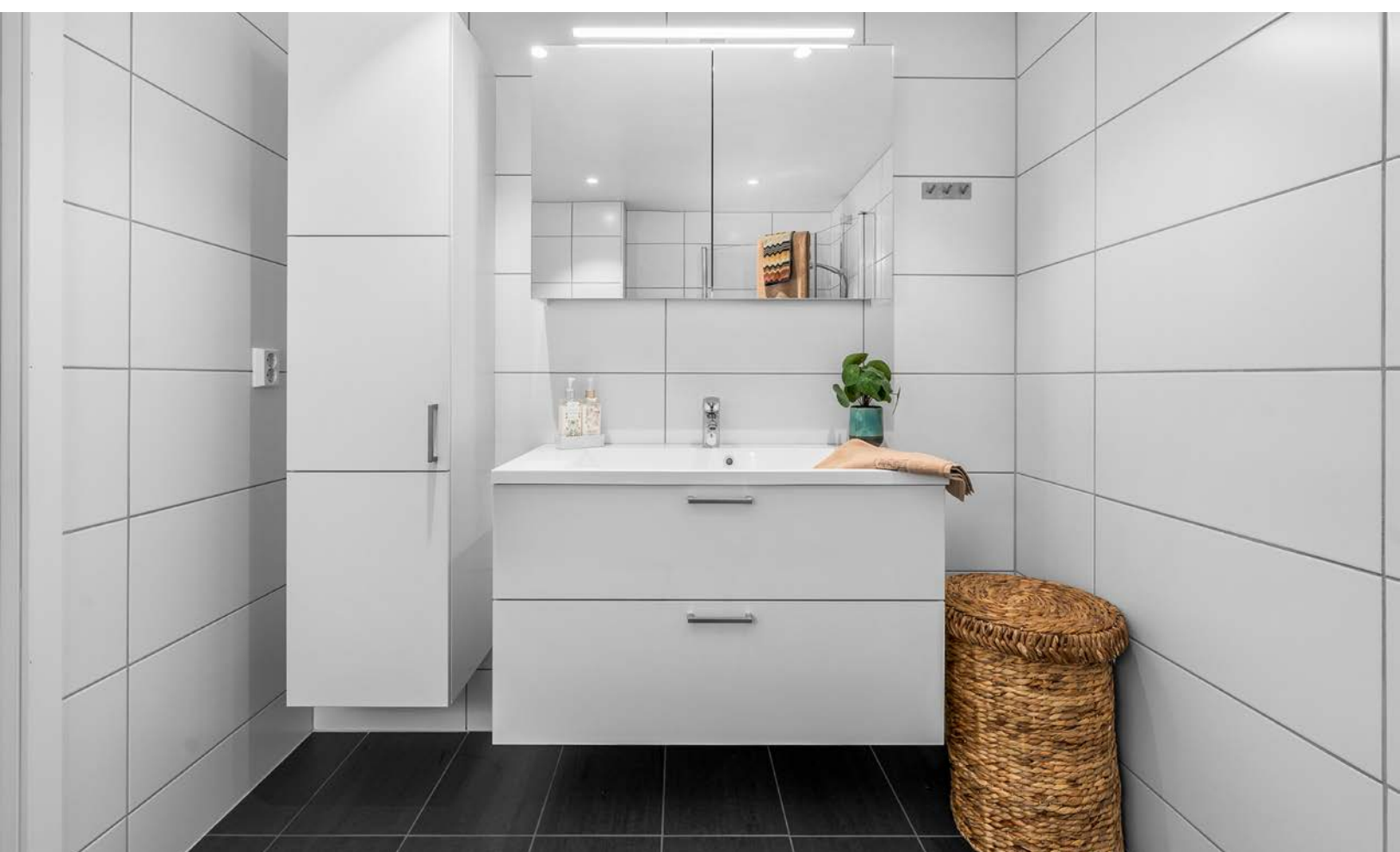






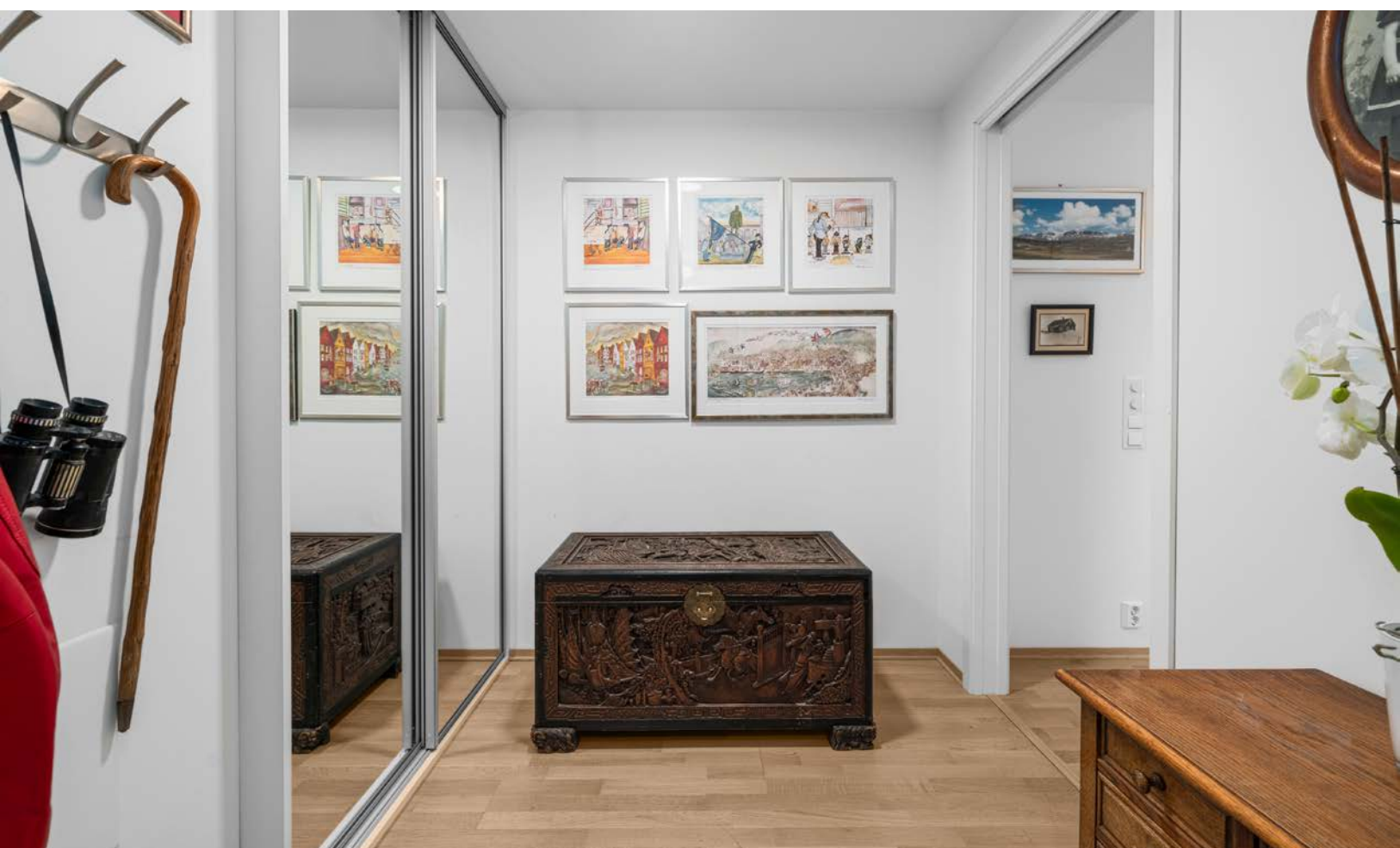




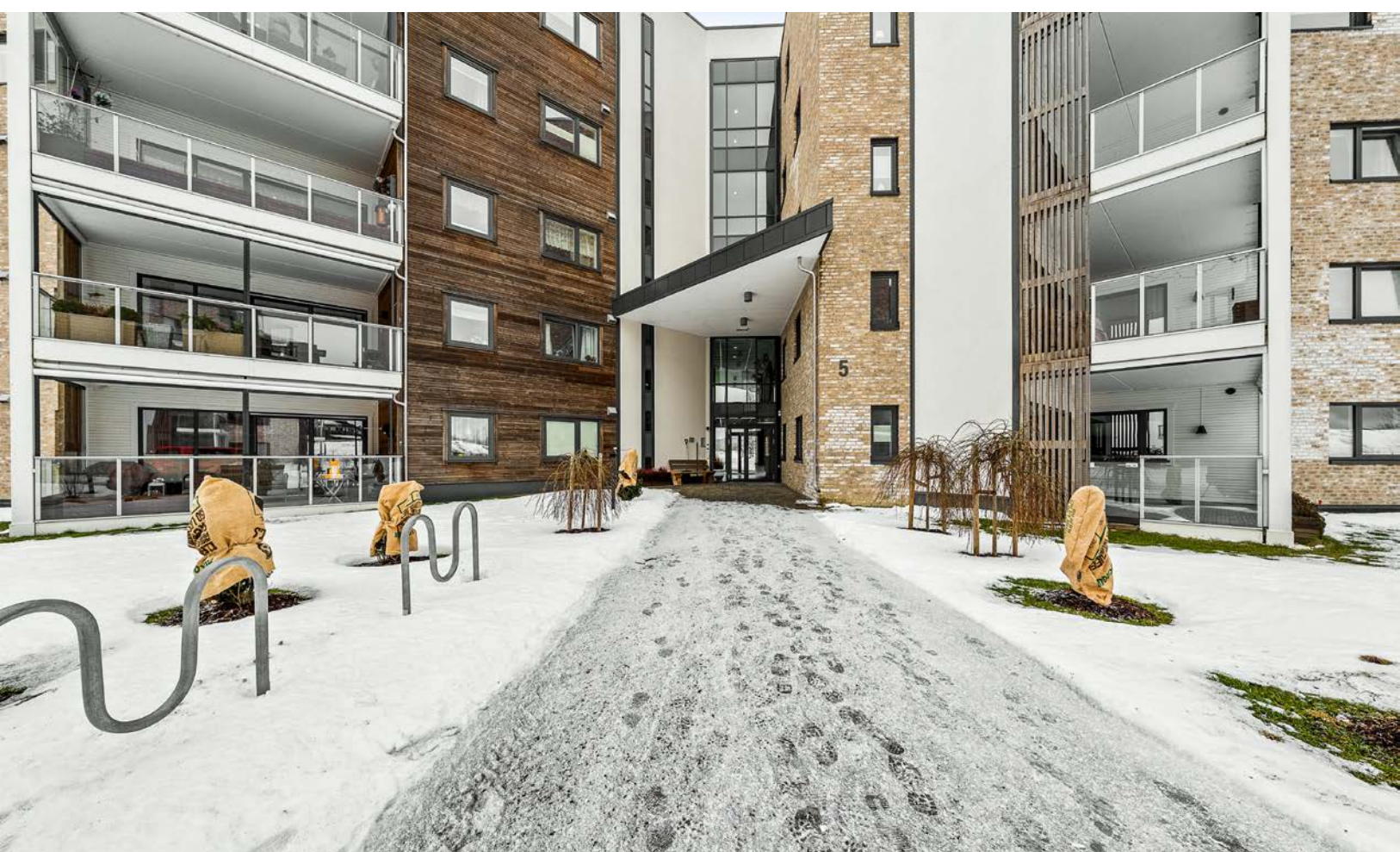


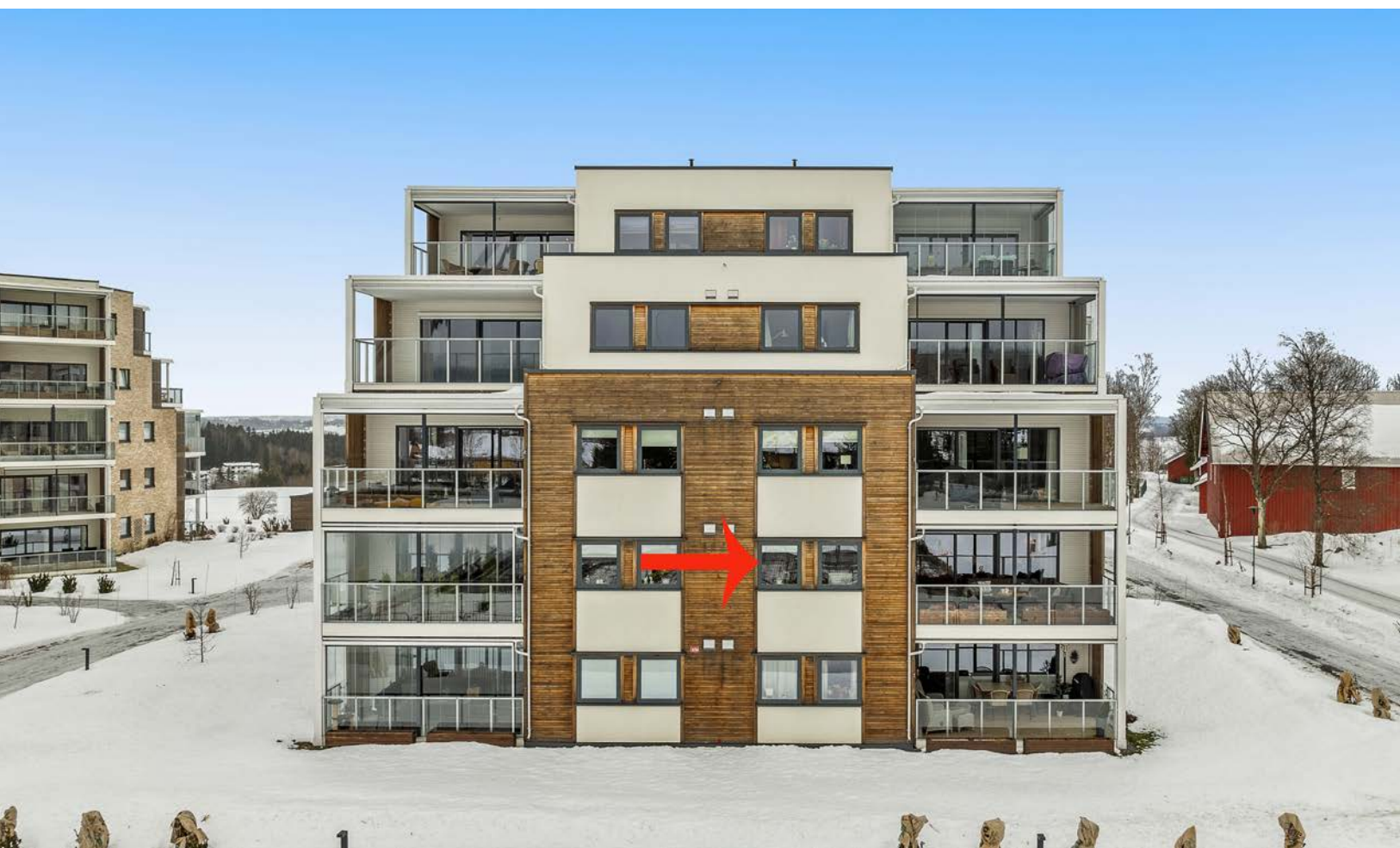














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Hønsisletta 5, 2022 GJERDRUM

📖 GJERDRUM kommune

gnr. 39, bnr. 59, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 26.01.2025

Oppdragsnr.: 19291-2012

Referansenummer: ZL8697

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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

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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2020 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2017 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel og teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 16 m². Betongdekke belagt med løse treheller. Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Bygget er bygget etter TEK 2017 med fremlagt ferdigattest på bygget der forutsettes at UK er levert og boligen er bygget med tilfredsstillende radonduk.

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Dokumentasjon ligger i ringperm. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 28 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Bad ved soverom fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 22 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integreert kjøll/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem. sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

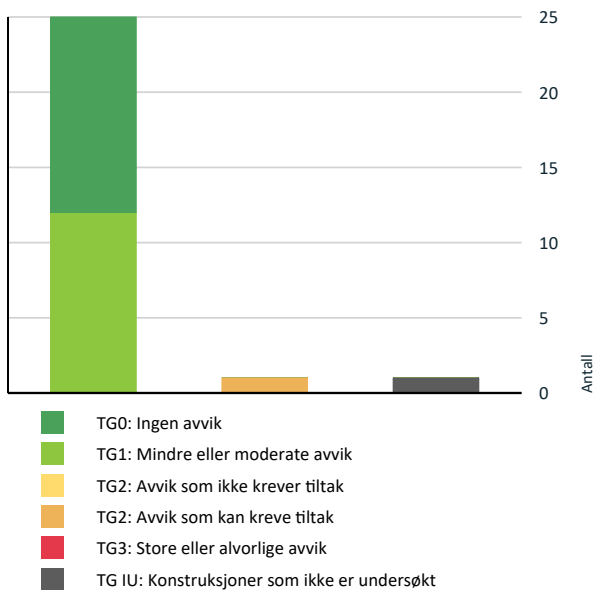
[Gå til side](#)

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er fortiden ikke bebodd.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

1 TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 16 m². Betongdekke belagt med løse treheller. Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

1 TG 0 Radon

Bygget er bygget etter TEK 2017 med fremlagt ferdigattest på bygget der forutsettes at UK er levert og boligen er bygget med tilfredsstillende radonduk.

1 TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad ved soverom fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 22 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Dokumentasjon ligger i ringperm. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 28 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tiluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG 1U Varmtvannstank

Felles varmtvannssystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.

Tilstandsrapport

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei iht. fremviser
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem. sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
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 på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

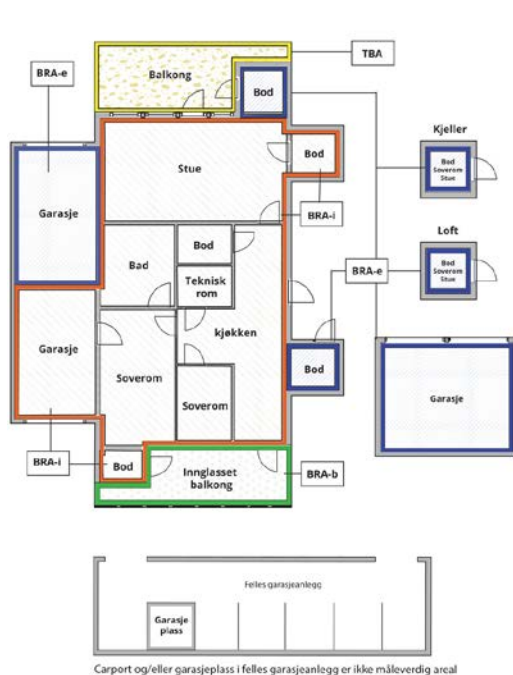
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	97			97	
Felles kjeller		5		5	
SUM	97	5			
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré , Bad , Bad 2, Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bod , Soverom 3		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,55 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	94	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Fremviser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	39	59		18	1855 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hønsisletta 5

Hjemmelshaver

Ulven Eldri (Bo)

Eierandel

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekket tomt på befaringsdagen og er ikke vurdert eller beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap IF skadeforsikring	Avtalenr SP2939997.1.1	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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 Rapportsammendrag 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 brukeren 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 dampspærren 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 elektro faglig 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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/ZL8697>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller optreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250012	
Selger 1 navn	
Anne-Marie Ulven	
Gateadresse	
Hønsisletta 5	
Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Eldri Ulven
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Eirik Olav Ulven, Kristin Ulven Jørgensen og Anne-Marie Ulven
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88840974

Document reference: 1205250012

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AU

1

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1205250012

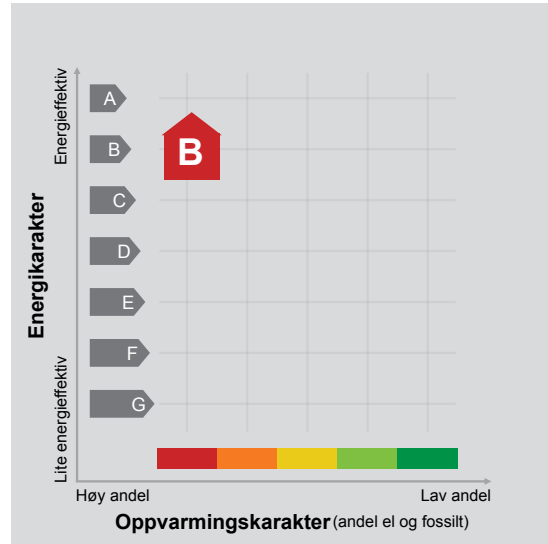
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marie Ulven	e55083c26ce3dbd1899071a 570f91eb03e8f1d60	18.01.2025 14:31:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250012

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hønsisletta 5
Postnummer	2022
Sted	GJERDRUM
Kommunenavn	Gjerdrum
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300739639
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2025-68580
Dato	18.01.2025



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

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

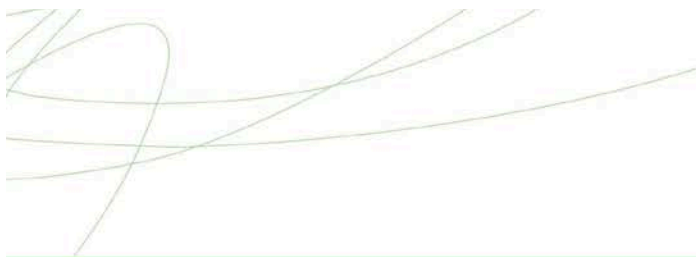
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

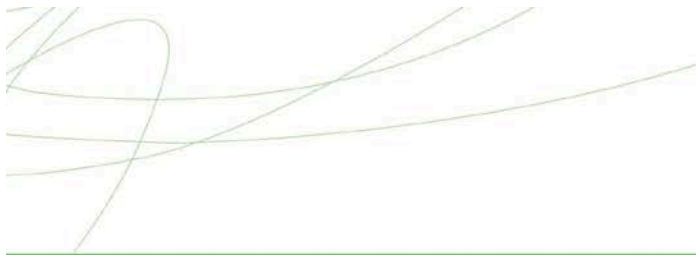
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 20: Slå el. apparater helt av

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

VEDTEKTER

for

Skjønhaugtunet Sameie 2

(org. nr. 925 383 260)

Vedtekter fastsettes i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65. Endret på årsmøte den 24.05.2023

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Skjønhaugtunet Sameie 2 («Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 42 boligseksjoner, i eiendommen gnr 39 bnr 59 i Gjerdrum kommune.

Prosjektet Skjønhaugtunet («Prosjektet») består av 4 byggetrinn (4 blokker), innenfor området regulert i reguleringsplan for Skjønhaugtunet vedtatt 21.03.2018. Sameiet er byggetrinn 1.

Utomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene 1,2 3 og 4 i fellesskap. Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder. Forhager med eksklusiv bruksrett er ikke omfattet av dette.

Garasjeanlegget vil bli organisert som en anleggseiendom med eget gnr 39 bnr 57. I garasjekjelleren er det én (eller flere) garasjeplass(er) og boder til alle seksjonene, samt tekniske rom og sykkelparkering for byggetrinnene i prosjektet. Det vil bli flere garasjeplasser enn leiligheter totalt i prosjektet, garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for anleggseiendommen.

Boligsameiet har ansvaret for egen heis til garasjekjeller. Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som liggende i anleggseiendommen knyttet til drift av eierseksjonssameiet skal dekkes av eierseksjonssameiet.

Uteområdene (gangveier m.m) er åpen for allmenn ferdsel i henhold til reguleringsplan fra Gjerdrum kommune, sameiet må ha godkjenning fra kommunen ved endringer av uteområdene.

Hønsisletta, inkludert fortau («Adkomstveien») er regulert til offentlig formål. Inntil kommunen eventuelt overtar Adkomstveien, bærer Sameiet sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold som privat vei. Det samme gjelder dersom kommunen eventuelt ikke overtar Adkomstveien.

Ved eventuell motstrid mellom tinglyste servitutter og disse vedtektene, går de tinglyste servituttene foran.

Til hver Seksjon er det tilknyttet en bruksenhet («Bruksenhet») som består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdeler består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til Bruksenheten. Terrasser fundamentert til grunnen utgjør tilleggsdel til de bruksenhetene de hører til, mens private balkonger/terrasser for øvrig omfattes av hoveddelen til de Bruksenhetene de hører til. Seksjoner i første etg. har eksklusiv bruksrett samt drifts og vedlikeholdsplikt til hageparsell i henhold til kartskisse vedlegg 3. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Til hver leilighet hører det en garasje plass som ikke kan omsettes separat. Ytterligere garasje plasser kan dersom det fremgår av vedtektene i Garasjekjelleren omsettes til seksjonseiere i Prosjektet. Garasjeplassene kan kun leies ut til seksjonseiere i Prosjektet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en hc-plass til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(a) 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.

(b) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(c) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(d) Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

3-2 Bygningsmessige endringer mm

Det skal være et helhetlig uttrykk på hele Skjønhaugtunet. Beslutninger angående endring av eksteriør samt drift og vedlikehold av garasjesameiet og utenomhusområdene, inkludert forhagene, tas av Skjønhaugtunet boligsameie 1-2-3-4.

Styrene i sameiene i Prosjekt Skjønhaugtunet i fellesskap, behandler forslag til endringer i henhold til §3 og alle andre endringer som kan ha påvirkning for trinn 1-4, forslagene legges fram for sameiene for godkjenning.

Ved avstemming har alle sameier/trinn likt stemme tall.

Utbygger representerer byggetrinn som ikke er overlevert.

Beslutninger etter denne bestemmelsen gjelder blant annet:

(1) Utskifting av dører og vinduer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan kun skje etter samlet plan for hele prosjekt Skjønhaugtunet, og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret

(2) Solavskjerming.

Solavskjerming av terrasser utføres med markise som festes i taket og føres ned mot rekkverk/gulv i front.

Farge på duk fastsettes av styrene i fellesskap.

Ved solavskjerming av terrassedør benyttes farge på duk fastsatt av styrene.

Eventuell solavskjerming innvendig på glasspanelene (vindavskjerming), skal være av tilnærmet samme farge som duken på markisene.

Leverandør fastsettes av styrene i fellesskap.

Solavskjerming av vinduer skal være innvendig i leilighetene.

(3) Vindavskjerming.

Vindavskjerming av terrasser gjøres av rammeløse, sammenleggbare og uisolert herdet glasspaneler.

(I skjøtene kan benyttes blank list av gummi/plast).

Leverandør fastsettes av styrene i fellesskap.

(4) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggeomelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjenning fra bygningsmyndigheten.

(5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.

(6) Det er ikke tillatt å oppføre platting eller annen fast konstruksjon over bakkenivå i privat forhage.

(7) Det er ikke tillatt å plante busker/trær eller oppføre faste innretninger på fellesarealer uten styrets godkjenning.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 4-1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

(8) Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Etterlatenskaper skal plukkes opp umiddelbart og kastes på egnet sted.

(9) Seksjoner med eksklusiv bruksrett til forhager, plikter å vedlikeholde disse, herunder slikt at disse ikke er til sjenanse for andre i Sameiet, og bærer kostnadene til dette. Vedr. utforming, se pkt. 3-1 (4).

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utenomhusområdene for ferdigstilte arealer.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen 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 boligen.

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

(7) Sameiet vil ha vedlikeholdsplikt av fordrøyningsanlegg for beliggende på gnr 39 bnr 2 eller senere fradelt eiendom.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA) med mindre kostnadene kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, f.eks. ved måler eller på annen hensiktsmessig måte.

Forbruk av kaldt vann/avløp, varmt vann og varme fordeles etter måler, kommunale avgifter etter kommunal tariff.

TV og internett i henhold til pris fra leverandør.

Kostnader til ytre vedlikehold av eget bygg, brannsikring og forsikring fordeles etter sameiebrøken (BRA).

Kostnader til vaktmester, styrehonorar, forretningsførsel/revisjon, felles strøm unntatt strøm til oppvarming av varmt vann, oppvarming og el-billadning, umålt forbruk, heis, utsmykninger/anskaffelser, indre vedlikehold av fellesarealene, vedlikehold av felles ventilasjon, felles el- og røropplegg, renhold, kontorrekvisita, møter/kurs, gebyr - fordeles likt mellom seksjonene.

Som felleskostnad regnes også Sameiets andel av kostnadene til garasjesameiet og andel drift og vedlikehold av utomhusområdene på Skjønhaugtunet 1-4.

(2) Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene inkludert garasjesameiet, samt andel av drift og vedlikehold av utomhusområdene på Skjønhaugtunet 1-4, inkludert fordrøyningsdam.

I tillegg innbetales et a-kontobeløp fastsatt av styret, til dekning av vann/avløp, varmt vann og oppvarming.

Det kan også innbetales et a-kontobeløp til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(3) Andel av kostnader for drift av ferdigstilte utomhusområder på Skjønhaugtunet hvor byggetrinnene/sameiene har felles bruksrett (fellesarealer), fordeles etter sameiebrøk for hvert enkelt sameie.

(4) De som har ekstra garasje plass betaler et fast beløp pr måned fastsatt av styret som gjenspeiler faktiske kostnader for drift og vedlikehold.

(5) Dersom nye kostnadsarter kommer til, justerer styret innkrevningen i henhold til egen vurdering, med mindre årsmøtet allerede har fattet vedtak om fordelingen. Påfølgende årsmøte godkjenner styrets vurdering og vedtektsfester denne. Om styrets vurdering overprøves, justeres fordelingen uten tilbakevirkende kraft.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. (Eventuelt annet beløp ved senere lovendring i eierseksjonsloven).

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer. Utbygger representerer trinn som ikke er overlevert eller ferdigstilt representerer seksjonseierne i saker i henhold til 3-1 (3 og 4) og Garasjesameiet - med 2 representanter og 1 vararepresentant.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

(3) Styret i garasjesameiet kan installere kameraovervåking i garasjeanlegget for å beskytte mot tyveri og hærværk. Opptaket skal slettes automatisk etter maksimalt 14 dager.

Styret i sameiet kan installere kameraovervåking i fellesarealer i kjelleren og i gangene ved bodene for å beskytte mot tyveri og hærværk. Opptaket skal slettes etter maksimalt 14 dager.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsseksjonene tjener som «støttefunksjon» til boligene og har ikke stemmerett.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- e) Endring av pkt. 2, 3 og 13.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Lading av elbil.

Seksjoner som disponerer elbil og som ønsker å lade denne på egen garasjeplass i kjeller må for egen kostnad legge kabel fra hovedtavle for seksjonen og ut til garasjeplassen. Arbeidet skal utføres av godkjent el-installatør og kan ikke igangsettes uten forutgående godkjennelse av styret. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at seksjonseieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Seksjonseieren skal selv dekke kostnadene ved strømforbruket.

12. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

13. Forpliktelser for sameiet og fullmakt for styret

13-1 Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 13 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 13, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

13-2 Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt.13.2 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Foreliggende reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet
- (ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene innfor området omfattet av foreliggende reguleringsplan for Skjønhaugtunet, eller mellom utbygger og Gjerdrum kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Gjerdrum kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres. I tillegg gjelder også dette naboeiendommer som måtte berøres.

13-3 Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå Gjerdrum kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet.

13-4 Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.

Gnr/bnr 39/2 eller senere fradelt eiendom, har veirett over Sameiets eiendom, felleseiendom, samt gjennom anleggseiendommen (gnr/bnr 39/57). Gnr/bnr 39/2 eller senere fradelt eiendom har ved igangsettingstillatelse rett til å knytte ny garasjekjeller til anleggseiendommen under Sameiet, med adkomst gjennom anleggseiendommen. (Dvs. garasjekjeller byggetrinn 3 og 4). Alle kostnader til dette skal bæres av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av det som etter dette blir felles innkjøring, skal dekkes forholdsmessig av eierne av nytt garasjeanlegg og eierne av foreliggende anleggseiendom.

13-5 Overføring av eiendomsrett til fellesarealer innenfor Prosjektet

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til å overta hjemmel til fellesområder som utbygger overdrar i Prosjektet. Overdragelsen skjer enten til Sameiet med ideell andel, til Sameiets eiendom med ideell andel (realknytning) eller på tilsvarende måte til Sameierne. Utbygger kan også arrangere fellesområdene i en velforening eller annen organisasjonsform, herunder som kan overta hjemmel til fellesområdene. Sameiet og Sameierne er pliktige medlemmer i slik eventuell forening eller ved annen organisasjonsform.

Ikke alt arealet omfattet av reguleringen for Skjønhaugtunet er felles og/eller skal overføres Sameiet ved ferdigstilling. Utbygger skal sikre at Sameiet får eventuelle nødvendige rettigheter for områder regulert til felles bruk som eventuelt ikke omfattes av fellesareal som overføres Sameiet.

Ved overføring av hjemmel fra utbygger overtar Sameiet sammen med øvrige byggetrinn alle rettigheter og plikter til fellesområdene fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle

rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

13-6 Fordrøyningsanlegg gnr/bnr 39/2

Det prosjekteres fordrøyningsanlegg for Sameiet på området regulert til grønstruktur på gnr/bnr 39/2.

Etter ferdigstilling av slik fordrøyningsanlegg overtar Sameiet alle rettigheter og plikter til anlegget fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

13-7 Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, Gjerdrum Boliger AS (org. nr. 916 801 947) eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har utbygger frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene.

Vedlegg

- 1 Utomhus
- 2 Vedtekter for anleggseiendommen
- 3 Forhagene

TRIVSELSREGLER / ORDENSREGLER FOR

Skjønhaugtunet Sameie 2

SIST ENDRET OG VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 15. JUNI 2021

1. Formål og omfang

Formålet med Trivselsreglene er å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

Sameiets regler for Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er å anse som en del av trivselsreglene.

Dersom det er åpenbare behov for justering av Trivselsreglene før neste sameiermøte, kan Styret med enkelt flertall endre reglene med virkning frem til neste sameiermøte.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som medfører støy som kan virke forstyrrende på andre beboere i sameiet eller naboelendommer. Med støy menes bl.a høy musikk med åpne balkongdører eller vinduer, musikk med tung bass på sen kveld og/eller natt, tuting i bilhorn, rop og skråll utendørs eller i korridorer, samt byggearbeider. Barnelek og normale samtaler innen- og utendørs anses i denne forbindelse ikke som støy.

Det skal være nattero i sameiet til følgende tider:

- Mandag – torsdag og søndager mellom klokken 2200-0700
- Fredag og lørdag, samt dag før bevegelige helligdag mellom klokken 2300 - 0900

Ved spesielle anledninger som medfører støy, bør beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid. Vær oppmerksom på at lyd kan forplante seg gjennom store deler av en boligblokk.

Modernisering eller reparasjoner som medfører banking, boring, sliping, saging o.l tillates i tidsrommene:

- Hverdager (mandag – fredag) klokken 0800-2000
- Lørdager klokken 1000 – 1600

Slike arbeider tillates ikke på søndager og bevegelige helligdager

Inn- og utflytting som kan medføre støy tillates også mellom klokken 1000 og 1600 på søndager og bevegelige helligdager.

Eventuelle klager på sjenerende støy eller andre saker til irritasjon, tas opp direkte med vedkommende beboer. Hvis dette ikke hjelper, rettes klagen skriftlig til Styret. Alle oppfordres til å bruke sunn fornuft i denne sammenheng.

3. Bilkjøring på gangveiene

Det er generelt ikke tillatt å kjøre bil, motorsykkel og annet motorisert kjøretøy på gangveiene foran og rundt bygningen. Unntak gjelder ved inn- og utflytting, tung varetransport med stor bil, samt besøk av funksjonshemmede gjester.

Det vil bli satt opp bommer i gangveiene ved Trinn 1 for å redusere unødvendig bilkjøring. Beboerne skal benytte garasjekjelleren, også ved varetransport og inn- utflytting, når bilen er lavere enn 2,10 m.

4. Gjesteparkering

Sameiet disponerer, sammen med Trinn 1, et begrenset antall gjesteplasser utenfor Trinn 1. Dette er korttidsplasser beregnet for gjester (maks 1 døgn), og er ikke beregnet for bruk av beboere. Biler som parkeres på disse plassene, skal utstyres med sameiets parkeringsbevis godt synlig. Hver leilighet får to bevis.

Campingvogner, bobiler, hengere, avskiltede biler og andre kjøretøy som ikke er i regelmessig bruk, tillates ikke parkert på noen av gjesteplassene eller andre steder på sameienes eiendom.

Det vil bli satt opp skilt om bl.a borttauing ved overtredelse.

5. Bruk av parkeringsgarasjen

Innvendig parkering skal skje på den enkelte seksjonseiers tildelte parkeringsplass.

Om vinteren må alle fjerne synlig snø av bilen før det kjøres inn. Det er ikke avløp i garasjen, slik at snø vil føre til vann på garasjegulvet.

Bruker av parkeringsanlegget skal påse at garasjeporten lukkes etter inn- og utkjøring.

6. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at kjøkkenvifte startes i god tid, slik at lukt fra matlaging ikke siver ut i korridoren
- 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
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere inne i leilighetene, i garasjeanlegget eller bodene i underetasjen. Det vises til HMS-håndboka for utfyllende brann- og sikkerhetsregler.

Private hageparseller som tilhører leiligheter i 1. etg skal holdes ryddige og vedlikeholdes av vedkommende seksjonseier. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

Ekstra nøkler og åpner til garasjeporten kan bestilles fra Styret. Det henstilles om å ta godt vare på nøkler og portåpner. Tap skal meldes til Styret.

Seksjonseier kan fritt leie ut boligen. All utleie skal meldes til Styret.

Det er forbudt mot utvendige blomsterkassen på balkongrekkverk. Dette pga faren for skader hvis kassen faller ned.

7. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, både innen- og utendørs.

Husholdningsavfall kastes i felles avfallsbrønner. Det er egne avfallsbrønner for restavfall (inkludert matavfall som skal i grønne poser), papp/papir og glass-/metallemballasje. Trykk avfallet sammen slik at det tar minst mulig plass i avfallsbrønnene.

Større mengder avfall leveres til en av ROAFs gjenbruksstasjoner.

Sykler plasseres på angitte plasser i garasjen eller i sykkelstativ foran inngangen.

Mat skal ikke legges utendørs, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Ikke legg ut mat til «villkatter».

Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres dugnad med opprydding av utearealene. Beboerne oppfordres til å delta.

8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet

Beboere som holder dyr skal sørge for at dyret ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Hunder skal luftes i bånd.

Dersom husdyr skitner til gulv, trapper eller heis, skal dyreeier umiddelbart rengjøre disse.

9. Bruk av balkong

Grilling på balkong er tillatt med gass- eller elektrisk grill og uten at det sjenerer naboene.

Gassbeholder skal oppbevares utendørs på balkongen.

Mating av fugler på balkong er ikke tillatt.

Det er vedtatt felles regler for hele Skjønhaugtunet om installasjon av utvendig solskjerming og innglassing av balkong. Kontakt Styret for mer informasjon.

10. Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, ref Vedtektenes kapittel 6 (sitat):

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

VEDTEKTER
FOR
SKJØNHAUGTUNET GARASJESAMEIE 1

Gnr. 39 bnr. 57 i Gjerdrum kommune

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 20.08.2019

1. SAMEIET

Sameiets navn er **SKJØNHAUGTUNET GARASJESAMEIE 1**, heretter referert til som «**Garasjesameiet**» eller «**Sameiet**».

Sameiet eier og omfatter eiendommen gnr. 39 bnr. 57 i Gjerdrum kommune («**Garasjekjelleren**»). Eiendommen er en såkalt «anleggseiendom» og ligger under Skjønhaugtunet Sameie 1 (gnr/bnr 39/56) og Skjønhaugtunet Sameie 2 (foreløpig gnr/bnr 39/2, etter fradeling gnr/bnr 39/___), samt Felleseiendom for Skjønhaugtunet (gnr/bnr 39/58 eventuelt annet gnr/bnr som måtte opprettes).

Sameiet er et ideelt sameie (tingsrettslig sameie) hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor Sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Sameiet. Disse rettighetene er eksklusive og varige.

Samtlige andeler Skjønhaugtunet Sameie 1 og minst 33 stk. (en pr. boligseksjon) andel Biloppstillingsplass skal være tilbehør i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) til Skjønhaugtunet Sameie 1 sin eiendom eller til seksjoner i Skjønhaugtunet Sameie 1.

Samtlige andeler Skjønhaugtunet Sameie 2 og minst 42 stk. (en pr. boligseksjon) andel Biloppstillingsplass skal være tilbehør i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) til Skjønhaugtunet Sameie 2 sin eiendom eller til seksjoner i Skjønhaugtunet Sameie 2.

Biloppstillingsplasser utover det som følger av avsnittene over (12 stk.) skal være tilbehør i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) til eierens seksjon i Skjønhaugtunet Sameie 1 eller 2, eller senere eierseksjonssameier i Prosjektet, jf. pkt. 4. Ved omsetning av disse 12 biloppstillingsplassene (eier som har mer enn 1 plass), tillates fritt oppløsning av realkoblingen, mot at denne ved samme skjøte kryttes til kjøper sin seksjon i Prosjektet (gnr/bnr 39/56, 39/2 og 39/20 eller senere fradelt eller sammenslått gnr/bnr fra disse).

Utbygger Gjerdrum Boliger AS (org. nr. 916 801 947), den utbygger måtte utpeke, eller utbyggers rettsetterfølger har rett til personlig å eie og har alle rettigheter som sameier for andeler inntil disse er overdratt og overskjøtet til kjøpere.

Sameiet består av 249 andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Type andel	Antall	Størrelse hver andel	Til sammen
Biloppstillingsplass	87	2/249	174/249
Skjønhaugtunet Sameie 1	33	1/249	33/249
Skjønhaugtunet Sameie 2	42	1/249	42/249
Totalt	162		249/249

2. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (boder, tekniske installasjoner, sykkelparkering mv.) for bebyggelsen over (Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2) til beste for eierne av Sameiet.

UTKAST

Ved utbygging av Prosjektet Skjønhaugtunet på nåværende gnr/bnr 39/2 og 39/20 (Skjønhaugtunet Sameie 3 og 4 eller tilsvarende) kan Sameiet utvides til også å omfatte ny garasjekjeller som ved utbygging har rett til adkomst gjennom Sameiets eiendom samt å koble til egen garasjekjeller til Sameiets eiendom.

3. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

3.1. Generelt

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjekjelleren slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtektene. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Utleie av garasje plass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne bestemmelsen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. pkt. 11.

3.2. Eksklusive rettigheter for type andel: Skjønhaugtunet Sameie 1

Samtlige eiere av boligseksjoner i Skjønhaugtunet Sameie 1 har eksklusiv enerett til bruk av en bod hver i Garasjekjelleren, etter liste som er **bilag 2** til disse vedtektene. Listen angir bodnummer og seksjonsnummer/leilighetsnummer eller annen entydig identifikasjon for boligseksjonen i Skjønhaugtunet Sameie 1, slik at det ikke skal være nødvendig å oppdatere listen ved hver overføring av boligseksjoner. Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen.

Eiere av boligseksjoner i Skjønhaugtunet Sameie 1 har eksklusiv bruksrett til kjellerrom under egen bygning (boder, tekniske rom, heis, mv.). Tilgangen begrenses med lås/nøkkel.

Likeledes har eierne i Skjønhaugtunet Sameie 1 eksklusiv bruksrett til sykkelparkeringsplasser under eller i tilknytning til kjellerinngang til sin bygning.

3.3. Eksklusive rettigheter for type andel: Skjønhaugtunet Sameie 2

Samtlige eiere av boligseksjoner i Skjønhaugtunet Sameie 2 har eksklusiv enerett til bruk av en bod hver i Garasjekjelleren, etter liste som er **bilag 2** til disse vedtektene. Listen angir bodnummer og seksjonsnummer/leilighetsnummer eller annen entydig identifikasjon for boligseksjonen i Skjønhaugtunet Sameie 2, slik at det ikke skal være nødvendig å oppdatere listen ved hver overføring av boligseksjoner. Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen.

Eiere av boligseksjoner i Skjønhaugtunet Sameie 2 har eksklusiv bruksrett til kjellerrom under egen bygning (boder, tekniske rom, heis, mv.). Tilgangen begrenses med lås/nøkkel.

Likeledes har eierne i Skjønhaugtunet Sameie 2 eksklusiv bruksrett til sykkelparkeringsplasser under eller i tilknytning til kjellerinngang til sin bygning.

3.4. Eksklusive rettigheter for type andel: Biloppstillingsplass

Det er 87 biloppstillingsplasser i Garasjekjelleren, og eierne av hver av disse har enerett til eksklusiv bruk av en bestemt nummerert biloppstillingsplass etter liste som er **bilag 3** til disse vedtektene. Til hver boligseksjon i Skjønhaugtunet 1 og 2 skal det være minst 1 biloppstillingsplass. Forretningsfører skal til enhver tid ha oversikt over listen.

UTKAST

4. FORHOLDET TIL NABOEIENDOMMER

Garasjekjelleren er del i Prosjektet Skjønhaugtunet (jf. reguleringsplan PlanID201605 eller senere endring) som bygges trinnvis ut, og det er tinglyst felles gjensidige rettigheter mellom eiendommene i dette Prosjektet.

Skjønhaugtunet Sameie 1 og Skjønhaugtunet Sameie 2 har tinglyste rettigheter i Garasjekjelleren.

Eiendommene for senere byggetrinn; Skjønhaugtunet Sameie 3 og Skjønhaugtunet Sameie 4 (eller tilsvarende), har tinglyst rett til adkomst ved utbygging av garasjekjeller på egen eiendom, samt rett til å slå sammen egen garasjekjeller med Garasjekjelleren.

Tinglyste erklæringer inntatt i **bilag 4** og **bilag 5**.

5. RETTSLIGE DISPOSISJONER

5.1. Generelt

En Sameier har grunnbokshjemmel til en ideell andel i Sameiet i samsvar med sameiebrøken, jf. pkt. 1.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine sameieandeler innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til biloppstillingsplass iht. pkt. 5.2.

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

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

Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre. Unntatt fra dette er pantsettelse, salg eller annen disponering av sameieandel i henhold til pkt. 5.2.

5.2. Begrensninger i rettslige disposisjoner

Type andel i Garasjekjelleren: Skjønhaugtunet Sameie 1 eller Skjønhaugtunet Sameie 2 kan kun omsettes og pantsettes sammen med eiendommene til henholdsvis Skjønhaugtunet Sameie 1 (gnr/bnr 39/56) eller Skjønhaugtunet Sameie 2 (foreløpig gnr/bnr 39/2, etter fradeling gnr/bnr 39/___).

Sameierne har etter endelig fordeling ikke rett til å bytte boder seg imellom uten samtykke fra Styret og Gjerdrum kommune. (Bodstørrelsene kan variere med størrelse på leilighetene, og for å sikre overholdelse av Plan- og bygningsloven med forskrifter er det viktig at det ikke gjøres bytter som medfører brudd på regelverket – kan medføre at leiligheten ikke lenger tilfredsstiller krav til ferdigattest).

Til hver boligseksjon i Skjønhaugtunet Sameie 1 eller Skjønhaugtunet Sameie 2 tilhører 1 stk. type andel Biloppstillingsplass. Denne andelen Biloppstillingsplass kan kun pantsettes, selges eller for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i henholdsvis Skjønhaugtunet Sameie 1 eller Skjønhaugtunet Sameie 2. Det skal benyttes felles pantedokument/skjøte.

Sameier som eier mer enn en stk. andel type Biloppstillingsplass (dvs. mer enn en biloppstillingsplass), kan overdra biloppstillingsplassen separat til seksjonseier i Skjønhaugtunet

Sameie 1, Skjønhaugtunet Sameie 2, eller senere Skjønhaugtunet Sameie 3 og 4 i Prosjektet Skjønhaugtunet. Det er ikke tillatt å overdra biloppstillingsplasser eksternt utenfor Prosjektet Skjønhaugtunet.

Dersom eier av type andel Biloppstillingsplass overdrar sin eierseksjon i Skjønhaugtunet Sameie 1 eller Skjønhaugtunet Sameie 2, uten samtidig å overdra sin andel i Garasjekjelleren, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Garasjesameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som er seksjonseier i Prosjektet Skjønhaugtunet, eventuelt dersom Sameiet kjøper andelen selv.

Bestemmelsene i dette pkt. 5.2 er ikke til hinder for at Seksjon i Skjønhaugtunet Sameie 1 eller Skjønhaugtunet Sameie 2 og biloppstillingsplass kan leies ut uavhengig av hverandre. Biloppstillingsplass kan imidlertid ikke leies ut til andre enn seksjonseiere Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2 eller senere Skjønhaugtunet Sameie 3 og 4 (innenfor Prosjektet Skjønhaugtunet), med mindre leietaker samtidig leier Seksjon i Prosjektet Skjønhaugtunet.

5.3. Særlig om andel type Biloppstillingsplass – Bytteordning ved nedsatt funksjonsevne

Forretningsføreren skal til enhver tid i listen over de nummererte biloppstillingsplassene, jf. pkt. 3.4, holde oversikt over midlertidig bytte etter bestemmelsene i dette pkt. 5.3.

Eier av andel type Biloppstillingsplass som samtidig er eier av Boligseksjon i Skjønhaugtunet Sameie 1 eller 2, har krav på midlertidig bytte av biloppstillingsplass etter bestemmelsene i dette pkt. 5.3.

Dersom det på Biloppstillingsplass opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan eieren av plassen ikke pålegges midlertidig bytte av denne etter dette pkt. 5.3, med mindre den som krever slikt bytte først har sørget for at tilsvarende ladepunkt er installert i samsvar med pkt. 15 på plassen som inngår i bytteordningen.

I Garasjekjelleren er det 2 biloppstillingsplasser opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne for hvert av Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2 i tilknytning til deres oppganger. Bytteordningen i dette pkt. 5.3 gjelder kun de 2 plassene tilknyttet eget sameie.

For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass etter bestemmelsene i dette pkt. 5.3, må sameieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Sameier med nedsatt funksjonsevne som er eier av andel type Biloppstillingsplass i Garasjekjelleren, og som iht. listen over nummererte biloppstillingsplasser, jf. pkt. 3.4, ikke har eksklusiv enerett til biloppstillingsplass opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en sameier som etter listen har eksklusiv enerett til slik biloppstillingsplass, men som ikke har behov for tilrettelagt plass, til midlertidig å bytte biloppstillingsplass.

Dersom samtlige biloppstillingsplasser som er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne allerede eies av Sameiere med nedsatt funksjonsevne, eller allerede ved midlertidig bytteordning er i slik bruk, skal Sameier med andel Biloppstillingsplass som av denne grunn ikke får midlertidig bruksrett til slik biloppstillingsplass, noteres på venteliste som føres av forretningsføreren i sammenheng med listen i pkt. 3.4. Sameieren har i henhold til ventelisten prioritet til midlertidig bytte til slik biloppstillingsplass, når slik plass blir ledig.

Dersom det i samsvar med bestemmelsene her fremsettes krav fra Sameier med nedsatt funksjonsevne om midlertidig bytte av biloppstillingsplass, og det etter bestemmelsene her er flere slike plasser tilgjengelig, skal det avgjøres ved loddtrekning hvem av Sameierne som skal pålegges midlertidig å bytte sin biloppstillingsplass.

Ingen Sameier kan etter bestemmelsene i dette pkt. 5.3 kreve midlertidig bytte av mer enn en biloppstillingsplass.

UTKAST

Retten til midlertidig bytte til en tilrettelagt biloppstillingsplass etter dette pkt. 5.3 varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bortfall av slikt behov, eller dersom sameieren med rett til midlertidig bytte selger sin andel type Biloppstillingsplass, opphører retten til midlertidig bytte. Retten til bruk av biloppstillingsplassen tilbakeføres til eieren.

Dette pkt. 5.3 gjelder tilsvarende der sameier som er eier av andel type Biloppstillingsplass og samtidig eier Boligseksjon i Skjønhaugtunet Sameie 1 eller Skjønhaugtunet Sameie 2, har person som oppfyller vilkårene etter disse bestemmelsene i sin husstand. Likeledes gjelder dette dersom biloppstillingsplassen sammen med Boligseksjon i Skjønhaugtunet Sameie 1 eller Skjønhaugtunet Sameie 2 leies ut til person som selv oppfyller kravene eller har person som oppfyller disse i sin husstand.

Det henvises for øvrig til vedtektene for Skjønhaugtunet Sameie 1 og Skjønhaugtunet Sameie 2. Ved eventuell motstrid går disse vedtektene for Garasjekjelleren foran.

5.4. Tiltak for sameiere med nedsatt funksjonsevne

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

6. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Styrene i Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2 representerer de andeler som utgjør tilbehør i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) til disse eierseksjonssameienes eiendom eller seksjoner i de respektive eierseksjonssameiene, og har rett til å delta med forslags-, tale-, og stemmerett. Sakene til behandling på sameiermøtet i Garasjekjelleren skal på forhånd være behandlet på Årsmøte i Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2, og styrene som representanter skal stemme i samsvar med mandat fra sameiermøtet i eget eierseksjonssameie. En sameier som etter pkt. 8 stemmer personlig, har forslag-, tale- og stemmerett, kan møte ved fullmektig.

Inntil kjøperne i Skjønhaugtunet Sameie 2 har overtatt leilighetene, representerer utbygger Gjerdrum Boliger AS eller den utbygger utpeker andeler som skal høre under eller hører under Skjønhaugtunet Sameie 2 etter disse vedtektene.

Sameierne har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

- (i) Styrets årsberetning
- (ii) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- (iii) Valg av styre
- (iv) Valg av revisor
- (v) Årlig vedlikeholdsprogram.

UTKAST

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

7. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. pkt. 6.

8. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Styrene i Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2 representerer de andeler som utgjør tilbehør i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) til disse eierseksjonssameienes eiendom eller seksjoner i de respektive eierseksjonssameiene.

Stemmefordeling der samtlige andeler er tilbehør i Skjønhaugtunet 1 og 2
(Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2 har like mange stemmer)

Type andel	Antall	Stemmer	Totalt
Biloppstillingsplass S Sameie 1	39	66	66
Biloppstillingsplass S Sameie 2	48	66	66
Skjønhaugtunet Sameie 1	33	33	33
Skjønhaugtunet Sameie 2	42	33	33
Totalt	162		198

For eventuelle andeler type Biloppstillingsplass som eies av kjøpere i Prosjektet Skjønhaugtunet tilhørende senere byggetrinn, stemmer eieren personlig, dersom Sameiet ikke er sammenslått til ett gnr/bnr med nytt garasjeanlegg jf. pkt. 10.5. Hver andel type Biloppstillingsplass gir ved personlig stemmerett 2 stemmer, og utvider antall totale stemmer tilsvarende (Skjønhaugtunet 1 og 2 har $66+33 = 99$ stemmer hver).

Utbygger Gjerdrum Boliger AS eller den utbygger utpeker, stemmer personlig for andeler inntil disse er overdratt andre.

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

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

- (i) Endring av vedtektene
- (ii) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- (iii) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- (iv) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene
- (v) Samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder
- (vi) Kameraovervåking av fellesarealer etter pkt. 18, foruten porttelefon med kamera. Porttelefon med kamera kan dog på annet grunnlag omfattes av andre vedtektsbestemmelser om flertallskrav

UTKAST

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- (i) At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- (ii) Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 13.
- (iii) Endring av denne bestemmelsen

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i pkt. 3, 4, 5 og 10.

Det kreves samtykke fra utbygger Gjerdrum Boliger AS (org. nr. 916 801 947), den utbygger måtte utpeke, eller utbyggers rettsetterfølger for endring av bestemmelsene i pkt. 10.

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

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styrene i Skjønhaugtunet Sameie 1 eller Skjønhaugtunet Sameie 2. Det velges en leder.

Inntil kjøperne i Skjønhaugtunet Sameie 2 har overtatt leilighetene, er utbygger Gjerdrum Boliger AS eller den utbygger utpeker medlem av styret i Sameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem (inkludert varamedlem) kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjekjelleren, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Det skal så langt det er mulig, ansette felles forretningsfører for samtlige eiendommer/sameier innenfor Skjønhaugtunet.

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

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

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

10. FORPLIKTELSER FOR SAMEIET – STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

10.1. Innledning

Med mindre Sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

10.2. Forpliktelser for Sameiet – Fullmakt for styret

Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av pkt. 10.2 - 10.9 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Sameiet og Sameierne i det som følger av pkt. 10.2 - 10.9, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og på samtlige ideelle eierandeler.

10.3. Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. 10.3 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Foreliggende Reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet
- (ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene innfor området omfattet av foreliggende reguleringsplan for Skjønhaugtunet, eller mellom utbygger og Gjerdrum kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Gjerdrum kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres. I tillegg gjelder også dette naboeiendommer som måtte berøres.

10.4. Bistand utbygging

Bistå Gjerdrum kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet.

10.5. Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.

Sameiet og Sameierne er forpliktet til å gjennomføre det som følger av «Erklæring vedr. Rett til oppføring og tilkobling av garasjeanlegg/anleggseiendom m.v. Gnr. 39 bnr. 56, 57 og 58 i Gjerdrum kommune» inntatt i **Bilag 5**.

Overfor Sameiet og Sameierne har utbygger Gjerdrum Boliger AS (org. nr. 916 801 947), den utbygger måtte utpeke, eller utbyggers rettsetterfølger, tilsvarende rettigheter som fremgår av tinglyst erklæring **bilag 5**.

Ved eventuell sammenslåing av Sameiet og ny garasjekjeller til en anleggseiendom med ett gnr/bnr (ett Sameie), skal vedtektene justeres med tilsvarende rettigheter og forpliktelser for nytt Skjønhaugtunet 3 og 4 som Skjønhaugtunet 1 og 2 har. Pkt. 8 og 9 justeres tilsvarende for stemmer tillagt eierseksjonssameiene, personlig eide andel type biloppstillingsplasser, samt andeler eiet av utbygger. Ved slik utvidelse skal alle eierseksjonssameier ha minst en representant i styret. Utbygger har fullmakt til å gjennomføre justeringene i vedtektene i henhold til dette.

10.6. Felles rettigheter Skjønhaugtunet

Tinglyst erklæring om rettigheter og forpliktelser for Skjønhaugtunet: «Erklæring/avtale vedr. Adkomst, bruksrett m.m. Gnr. 39 bnr. 2, 20, 56, 57 og 58 i Gjerdrum kommune (Skjønhaugtunet)», **bilag 4**.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige Sameieres disposisjon. Gjerdrum Boliger AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige Sameieres disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Gjerdrum Boliger AS disponerer eksklusivt, skal Gjerdrum Boliger AS alene dekke. Gjerdrum Boliger AS kan

UTKAST

alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Gjerdrum Boliger AS har rett til å benytte kjøreveier på Skjønhaugtunet (også de deler som er stilt til øvrige Sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Prosjektet Skjønhaugtunet. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken er Gjerdrum Boliger AS ansvarlig for å utbedre.

Gjerdrum Boliger AS, har fri tilgang til Garasjekjelleren etter behov i forbindelse med oppføringen av Prosjektet Skjønhaugtunet (trinn 1-4).

10.7. Overføring av eiendomsrett til fellesarealer innenfor Skjønhaugtunet

Sameiet og Sameierne er forpliktet til å overta hjemmel til fellesområder som utbygger overdrar i Prosjektet. Overdragelsen skjer enten til Sameiet med ideell andel, til Sameiets eiendom med ideell andel (realknytning) eller på tilsvarende måte til Sameierne. Utbygger kan også arrangere fellesområdene i en velforening eller annen organisasjonsform, herunder som kan overta hjemmel til fellesområdene. Sameiet og Sameierne er pliktige medlemmer i slik eventuell forening eller ved annen organisasjonsform.

Ikke alt arealet omfattet av reguleringen for Skjønhaugtunet er felles og/eller skal overføres Sameiet ved ferdigstilling. Utbygger skal sikre at Sameiet får eventuelle nødvendige rettigheter for områder regulert til felles bruk som eventuelt ikke omfattes av fellesareal som overføres Sameiet.

Ved overføring av hjemmel fra utbygger overtar Sameiet sammen med øvrige eiendommer alle rettigheter og plikter til fellesområdene fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

10.8. Fordrøyningsanlegg gnr/bnr 39/2

Det prosjekteres fordrøyningsanlegg for Sameiet på området regulert til grønnstruktur på gnr/bnr 39/2.

Etter ferdigstilling av slikt fordrøyningsanlegg overtar Sameiet alle rettigheter og plikter som tilligger Sameiet til anlegget fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

10.9. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, Gjerdrum Boliger AS (org. nr. 916 801 947), den utbygger måtte utpeke, eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har utbygger frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene.

11. ORDENSREGLER

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets Garasjekjelleren innenfor rammen av Sameiets formål (**bilag 1**).

12. VEDLIKEHOLD

UTKAST

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gi sameier/bruker pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og lignende fra biloppstillingsplass, fellesarealer og sykkelparkering. Styret kan også gi sameier/bruker pålegg om å fjerne farlige stoffer (f.eks. brannfarlige stoffer) fra boder. Likeledes kan styret kreve at sameier/bruker fjerner bil og for øvrig ryddiggjør biloppstillingsplass i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjekjelleren.

13. FELLESKOSTNADER

13.1. Fordeling av særskilte felleskostnader i Garasjekjelleren

Kostnader som gjelder funksjoner i Garasjekjelleren til drift av Skjønhaugtunet Sameie 1 og Skjønhaugtunet Sameie 2 (boder, sykkelparkering, tekniske installasjoner mv.) skal fordeles forholdsmessig (om mulig i henhold til forbruk) mellom Skjønhaugtunet Sameie 1 og Skjønhaugtunet Sameie 2, som deretter sørger for videre fordeling til sine Seksjonseiere.

Kostnader som gjelder biloppstillingsplasser, samt felles tilkomstareal til disse, (herunder strøm, ventilasjon, etc.) skal fordeles likt mellom sameiere med type andel Biloppstillingsplass (deles likt på 87 plasser). For biloppstillingsplasser tilhørende Sameiere i Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2 faktureres eierne via eierseksjonssameiene som sørger for videre fordeling til sine Seksjonseiere.

13.2. Fordeling av øvrige felleskostnader i Garasjekjelleren

Kostnader med Garasjekjelleren som ikke omfattes av pkt. 13.1 eller særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, og faktureres via forholdsmessig mellom Skjønhaugtunet Sameie 1 og 2, som deretter sørger for videre fordeling til sine Seksjonseiere.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- (i) Eiendomsforsikring, jf. pkt. 17.
- (ii) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Sameiets eiendom
- (iii) Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- (iv) Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg m.m.
- (v) Eventuelt vaktmesterrom
- (vi) Renhold av fellesarealer
- (vii) Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

14. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Garasjekjelleren, dersom Sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks sameieandel er overtatt.

For å effektivisere driften, kan Styret bestemme at felleskostnadene faktureres Skjønhaugtunet Sameie 1 og Skjønhaugtunet Sameie 2, som deretter fordeler kostnadene på sine Seksjonseiere.

UTKAST

Frem til ferdigstillelse og oppstart av innflytting i leilighetene i Skjønhaugtunet Sameie 2 skal det ikke betales felleskostnader for arealene avsatt til Skjønhaugtunet Sameie 2 (herunder garasjeplasser avsatt for eiere i Skjønhaugtunet Sameie 2 (48 stk.), med mindre disse er solgt til og tatt i bruk av eiere i Skjønhaugtunet Sameie 1). Eierne av leiligheter i Skjønhaugtunet Sameie 1, og eierne av garasjeplasser (39 stk.) tilknyttet Skjønhaugtunet Sameie 1 skal frem til dette betale alle felleskostnader for Garasjekjelleren, herunder for adkomst/nedkjøring til Garasjekjelleren.

Dersom forsikringsgiver krever felles bygningsforsikring for hele Garasjekjelleren, betaler utbygger Gjerdrum Boliger andel av kostnadene til dette i henhold til eierbrøk. Eventuell eiendomsskatt fordeles og betales tilsvarende. Gjerdrum Boliger dekker kostnader til strøm og eventuelt annet som relaterer seg til oppføringen/utbyggingen av Prosjektet Skjønhaugtunet trinn 2-4.

15. LADEPUNKT FOR ELEKTRISKE KJØRETØY

Sameier med type andel Biloppstillingsplass kan etter søknad til styret installere ladepunkt for elektriske kjøretøyer på plassen. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at sameieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Sameieren skal selv dekke kostnadene ved strømforbruket. Styret kan kun nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Sameieren skal dekke samtlige kostnader til installasjon av ladepunktet, samt drift og vedlikehold av installasjonen. Alle installasjoner skal utføres av autorisert personell godkjent av styret.

Sameier må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

16. ANSVAR UTAD

Overfor Sameiets kreditorer hefter sameierne i henhold til sameieforholdet. Dersom det ved avtale eller på annet grunnlag foreligger solidarisk ansvar overfor sameiets kreditorer, hefter den enkelte sameier imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnadene enn det som følger av sameieforholdet og disse vedtektene enn det sameieren er forpliktet til, kan sameieren kreve det overskytende dekket av de som har betalt for lite.

17. FORSIKRING

Styret tegner fullverdiforsikring for Garasjekjelleren i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes.

18. KAMERAOVERVÅKNING

Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer.

Beslutning om installering av kamera i porttelefon som kun aktiveres når det ringes på, omfattes ikke automatisk av dette flertallskravet, jf. pkt. 8.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

19. SAMEIELOVEN

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

20. BILAG

- Bilag 1: Ordensregler
- Bilag 2: Liste over boder
- Bilag 3: Liste over biloppstillingsplasser
- Bilag 4: Tinglyst erklæring Skjønhaugtunet
- Bilag 5: Tinglyst erklæring utbygging av garasjekjeller

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Skjønhaugtunet sameie 2 avholdes 21.05.2024, kl 18:00, Kulturhuset i Gjerdrum. Rom: Vestbystua.

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 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. RAPPORT FRA UTSMYKNINGSKOMITEEN**
- 6. INNKOMNE FORSLAG**
- 7. VALG AV TILLITSVALGTE OG KOMITEER**

Etter årsmøtet vil Gjerdrum Boliger AS v/Odd Sæther orientere om planene for byggetrinn 3 og 4 på Skjønhaugtunet.

Deretter vil styret ta opp aktuelle saker og problemstillinger bla.: Orientering om styrets virksomhet i 2024, frem til årsmøtet. Regler for innglassing av balkonger. Orden og vedlikehold av utendørs fellesarealer. Orden og renhold av innendørs fellesarealer og garasjekjelleren.

Sted, Gjerdrum 18.04.2024

I styret for Skjønhaugtunet Sameie 2
Ove Silkoset, styreleder

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET 21.05.2024.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 vedlegges og anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tilføres opptjent egenkapital, herunder kr 50.000 til egen bankkonto for større fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Det foreslås at styrehonoraret holdes uforandret, kr. 40 000.

5. RAPPORT FRA UTSMYKNINGSKOMITEEN

Det foreslås at rapporten tas til orientering.

6. INNKOMNE FORSLAG

7. VALG AV TILLITSVALGTE OG KOMITEER

- A) Valg av styremedlemmer.
- B) Valg av Styreleder.
- C) Valg av Utsmykningskomite for 2 år
- D) Valg av Trivelskomite for 2 år
- E) Valg av Valgkomite for 2 år

Se eget vedlegg med valgkomiteens innstilling.

Skjønhaugtunet Sameie 2

STYRETS ÅRSBERETNING 2023

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:Ove Silkoset	(valgt for 1 år i 2023)
Nestleder	:Sven Oskar Seim	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:Ragnar Østby	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:Birgit Lundberg	(valgt for 2 år i 2022)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Skjønhaugtunet Sameie 2 ble stiftet 18.06.2020 og har organisasjonsnummer 925383260.

Postadresse:

Skjønhaugtunet Sameie 2 c/o Bori BBL, Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta elektronisk faktura (EHF). EHF-adressen til sameiet er sameiets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 925383260@bori.no

Bygningsadresser:

Sameiet består av 42 boligseksjoner med adresse Hønsisletta 5, 2022 Gjerdrum.

Eiendommen har gnr 39, bnr 59 i Gjerdrum kommune.

Prosjektet Skjønhaugtunet («Prosjektet») består av 4 byggetrinn (4 blokker), innenfor området regulert i reguleringsplan for Skjønhaugtunet vedtatt 21.03.2018. Sameiet er byggetrinn 2.

Utomhusarealene skal disponeres og driftes av sameiene 1,2 3 og 4 i fellesskap. Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder. Forhager med eksklusiv bruksrett er ikke omfattet av dette.

Garasjeanlegget er organisert som en anleggseiendom med eget gnr 39 bnr 57. I garasjekjelleren er det én (eller flere) garasjeplass(er) og boder til alle seksjonene, samt tekniske rom og sykkelparkering for byggetrinnene i prosjektet. Det er flere garasjeplasser enn leiligheter totalt i prosjektet, og garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det er opprettet egne vedtekter for anleggseiendommen.

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

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon i bygningen og på eiendommen.

4. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 9 styremøter, samt utstrakt kommunikasjon muntlig og på epost. Av rutinesaker inngår:

- Budsjettering og regnskapsoppfølging
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og HMS
- Løpende tilsyn og vedlikehold
- Forsikring

Av andre større saker kan nevnes:

- Samarbeid med forretningsføreren, Bori BBL
- Samarbeid med styret i Skjønhaugtunet Sameie 1, bl.a om det felles garasjeanlegget, felles uteområder og gangveier, brannvarslingsanlegget, kameraovervåkingen, erfaringer med feil og mangler fra entreprenøren mm.
- Oppfølging av byggets tekniske systemer og hvordan disse skal fungere, driftes og vedlikeholdes. Systemene for gulvvarme, ventilasjon, brannvarsling og brannslukking er teknisk kompliserte.
- Sammen med Sameie 1 er det installert kameraovervåking ved innkjøringen og inne i garasjeanlegget og ved bodene i underetasjen. Dette etter at det var vært innbrudd og tyveri av verktøy og løsøre fra en bil og to boder. Kostnad for kamera med monitor og lagringsenhet ble kr. 67 500. Serviceavtale er sammen med Sameie 1.
- Oppfølging av serviceavtaler innenfor renhold, vaktmestertjenester, snørydding og strøing, kontroll og vedlikehold av heisen, kontroll og vedlikehold av brannvarslings- og brannslukkingssystemer m.fl.
- Oppdatere og følge opp en liste over feil og mangler ved bygningen, de tekniske systemene og tilhørende dokumentasjon. Denne listen er et felles oppfølgingsverktøy for styret, utbygger og entreprenøren.
- Etter beste evne bistå andelseierne når det har vært spørsmål knyttet til både byggets fellesarealer, tekniske systemer og forhold i den enkeltes leilighet
- Organisere dugnader i garasjen og på uteområdene
- Sammen med Trivselskomiteen arrangere julegrantenning og planlegge trivselstiltak
- Tilstandsoppfølging av bygningsmassen.
- Planer for årene fremover

I samarbeid med forretningsføreren (Bori BBL) har styret arbeidet for å få en klarere fordeling mellom felleskostnadene og de kostnadene som påløper hver leilighet basert på målte forbruk av kaldtvann, varmtvann og

oppvarming/gulvvarme. Dette medfører at noen kostnader fra 01.01.2024 er flyttet fra felleskostnad til kostnader basert på målte forbruk.

Etter styrets oppfatning har entreprenøren (ØMF Nedre Romerike Oslo AS, tidligere Asker Entreprenør AS) og dennes underleverandører på en del områder brukt for lang tid på å erkjenne og rette feil og mangler. Det gjenstår derfor fortsatt feil og mangler knyttet til bl.a vannlekkasjer inn i garasjelegget, rust på stålsøyler på balkonger, rust på terskler i boder, varmelekkasjer fra balkongdører, mulige vannlekkasjer i glassfasaden og uventede stopp i pumpesystemet for gulvvarme.

Det arbeides derfor videre med disse sakene i 2024.

Utbygger (Gjerdrum Boliger AS/Odd Sæther) har i samråd med styret engasjert konsulent og advokat for å bistå overfor entreprenøren. Dette har bl.a medført at det er utført tettinger mot vannlekkasjer i garasjelegget, og at det er gitt ytterligere fem års garanti på reparasjonsarbeidene.

Styret har også fått utført en sakkyndig bygningssjekk fra Anticimex (gjennom If forsikring). Relevante funn er meddelt entreprenøren og utbygger.

Samarbeidet i styret, med forretningsfører og utbygger (Gjerdrum Boliger AS /Odd Sæther) har vært meget godt.

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

5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et positivt årsresultat på kr. 83 777. Styret forslår at overskuddet tilføres opptjent egenkapital og at kr 50 000 avsettes på egen konto for større fremtidige vedlikehold.

Opptjent egenkapital utgjorde pr 31.12.2023 kr. 278 464 (kr 194 688 pr. 31.12.2022)

Kommentarer mellom regnskap og budsjett:

Det har gjennom året vært usikkerheter knyttet til strømkostnader og kommunale avgifter. Begge disse har vist mindre øking enn fryktet.

Feil og mangler ved bygningen og de tekniske systemene skal fortløpende utbedres av utbygger/totalentreprenør innenfor ferdigstillingsgarantien. De tiltakene som er, eller planlegges gjennomført, er etter styrets oppfatning tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

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

Årsregnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvise oversikt over sameiets økonomiske stilling pr 31.12.2023. Resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Vedlikehold

Det planlegges ingen spesielle tiltak.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på ca. 5%.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har økt de siste årene. Budsjettet for 2024 er basert på regnskapet for 2023 og kommunens gebyrregulativ.

Elektrisitet til fellesanlegg og tekniske systemer

Budsjettet for 2024 er basert på forbruket i 2023, men er fortsatt usikkert.

Investering i anleggsmidler

Det planlegges ingen større investeringer i 2024.

Etter styrets vurdering og resultatet i 2023, vil det ikke være behov for å øke månedsbeløpene til felleskostnader i 2024. Det tar imidlertid forbehold om at evt uforutsette utgifter kan gjøre en øking nødvendig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av plan og behov for driftsåret 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted: Gjerdrum, 31.12.2023 / 18.04.2024

Ove Silkoset
Styreleder
(sign)

Sven Oskar Seim
Styremedlem
(sign)

Birgit Lundberg
Styremedlem
(sign)

Ragnar Østby
Styremedlem
(sign)

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Skjønhaugtunet Sameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 637 455	1 502 719	1 631 876	1 642 682
Annen driftsinntekt	2	366 866	38 929	35 000	438 600
Sum driftsinntekter		2 004 321	1 541 648	1 666 876	2 081 282
Kostnader					
Lønnskostnad	3	47 922	47 922	57 922	45 640
Avskrivninger	11	42 370	42 370	42 370	37 716
Konsulenttjenester	4	91 470	91 286	95 360	99 770
Rep og vedlikehold	5	347 431	123 079	255 000	180 500
Forsikringer		126 552	78 416	86 300	151 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	415 693	419 821	336 000	639 568
Energi og fyring	7	397 325	256 225	190 000	347 000
Kabel-TV og telefoni	8	234 362	223 020	249 600	258 000
Driftskostnader	9	180 604	143 950	51 500	152 000
Leiekostnader		440	14 786	14 400	0
Kostnader til fellessameier		0	40 712	60 000	0
Andre driftskostnader	10	38 577	77 195	116 400	42 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	324	0	0
Sum driftskostnader		1 922 745	1 559 105	1 554 852	1 953 594
Driftsresultat før finansposter		81 576	-17 457	112 024	127 688
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 485	563	0	0
Finanskostnad		284	0	0	0
Sum finansposter		2 201	563	0	0
Årsresultat		83 777	-16 894	112 024	127 688
Overført til annen egenkapital	13	83 777	-16 894	0	0
Sum disponering		83 777	-16 894	0	0

Balanse 31.12.2023

Skjønhaugtunet Sameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	11	66 118	108 488
Sum varige driftsmidler		66 118	108 488
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		66 118	108 488
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		28 180	23 636
Kundefordringer		109 006	131 160
Andre fordringer		5 149	27 796
Sum fordringer		142 335	182 591
Bankinnskudd, kasse o.l.		188 112	112 739
Skattetrekkkonto	12	21 000	0
Sum omløpsmidler		351 447	295 330
SUM EIENDELER		417 565	403 818

Balanse 31.12.2023

Skjønhaugtunet Sameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	278 464	194 688
Sum egenkapital		278 464	194 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 802	51 117
Annen kortsiktig gjeld	14	87 299	158 014
Sum kortsiktig gjeld		139 101	209 130
Sum gjeld		139 101	209 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		417 565	403 818

Skjønhaugtunet Sameie 2

Ove Silkoset
Styrets leder

Birgit Lundberg
Styremedlem

Ragnar Østby
Styremedlem

Sven Oskar Seim
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 210 027	1 096 471	1 210 180	1 200 000
3606 Kabel TV/bredbånd	240 660	234 360	249 600	258 000
3607 Garasje	103 992	99 792	11 400	100 000
3608 Parkeringsplasser	7 200	11 400	100 000	7 200
3619 Kommunale avgifter	10 296	10 296	10 296	12 482
3625 Vedlikeholdsfond	50 400	50 400	50 400	50 000
3627 Ventilasjon	14 880	0	0	15 000
Sum felleskostnader	1 637 455	1 502 719	1 631 876	1 642 682

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter, innkreving målere	310 295	0	0	373 600
El bil/ladeanlegg	56 571	38 929	35 000	65 000
Sum andre driftsinntekter	366 866	38 929	35 000	438 600

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	42 000	42 000	52 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922	5 922	5 640
Sum lønnskostnader	47 922	47 922	57 922	45 640

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2023 . Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 875	4 850	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar	86 595	86 436	90 360	94 570
Sum konsulenttjenester	91 470	91 286	95 360	99 770

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	3 025	0	0	10 000
Vedlikehold VVS	45 000	5 750	0	40 000
Vedlikehold elektro	0	0	30 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	10 541	9 983	20 000	15 000
Vedlikehold heis	116 256	35 898	40 000	22 000
Vedlikehold garasjer	67 500	15 059	0	20 000
Vedlikehold varmeanlegg	30 674	10 750	0	36 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	100 000	0
Vedlikehold ventilasjon	31 291	24 763	30 000	0
Vedlikehold brannsikring	41 305	20 876	35 000	35 000
Dugnadskostnader	1 839	0	0	2 500
Sum vedlikeholdskostnader	347 431	123 079	255 000	180 500

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	415 693	419 821	216 000	639 568
Eiendomsskatt	0	0	120 000	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	415 693	419 821	336 000	639 568

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	397 325	85 830	55 000	347 000
Fjernvarme	0	170 395	135 000	0
Sum energi og fyring	397 325	256 225	190 000	347 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	234 362	223 020	249 600	258 000
Sum kabel-TV og telefoni	234 362	223 020	249 600	258 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	37 990	38 950	40 000	40 000
Renholdstjenester	109 445	105 000	11 500	112 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	33 169	0	0	0
Sum driftskostnader	180 604	143 950	51 500	152 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	13 028	56 656	100 000	20 000
Driftskostnader ladeanlegg	4 188	0	0	5 000
Verktøy og redskaper	0	4 832	5 000	0
Inventar	4 840	2 547	0	0
Driftsmateriale	859	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	1 536	3 027	0	2 000
Annet driftsmateriale	278	0	0	1 000
Kontorrekvisita	0	237	2 000	0
Generalforsamling/årsmøte	10 501	4 575	7 000	12 000
Velferdskostnader	946	2 922	0	0
Øredifferanser	0	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	38 577	77 195	116 400	42 400

Note 11 Anleggsmidler

	Robotgress- klipper	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	41 899	142 018
Anskaffelseskost pr.31.12	41 899	142 018
Årets av- og nedskr. pr.31.12	13 966	28 402
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	32 588	83 211
Bokført verdi pr.31.12	9 311	56 807
Anskaffelsesår	2021	2020

Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	21 000	0
Sum skattetrekkonto	21 000	0

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	194 688	211 582
Tilført til EK fra årets resultat	83 777	-16 894
Sum opptjent egenkapital 31.12	278 464	194 688
Annen egenkapital 31.12	278 464	194 688
Sum egenkapital 31.12	278 464	194 688

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	21 000	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	5 922	0
Gjeld til	2 714	5 959
Andre påløpte kostnader	50 133	152 055
Avsatte påløpte kostnader	7 530	0
Sum annen kortsiktig gjeld	87 299	158 014

Note 15 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	86 199	60 724
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	83 777	-16 894
Tilbakeføring av avskrivning	42 370	42 370
B. Årets endring i arbeidskapital	126 147	25 476
C. Arbeidskapital 31.12	212 346	86 199
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	351 447	295 330
- Kortsiktig gjeld	139 101	209 130
= Arbeidskapital 31.12	212 346	86 199

5136 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Seim, Sven Oskar 2024-04-17

Identifikasjon

 Seim, Sven Oskar

Navn Dato
Østby, Ragnar 2024-04-17

Identifikasjon

 Østby, Ragnar

Navn Dato
Lundberg, Birgit 2024-04-19

Identifikasjon

 Lundberg, Birgit



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

5136 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn

Silkoset, Ove

Dato

2024-04-19

Identifikasjon

 bankID™ Silkoset, Ove



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

Til årsmøtet i Skjønhaugtunet Sameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skjønhaugtunet Sameie 2 som viser et overskudd på NOK 83 777. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 23. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL ÅRSMØTET I 2024

STYRE

Leder: Sven Oskar Seim

Styremedlem: Ragnar Østby

Styremedlem: Birgit Lundberg

Varamedlem: Tore Hagen

VALGPERIODE

Velges for 2 år. Ny

Velges for 2 år. Gjenvalg

Velges for 2 år. Gjenvalg

Velges for 1 år. Ny

TRIVSELSKOMITE

Grete Lill Seim

Velges for 1 år. Gjenvalg

Linn Bjerke

Velges for 1 år. Gjenvalg

Torunn Janne Fevik

Velges for 1 år. Gjenvalg

Anny Synnøve Åberg

Velges for 1 år. Gjenvalg

UTSMYKNINGSKOMITE

Minken Kjærstad

Velges for 2 år. Gjenvalg

Liv Tveito

Velges for 2 år. Gjenvalg

Elisabeth Johansen

Velges for 2 år. Gjenvalg

VALGKOMITE

Ivar Fevik

Velges for 1 år. Gjenvalg

Einar Formo

Velges for 1 år. Ny

Solvår Hafslund

Velges for 1 år. Gjenvalg

Jaran Kleppan

Ivar Fevik

Solvår Hafslund

(Har ikke deltatt)

(sign)

(sign)

Følgende har sagt seg villig til å være med i en uformell ungdoms-arbeidsgruppe:

Johny Niklasson. Simen Huser, Jarle Bjørklund og Sondre Marthinsen Kjærstad.

5136 Skjønhaugtunet Sameie 2

Protokoll for ordinært årsmøte 21.05.2024

20 av 42 mulige stemmegivere var representert.
20 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av sekretær og protokollvitner
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Ove Silkoset velges til møteleder.
Laila Coldevin fra forretningsfører BORI velges til referent.
Hege Østli Hagen og Minken Kjærstad signerer protokoll sammen med møteleder.
Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem årsrapport.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Styret forslår at resultatet tilføres opptjent EK, herunder kr 50.000,- til egen bankkonto for større fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital. Kr 50.000,- overføres egen bankkonto for større fremtidige vedlikeholdsoppgaver".

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

settes til kr 42.000,-

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 42.000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Rapport fra utsmykningskomite

Utsmykningskomiteen legger frem forslag til utsmykning for fellesområder i hver etasje.
Totalbudsjett på ca kr 44.000,-

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Tas til orientering og komiteen får budsjett på ca kr 44.000,- til utsmykking.

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Ingen innkomne forslag

Mot: 0 stemmer

Sak 7: Personvalg

Valg av styreleder og styremedlemmer.

Trivselskomite: Gjenvalg for 1 år:

Grete Lill Seim, Linn Bjerke, Torunn Janne Fevik og Anny Synnøve Åberg

Utsmykningskomite: Gjenvalg for 2 år:

Minken Kjærstad, Liv Tveito og Elisabeth Johansen

Valgkomite for 1 år:

Ivar Fevik og Solvår Hafslund tar gjenvalg, og nytt medlem Einar Formo

Trivselskomite, utsmykningskomite og valgkomite valgt enstemmig.

Det er forslag for en uformell ungdomsarbeidsgruppe bestående av:

Johnny Niklasson, Simer Huser, Jarle Bjørklund og Sondre Marthinsen Kjærstad

Styreleder (2 år)

Sven Oskar Seim **enstemmig valgt**

Styremedlemmer (2 år) (2 posisjoner)

Ragnar Østby **1. valg - enstemmig valgt**

Birgit Lundberg **2. valg - enstemmig valgt**

Varamedlem (1 år)

Tore Hagen **enstemmig valgt**

Nabolagsprofil

Hønsisletta 5 - Nabolaget Ask - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Nystuen Linje 400, 400E	7 min 0.5 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	9 min 7.5 km
Oslo Gardermoen	22 min

Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	9 min 0.6 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 285 elever, 12 klasser	15 min 1.1 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 13.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	18 min 14 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

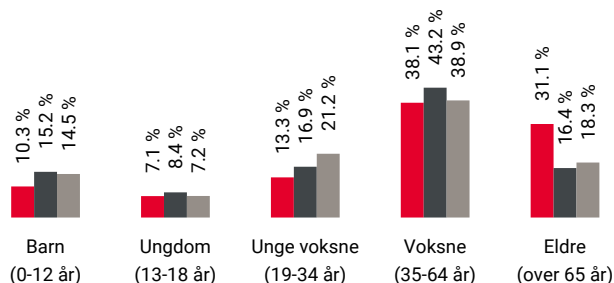
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

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) 91 barn	15 min 1.1 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 113 barn	4 min 2.1 km
Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Coop Extra Gjerdrum PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Ask Post i butikk	7 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 88/100



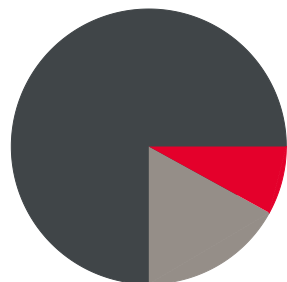
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Gjerdrum barneskole Aktivitetshall	9 min	0.7 km
	Gjerdrum Idrettspark Fotball	15 min	1.1 km
	SPREK Gjerdrum	7 min	
	Gjerdrum Fysioterapi og Trening	16 min	

Boligmasse

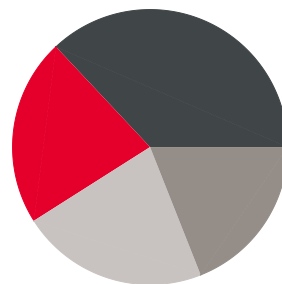


- 8% enebolig
- 75% rekkehus
- 17% blokk

Varer/Tjenester

	Romerikssenteret	9 min
	Boots apotek Gjerdrum	5 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

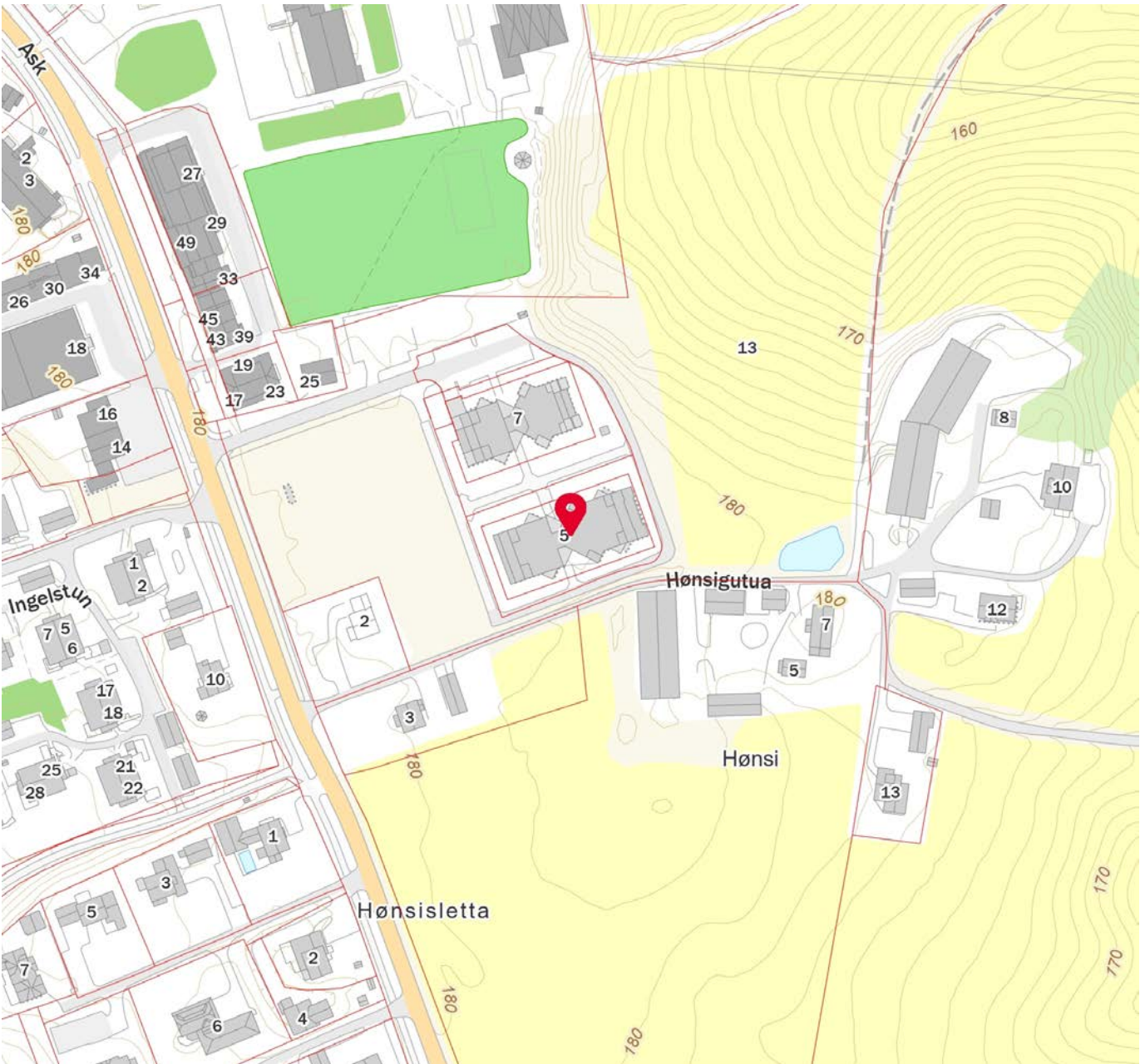


0% 47%

- Ask
- Gjerdrum kommune
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hønsisletta 5
2022 GJERDRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line Stuve

Oppdragsnummer:

Telefon: 482 42 798
E-post: line.stuve@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre