



aktiv.

Gartnersvingen 12B, 2032 MAURA

**Moderne og arealsmart 3-roms
selveierleilighet i 1. etasje |
Nydelig terrasse | Carport m/ lader
| Attraktivt område**



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 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 70 990,-
Total ink omk.: Kr 2 860 990,-
Felleskostn.: Kr 1 830,-
Selger: David Korbiel
Kamila Anna Korbiel

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 50/50 kvm
Tomtstr.: 12793.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 145, bnr. 9
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1205240348

Moderne og arealsmart 3-roms selveierleilighet i 1. etasje | Nydelig terrasse | Carport m/ lader

Gartnersvingen 12B er en moderne 3-roms selveierleilighet i 1. etasje. Leiligheten har en arealsmart planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning. Fra allrommet er det utgang til en nydelig terrasse. Videre er det to gode soverom, et flislagt baderom og entré med skyvedører mot en romslig bod. Utenfor er det parkering i carport med elbillader og en utebod for ekstra oppbevaring.

Leiligheten finner du i Lauvåsen i Maura - ett sentralt og attraktivt felt med nyere bebyggelse. Det er kort gangavstand til skole, barnehage og Maura sentrum med butikker og øvrige tilbud. Området byr på flotte friluftsmuligheter. Nærmeste holdeplass er Kopperudmoen og ligger ca. 300 meter fra boligen. Det er god bussforbindelse til Jessheim, Oslo og Oslo Lufthavn. Med bil tar det ca. 18 min til Oslo Lufthavn.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	60
Nabolagsprofil	101
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12793.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsplasser, plenarealer og annen beplanting.

Alle seksjoner i byggenes første etasje har midlertidig enerett til bruk av areal utenfor leilighetene på bygningenes sørlige side inntil 15 kvm. Eventuelle oppføring av gjerder, hekk eller lignende krever godkjenning fra styret. Eventuell plantet hekk skal klippes og vedlikeholdes av de seksjonseiere som har plantet, og skal ikke være høyere enn 220 cm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser i et etablert boligområde på Maura i Nannestad kommune. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Boligen har en sentral beliggenhet i forhold til aktiviteter som lekeplass, fotballstadion, idrettshall og skøytebane m.m. Området har også kort vei til Nordåsen skistadion med lysløype og et godt skiløypenett (også for skiskyting), samt Åslia alpinanlegg. Det er fine badeplasser ved Steinelva og

Hurdalsjøen, og store skogsområder for den som liker og ferdes ute i naturen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000, Kiwi Coop Extra. Amfi Eidsvoll har også et godt og variert utvalg av butikker og servicetilbud. Jessheim Storsenter med flere butikker og serveringssteder er kun ca. 20 minutter kjøring fra boligen.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Kopperudmoen og ligger ca. 300 meter fra boligen. Det er god bussforbindelse til Jessheim, Oslo (buss + tog) og Oslo Lufthavn. Med bil fra Maura tar det ca. 6 min til Nannestad, 12 min til Råholt, 18 min til Oslo Lufthavn og 50 min til Oslo S.

Eiendommen har gangavstand til Maura barneskole og skolebussordning til Nannestad ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bla. Nannestad VGS samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Bjerke barnehage ligger kun ca. 400 m fra boligen.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kjell-Arne Hagen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking:

Yttertaket er tekket med takstein. Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av metall. Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med stående trepanel/kledning.

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

For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Vinduer:

Vinduer med 3- lags isolerglass, ramme og karm i tre fra 2019.

Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Tidsmessig fabrikk malt hvit ytterdør er brann og lyd kvalifisert (Ei30/35dB).

Terrassedør med 3- lags isolerglass, karm og ramme i tre fra 2019.

Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Adkomst til overbygd plattning på ca. 12,9m² med utelys, stikk og støpt betong.

Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Følgende bygningsdeler er gitt tilstandsgrad iu:

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

Innkasset pipeløp i leiligheten, det er ikke installert ildsted (pipen har aldri vært i bruk).

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

Følgende bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 2;

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at det er en sprekkdannelse i betongdekke.

Selger opplyser i egenerklæring: Godkjent reklamasjon på en sprekk på terrasse - per i dag utbygger kaller den riss sprekk som krever ikke behandling. Betong entreprenør som har godkjent reklamasjon reparerer den om blir den større.

Se tilstandsrapport inkludert i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av bygningsdelene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, utebod /carport - utetthet -> reparert på garanti i hele sameie (felles problem).

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja, 1)carporter - gulv sprekker -> meldt til entreprenør (felles problem i sameie) - Weenbo (utbygger) tar vurderinger fortløpende og fikser det som skulles. 2)terrasse - gulv sprekker

> meldt til entreprenør (felles problem i sameie). Vi har en liten sprekk hos oss fra 2024. Utbygger har tatt imot reklamasjon og fikser den om blir den større. Per nå kaller de den riss sprekk og trenger den ikke håndtering.

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

Ja, kun faglært. Dokumenter fra boligmappe. Bravida.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, elbil lader i carport - godkjent av Bravida avd. Gardermoen.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Ja. Jeg tror sameiet er i tvist med tidligere nett og TV leverandør, men detaljer / status er ukjent for meg. Siste gang blitt det navnet på årsmøte i år (uten detaljer enn at styre jobber med saken og advokat er involvert).

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja. Beskrivelse Felleskostnader går litt opp hver år. Vi starta med 1200 i 2020. Nå sitter vi på 1800.

Tilleggskommentar: 1) Hele hus og carport ble malt utvendig i 2024 - krav fra styret / organisert av dem for hele sameiet 2)Husforsikring er signert av sameiet - de sitter med alle dokumenter. 3)Radonmåling - helt ukjent for meg som er eier på enhet. Det er vel entreprenør som sitter med sine info. Jeg har tilgang til FDV på radonsperre og radonbrønnsystem. Tipper de kunne ikke bygge uten målingen? 4) 09.01.25 kom det en email fra Styret - 'Viktig informasjon om feil på varmtvannsberedere og behov for samtykke Kjære seksjonseiere, Vi ønsker å informere om et problem som har oppstått i sameiet og som kan påvirke både vann- og strømkostnader: Sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen kan bli ødelagt på grunn av overtrykk i rørsystemet. Dette skyldes manglende ekspansjonskar i systemet. Problemet fører til drastisk økt forbruk av både vann og strøm, med tilhørende høye kostnader. Vi vet allerede om flere som er berørt av problemet. I en sak som nylig var til behandling i forliksrådet, vant beboeren frem. Vedkommende fikk sine kostnader dekket og feilen utbedret uten egen kostnad. På bakgrunn av dette ønsker vi nå å engasjere samme advokat for å føre saken på vegne av hele sameiet. Målet er at alle får feilen utbedret og eventuelle kostnader dekket. Vi trenger din tilbakemelding: Dersom du har opplevd store økte kostnader på vann eller strøm, ber vi deg kontakte styret så raskt som mulig. Vi kan bistå med å undersøke og dokumentere feilen. Vi ber også om ditt samtykke til at styret kan føre kommunikasjonen med advokaten på vegne av hele sameiet. Viktig frist: Dersom du ikke ønsker å være en del av kravet som fremsettes, må du gi skriftlig beskjed til styret innen 17. januar 2025. Ta gjerne kontakt dersom du har spørsmål eller trenger mer informasjon. Med vennlig hilsen, Styret' Vi har hatt bekreftet at samtykker vi, per idag (13.1.25) ikke noe som er merket hos oss (vanlig strøm og vannforbruk). 5)Ytterdør - det finnes reklamasjonssak som er godkjent hos utbygger på ytterdør. De sender en

snekker som sjekker om må ikke de byttes/karmen må ikke byttes/kun regulering.
6) Godkjent reklamasjon på en sprekk på terrasse - per i dag utbygger kaller den riss sprekk som krever ikke behandling. Betong entreprenør som har godkjent reklamasjon reparerer den om blir den støre.

Innhold

Entré:

Velkommen inn! Innbydende entré i en varm og moderne fargetone. Entreén har flislagt gulv og plass for yttertøy og sko. Ytterligere oppbevaringsmuligheter via skyvedører mot innvendig bod. Boligen disponerer også en utvendig bod.

Stue og kjøkken:

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og skaper et godt og sosialt allrom. Stuen lar seg enkelt møblere med både sofamøblement og spisebord mot kjøkkenet. Fra allrommet er det utgang til en nydelig uteplass - en forlengelse av leiligheten på de varme sommerdagene.

Kjøkkenet er stilrent med hvit innredning og rikelig med oppvaringsplass i skap og skuffer. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer; kjøll-/ frysenskap, stekeovn og platetopp samt oppvaskmaskin.

Soverom:

Boligen har to fine soverom som begge er av god størrelse. Hovedsoverom har en lekker kontrastvegg og garderobeskap med lys og innredning. Her er det god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverom nummer to fungerer utmerket som barnerom, gjesterom, hobbyrom eller hjemmekontor. Her er det også plass til det man måtte ønske av enkelt møblement, i tillegg til seng.

Bad:

Leiligheten har et pent, fliset baderom med servant på skuffeseksjon med overspeil, dusj med innfeldbare dører og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og varme i gulv. Tidløse fargevalg på fliser og innredninger.

Øvrig:

Boligen har en nydelig uteplass med markterrasse. Her sitter man skjermet med overbygg som gjør at uteplassen også kan nytes på regnværsdager. Det er god plass til det man måtte ønske av utemøblement.

Boligen disponerer en plass i carportrekke med elbillader samt en utvendig bod i bakkant av carport på ca. 3,5m² for ekstra oppbevaringsmuligheter.

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.

Følgende følger ikke i salget: Taklampe i stue, taklampe soverom 1, vegglampe soverom 1, vegglampe kjøkken, alt fra innebod (skap og skuffer), hylle på bad. To skuffer i fryseskap er sprukket.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport med elbillader. Strømforbruk elbillader faktureres kvartalsvis.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89179666

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.

Leilighetsbygget er forøvrig bygget med radonsperre og selger har fremlagt dokumentasjon fra Radonmannen AS.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme i gang/entre, stue/kjøkken og bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 12 259

Kommunale avgifter år

2024

Formuesverdi primær

Kr 679 184

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 716 735

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer brøyting, utvendig forsikring, forretningsførsel, tv/ internett grunnpakke.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 830

Andel fellesformue

Kr 6 368

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Gartnersvingen Boligsameie

Organisasjonsnummer

924318821

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Gardermoen Økonomi AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 145, bruksnummer 9, seksjonsnummer 22 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/145/9/22:

11.02.1953 - Dokumentnr: 408 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1955 - Dokumentnr: 990490 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2000 - Dokumentnr: 9113 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2004 - Dokumentnr: 9128 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:152
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:153
Overført fra: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2009 - Dokumentnr: 14837 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:162
Overført fra: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2019 - Dokumentnr: 1160765 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmesle om bebyggelse og beplantning
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2019 - Dokumentnr: 1480913 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:152
Rettigheter og forpliktelse gjelder også fremtidig fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2019 - Dokumentnr: 1480913 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:152
Rettigheter og forpliktelse gjelder også fremtidig fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2019 - Dokumentnr: 1480913 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:152
Rettigheter og forpliktelse gjelder også fremtidig fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2019 - Dokumentnr: 1268294 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/2720

06.07.2022 - Dokumentnr: 746038 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:10

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

06.07.2022 - Dokumentnr: 746038 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:145 Bnr:10

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Sameiet er selv ansvarlig for privat stikkledninger. Boligen ligger til privat vei på sameiets eiendom. Offentlig vei frem til sameiets eiendom.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, samt kjøreveg, parkeringsplasser, annen veggrunn - tekniske anlegg, renovasjonsanlegg, fortau og grønnstruktur.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

70 990 (Omkostninger totalt)

81 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 860 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 874 190 (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 70 990

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 dekningssalg 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.

Oppdragsansvarlig

Line Stuve

Eiendomsmegler

line.stuve@aktiv.no

Tlf: 482 42 798

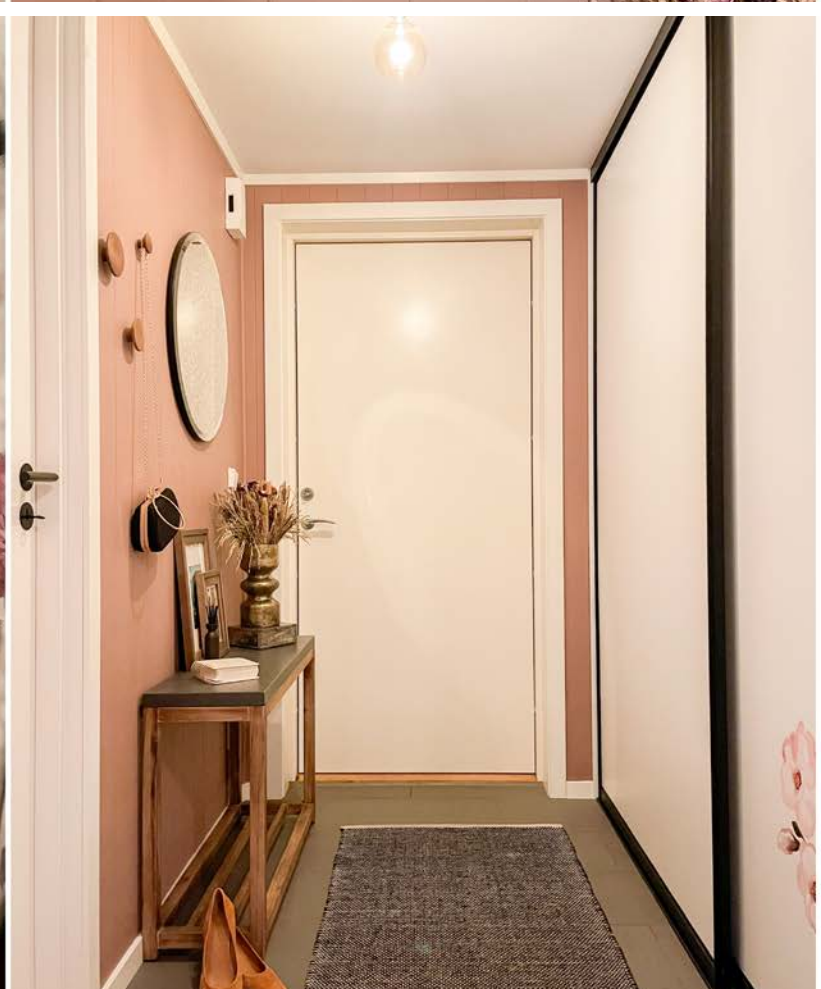
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

14.01.2025













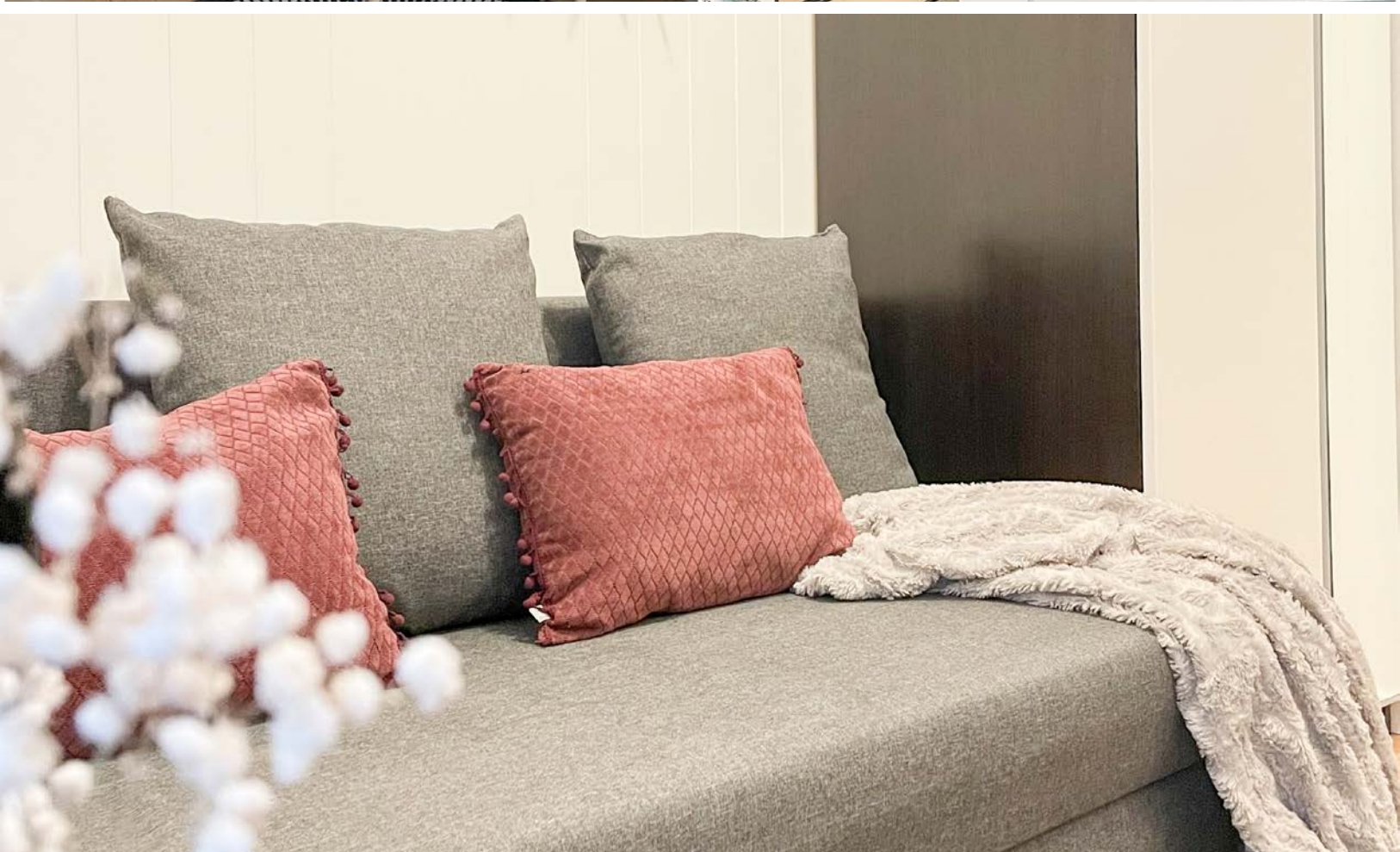




















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Gartnersvingen 12 B, 2032 MAURA

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 145, bnr. 9, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 13416-1862

Referansenummer: ML4165

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjell-Arne Hagen

Vår ref: Takstingeniør Kjell-Arne Hagen



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.

Rett-Takst As

Rapportansvarlig

Kjell-Arne Hagen
Uavhengig Takstingeniør
hagen@retttakst.no
913 75 920



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

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: 3- roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje av en firemannsbolig, oppført i 2020. Bygget er med det ca. 5 år gammelt og i all hovedsak i opprinnelig stand. Bygget er opprinnelig oppført i normalt gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Forøvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som gis inntrykk av. Foruten om normal brukslitasje, ble ingen vesentlige feil eller avvik observert eller gjort kjent med for takstmann på befaringsdagen. Tilstandsgrader er vist under en detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Boligen har ellers en praktisk planløsning med normal god utnyttelse av bruksarealet. Boligen gir generelt et normalt godt helhetsinntrykk med tanke på alder og er å anse som et attraktivt salgsobjekt i dagens marked.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Yttertaket er tekket med takstein.
Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av metall.
Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med stående trepanel/kledning.
Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Vinduer:

Vinduer med 3- lags isolerglass, ramme og karm i tre fra 2019.
Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Tidsmessig fabrikk malt hvit ytterdør er brann og lyd kvalifisert (Ei30/35dB).

Terrassedør med 3- lags isolerglass, karm og ramme i tre fra 2019.

Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Adkomst til overbygd platting på ca. 12,9m² med utelys, stikk og støpt betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:

Beskrivelse av eiendommen

Fliser og parkett gulv med hvitmalt gulvlist i glatt utførelse.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Smart panel.

Generelt normal tilstand på innvendige veggoverflater med normal bruksslitasje. Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis: Malte flater med hvitmalt taklister.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Støpt betongdekke og etasjeskille i trebjelkelag. Målt høydeforskjell på ca. 6mm gjennom hele rommet i stuen.

Radon:
Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radonmålinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Pipe og ildsted:
Innkasset pipeløp i leiligheten, det er ikke installert ildsted (pipen har aldri vært i bruk). Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

Innvendige dører:
Hvite innerdører i glatt utførelse med hvitmalt lister/gerikter i glatt utførelse.

Vedlikehold:
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med fliser på gulv og vegger, tidsriktig servantinnredning med skuffeseksjon, nedsenket dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og innebygd/vegghengt toalett (Tece ramme).

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjhjørne. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig membran/slukmansjett. Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stål kum. Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Lys under overskap.
Ventilator over koketopp.

Vedlikehold:
Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje. Det er/skal være installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt på undersiden av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger:

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert på vegg i et soverom.
Stoppekran og vannmåler plassert i vannfordelerskapet.

Avløpsrør:

Synlige avløp inne i leiligheten av plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert oppunder himlingen i boden.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er den eneste ventilasjonstypen som både har en ventilasjonsvifte som fjerner fuktig og forurenset luft og en vifte som tilfører ny ren og frisk luft.
Ytre forhold som vind, temperatur, boligens tetthet og andre forhold overstyres. Ren luft sikres ved å fjerne partikkel- og pollenforurensing ved hjelp av effektive filtre. Ventilasjonsløsningen motvirker at radon suges inn i boligen og reduserer problemer knyttet til avgasser fra usunne materialer. Varmen i den brukte inneluften gjenvinnes før den trekkes ut av boligen. Ingen trekk, økt bokomfort, reduserte energikostnader og trygghet for at luften som fordeles til rommene alltid er ren og frisk gjør balansert ventilasjon til en selvsagt installering i en ny bolig.

Varmtvannstank:

OSO varmtvannsbereder på 110L fra 2019, plassert under kjøkkenbenken.

Varme:

Elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme i gang/entre, stue/kjøkken og bad.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer.
Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring, datert 30.01.2020 og 27.05.2020.

Branntekniske forhold:

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt på 12793,5m².

Tomten er opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsplasser, plenarealer og annen beplanting.

Lagring:

Leiligheten disponerer en utebod i bakkant av carporten på ca. 3,5m².

Parkering:

Leiligheten disponerer en carport i rekke.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

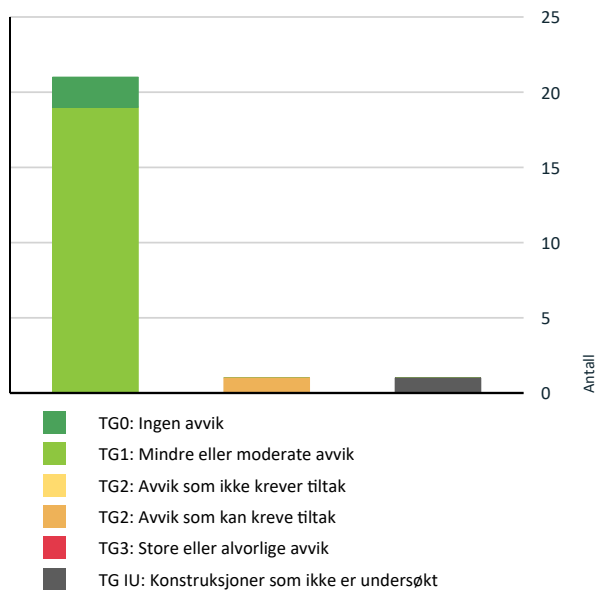
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var snødekte forhold på befaringsdagen med de begrensninger dette medfører.

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takstein.

Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater og utvendig kledd med stående trepanel/kledning.

Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass, ramme og karmen i tre fra 2019. Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

TG 1 Dører

Tidmessig fabrikk malt hvit ytterdør er brann og lyd kvalifisert (Ei30/35dB).
Terrassedør med 3-lags isolerglass, karm og ramme i tre fra 2019. Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til overbygd platting på ca. 12,9m² med utelys, stikk og støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er en sprekkdannelse i betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

TG 1 Overflater

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis: Fliser og parkett gulv med hvitmalte gulvlister i glatt utførelse.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje med tanke på alder. Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Smart panel.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje. Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje og normalt vedlikeholdt. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det likevel påregnes hakk og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis: Malte flater med hvitmalte taklister.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke og etasjeskille i trebjelkelag.

Målt høydeforskjell på ca. 6mm gjennom hele rommet i stuen.

Tilstandsrapport

! TG 0 Radon

Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

! TG IU Pipe og ildsted

Innkasset pipeløp i leiligheten, det er ikke installert ildsted (pipen har aldri vært i bruk). Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

! TG 1 Innvendige dører

Hvite innerdører i glatt utførelse med hvitmalte lister/gerikter i glatt utførelse.

Vedlikehold:
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger Fdv- dokumentasjon. Alle bygningsdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/ sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforskl detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25år.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Hvite keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkeformasjoner i fliser eller fuger på befaringsdagen

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater med listefrie hjørner mellom tak/vegg.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkeformasjoner i fliser eller fuger på befaringsdagen.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjhjørne. Sluket er et plastsluk med skrudd klemring og synlig membran/slukmansjett.



Plastsluk i gulv.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit servantinnredning med skuffeseksjon, ett-greps blandebatteri, speil og speil lys.
Nedsenket dusjhjørne med glassdører.
Innebygd/vegghengt toalett (Tece ramme).
Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er ventilert med lufteventil i tak tilknyttet balansert ventilasjon og luftespalte i forbindelse med døren.

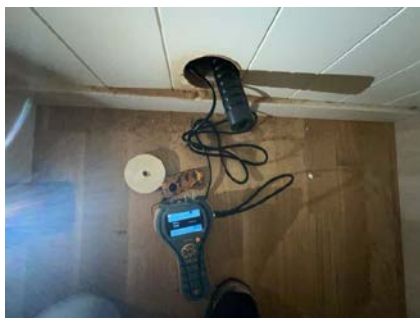
ETASJE > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det ble boret et 73mm hull og målt fukt i bunnsvill fra tilstøtende vegg i et soverom (bak servanten) og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på ca. 8 vek%.

Hulltaking et sted er kun en stikkprøve og kan ikke garantere for at det ikke er fukt i andre steder.



Ingen avvik registrert på befaringdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i glatt utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandeblender og nedfelt rustfri stål kum. Integreert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Lys under overskap.

Ventilator over koketopp.

Vedlikehold:

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Det er/skal være installert watherguard eller tilsvarende under kjøkkenbenken og komfyrvakt på undersiden av ventilatoren.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med vannfordelerskap plassert på vegg i et soverom. Stoppekran og vannmåler plassert i vannfordelerskapet.



Synlige rør under kjøkkenbenken.



Vannfordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløp inne i leiligheten av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert oppunder himlingen i boden.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er den eneste ventilasjonstypen som både har en ventilasjonsvifte som fjerner fuktig og forurenset luft og en vifte som tilfører ny ren og frisk luft. Ytre forhold som vind, temperatur, boligens tetthet og andre forhold overstyrer. Ren luft sikres ved å fjerne partikkel- og pollenforurensing ved hjelp av effektive filtre. Ventilasjonsløsningen motvirker at radon suges inn i boligen og reduserer problemer knyttet til avgasser fra usunne materialer. Varmen i den brukte inneluften gjenvinnes før den trekkes ut av boligen. Ingen trekk, økt bokomfort, reduserte energikostnader og trygghet for at luften som fordeles til rommene alltid er ren og frisk gjør balansert ventilasjon til en selvsagt installering i en ny bolig.

TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannsbereider på 110L fra 2019, plassert under kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

TO 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme i gang/entre, stue/kjøkken og bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TO 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vegg i boden og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet og det foreligger samsvarserklæring, datert 30.01.2020 og 27.05.2020.

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 alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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



Automatsikringer.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

Grunnmur og fundamenter

Isolerte ringmurselementer med armering og støpt betong, belagt med sement plater. Støpt betongdekke antatt isolert iht. praksis og forskifter fra byggeår.

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og Tg er således ikke vurdert. Se sameiets/borettslagets årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

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

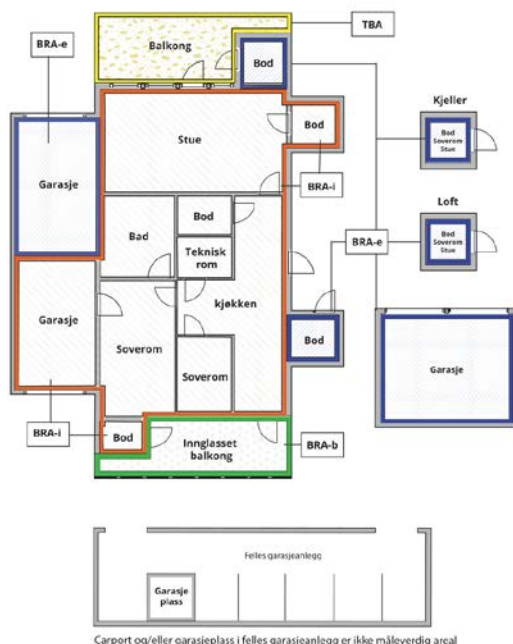
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)		
Etasje	50			50	13
SUM	50				13
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

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 byggeteknisk 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	47	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2025	Kjell-Arne Hagen	Takstingeniør
	David Korbiel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	145	9	0	22	12793.5 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Gartnersvingen 12 B

Hjemmelshaver

Korbiel David, Korbiel Kamila Anna

Eierandel

50 / 2720

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et etablert boligområde på Maura i Nannestad kommune. Boligen har en sentral beliggenhet i forhold til aktiviteter som lekeplass, fotballstadion, idrettshall og skøytebane. Det er gang avstand til barneskole, barnehage og til bussholdeplass. Området har også kort vei til alpinanlegg i Åsli skisenter og løyper ved Nordåsen stadion for langrenn/skiskyting. Det er fine badeplasser ved Steinelva og Hurdalsjøen, samt store skogsområder for den som liker og ferdes ute i naturen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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

Felles eiet tomt på 12793,5m².

Tomten er opparbeidet med asfalterte interneveier og parkeringsplasser, plenarealer og annen beplanting.

Lagring

Leiligheten disponerer en utebod i bakkant av carporten på ca. 3,5m².

Parkering

Leiligheten disponerer en carport i rekke.



Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 590 000	2020

Forsikring

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

Kommentar

Felles bygningsforsikring, inkludert i fellesutgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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/ML4165>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240348	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kamila Anna Korbziel	David Korbziel
Gateadresse	
Gartnersvingen 12B	
Poststed	Postnr
MAURA	2032
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	89179666

Document reference: 1205240348

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: KAK, DK

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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
Beskrivelse Vi har vel boliglån på den som skal forsvinne ved salget.
- 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
Beskrivelse Jeg tror sameiet er i tvist med tidligere nett og TV leverandør, men detaljer / status er ukjent for meg. Siste gang blitt det navnet på årsmøte i år (uten detaljer enn at styre jobber med saken og advokat er involvert)
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
Beskrivelse Felleskostnader går litt opp hver år. Vi starta med 1200 i 2020. Nå sitter vi på 1800.
- 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

1) Hele hus og carport ble malt utvendig i 2024 - krav fra styret / organisert av dem for hele sameiet 2) Husforsikring er signert av sameiet - de sitter med alle dokumenter. 3) Radonmåling - helt ukjent for meg som er eier på enhet. Det er vel entreprenør som sitter med sine info. Jeg har tilgang til FDV på radonspærre og radonbrønnsystem. Tipper de kunne ikke bygge uten målingen? 4) 09.01.25 kom det en email fra Styret - "Viktig informasjon om feil på varmtvannsberedere og behov for samtykke Kjære seksjonseiere, Vi ønsker å informere om et problem som har oppstått i sameiet og som kan påvirke både vann- og strømkostnader: Sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen kan bli ødelagt på grunn av overtrykk i rørsystemet. Dette skyldes manglende ekspansjonskar i systemet. Problemet fører til drastisk økt forbruk av både vann og strøm, med tilhørende høye kostnader. Vi vet allerede om flere som er berørt av problemet. I en sak som nylig var til behandling i forliksrådet, vant beboeren frem. Vedkommende fikk sine kostnader dekket og feilen utbedret uten egen kostnad. På bakgrunn av dette ønsker vi nå å engasjere samme advokat for å føre saken på vegne av hele sameiet. Målet er at alle får feilen utbedret og eventuelle kostnader dekket. Vi trenger din tilbakemelding: Dersom du har opplevd store økte kostnader på vann eller strøm, ber vi deg kontakte styret så raskt som mulig. Vi kan bistå med å undersøke og dokumentere feilen. Vi ber også om ditt samtykke til at styret kan føre kommunikasjonen med advokaten på vegne av hele sameiet. Viktig frist: Dersom du ikke ønsker å være en del av kravet som fremsettes, må du gi skriftlig beskjed til styret innen 17. januar 2025. Ta gjerne kontakt dersom du har spørsmål eller trenger mer informasjon. Med vennlig hilsen, Styret" Vi har hatt bekreftet at samtykker vi, per idag (13.1.25) ikke noe som er merket hos oss (vanlig strøm og vannforbruk). 5) Ytterdør - det finnes reklamasjonssak som er godkjent hos utbygger på ytterdør. De sender en snekker som sjekker om må ikke de byttes/karmen må ikke byttes/kun regulering. 6) Godkjent reklamasjon på en sprekk på terrasse - per i dag utbygger kaller den riss sprekk som krever ikke behandling. Betong entreprenør som har godkjent reklamasjon reparerer den om blir den store.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1205240348

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamila Korbiel	ee2f7b3d6449ed65129920 5c54565d30940a5fc9	13.01.2025 10:47:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

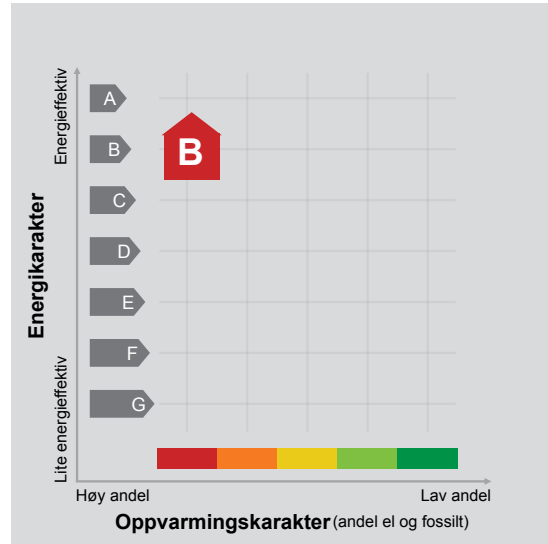
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Korbiel	3fb867e63e52c5eb81f7b7d d027bcceb715c6be	13.01.2025 10:42:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240348

- 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	Gartnersvingen 12B
Postnummer	2032
Sted	MAURA
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300766819
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-58098
Dato	07.12.2024



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

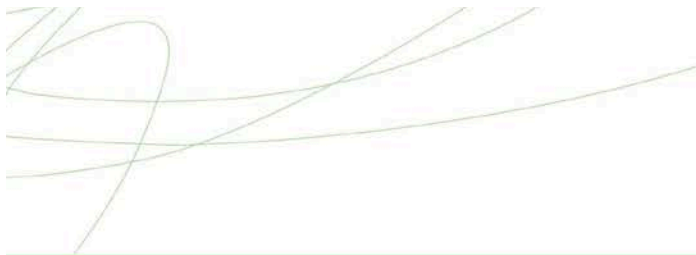
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- Tiltak utendørs

- Bruk varmtvann fornuftig

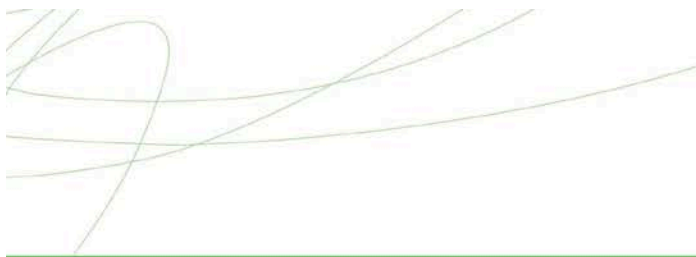
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
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

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 13: 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 utendørs**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

**VEDTEKTER
FOR
GARTNERSVINGEN BOLIGSAMEIE**

Vedtatt i sameiermøte
den 10.12.19
i medhold av lov om eierseksjoner
16.juni 2017 nr. 65, sist endret LOV-2018-06-22-74

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Gartnersvingen Boligsameie, og har gårdsnummer 145 og bruksnummer 9 i Nannestad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.10.19

Sameiet består av 48 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25.10.19

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer, herunder boder, terrasser, balkonger, carporter.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon i den § 1 nevnte eiendom og anlegg med tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om hvem som er en ny eier/leietaker.

De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett jfr Lov om sameie av 18. juni 1965 §§ 11 og 15. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Alle seksjoner i byggenes første etasje har midlertidig enerett til bruk av areal utenfor leilighetene på bygningenes sørlige side inntil 15 kvm. Eventuelle oppføring av gjerder, hekk eller lignende krever godkjenning fra styret. Eventuell plantet hekk skal klippes og vedlikeholdes av de seksjonseiere som har plantet, og skal ikke være høyere enn 220 cm.

Alle seksjoner har tinglyst enerett til en biloppstillingsplass i oppført carport pr seksjon. Utover dette har sameierne lik rett til bruk av sameiets biloppstillingsplasser

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å benytte strømuttak i fellesarealene inkludert carporter, biloppstillingsplasser og boder til lading av el-biler, bruk av motorvarmer, kupèvarmer etc. Det henvises til strømuttak i de enkelte seksjonene.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2. 3. 3 Hagelag

Det kan oppføres og etableres drivhus/parsellhager på inntil 50 kvm på sameiets fellesareal ved lekeplassen i nordvest. Drivhuset/parsellhagene skal avgrenses med hekk og/eller annen beplantning slik at det ikke er til sjenanse for beboere. Det er en forutsetning at minimum 4 sameiere, heretter kalt hagelaget, forplikter seg til å etablere og drifte drivhus/parsellhager i minimum 2 år. Hagelaget er i fellesskap pliktig til å drifte og vedlikeholde, herunder dekke alle kostnader ved driften av drivhuset/parsellhagene. Hagelaget kan benytte deler av sameiets felles bod til oppbevaring av små hageredskaper mv. Hagelaget kan bestå av maks 8 personer. Hagelaget må betale en årlig avgift til sameiet på kr 1.000,- pr person for tilgang til strøm, vann, bod og lignende. Hagelagets eventuelle bygningsmasse tilhører sameiet, og kan ikke overdras til andre. Vedlikehold av denne bygningsmassen tilfaller sameiet i fellesskap. Dersom hagelaget ønsker å investere og/eller oppgradere drivhuset/parsellhagene så skal dette likevel finansieres av hagelaget i sin helhet.

2.3.4 El-bil lader

Utbygger har klargjort for installasjon av el-bil lader i samtlige carporter. Alle seksjonseiere som ønsker å installere el-bil lader må betale for lader i sin respektive carport. Dette skal bestilles av utbygger, og kan ikke bestilles av andre leverandører forutsatt at annet er avtalt med utbygger.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, ledninger med tilbehør, varmekabler, vasker, innvendig flater, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapper, utvendig ganger, rør og ledninger, carporter, biloppstillingsplasser påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret kan fatte vedtak og fastsette tilleggsinnbetaling av a kontobeløp til dekning av kostnad for strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil, bruk av motorvarmer forutsatt at dette er relevant.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Fellesutgifter fordeles mellom de 48 seksjonene etter følgende retningslinjer;

- a) Eiendomsskatt, forsikringspremie og utgifter til vedlikehold av bygningen utenfor den enkeltes leilighet, fordeles på leilighetene i forhold til deres brutto boligflate. Økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte leiligheter, blir særskilt å belaste disse.
- b) Vannavgift, bortsett fra den del som gjelder havevanning, fordeles på leilighetene etter de kriteriene som vannverket legger til grunn for beregningen av vannavgiften, forutsatt at dette er relevant i kommunen.
- c) Kostnader forbundet med carporter, utvendige p-plasser, samt bodbygg fordeles på sameierne i forhold til deres brutto boligflate.
- d) Øvrige utgifter, så som til vaktmester inkl snømåking og gressklipping, vedlikehold av beplantning mv, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, evnt kabel-tv/bredbånd, strøm på fellesanlegg osv. fordeles i forhold til deres brutto boligflate.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Andre utgifter søkes innkrevet ved bidrag som fordeles over hensiktsmessig periode. Større utgifter bør forhåndsvarsles før utligning skjer. Utligning skal skje med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan også skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 3 medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder tjenestegjør i to år av gangen, og de øvrige styremedlemmene tjenestegjør i ett år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenner eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner og sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner, skal føre regnskap etter regnskapslovens bestemmelser og ha godkjent revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

16. FORSIKRING

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for. Huseierforsikring for hele bygget tegnes under ett. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til gjenopprettelse av skaden.

17. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1.juli 2018.

Husordensregler for Gartnersvingen Boligsameie

Bruk av leiligheten

Generelt

Leiligheten skal brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse, sjenerende støy eller annen ulempe.

Matlaging

Det er kun lov med gassgrill eller elektrisk grill.

Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Høylytt bruk av stereoanlegg er ikke tillatt før kl 8:00 og etter kl 23:00.

Skal dette brukes før eller etter disse klokkeslett, må det dempes slik at det overhodet ikke sjenerer naboene. Det er ikke tillatt å spille på musikkinstrumenter, herunder musikkøving, banke, borre eller utøve annen støyende virksomhet før kl 8:00 og etter kl 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl 17:00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o.l. på søndager og helligdager. Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles. Beboere og brukere bes utvise hensyn til naboer når de benytter balkongene, og da spesielt mht til støy. Det skal ikke forekomme høylytt snakk, musikkavspilling eller roping fra verandaene etter kl. 22.00.

Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde innvendige flater i vegger, gulv og himlinger, samt ledninger, utstyr og innretninger for vann, kloakk og elektrisitet. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også vindusglass, samt vinduenes rammer og karmen innvendig.

Seksjonseierne har rett til å foreta de endringer av innredningen som vedkommende måtte ønske. Forandring som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Utskifting av vinduer, gang- og ytterdører, oppsetting av markiser og varmepumpe. Skal du ha solparasoll som henger over fasaden skal denne være grå. Blomsterkasser og som henges over balkongrekken regnes som fasadeendring og må i så tilfelle søkes om til styre, eller private radio-/tv-antennene, endring av utvendige farger eller endring på fasaden etc. skal forhåndsgodkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalett-papir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. .

Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten/ seksjonen er. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle el. rundt lekkasje stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Kontakt snarest rørlegger eller annen sakkyndig bistand.

Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Det er ikke tillatt å bruke strøm i utebodene til annet en kun til lys. Alt av strøm i fellesanlegget betales fra felleskostnadene.

Elbiler skal kun lades ved bruk av vegg-boks som må installeres av Gardermoen elektro. Du vil få en egen faktura på bruken av strøm ca hver 3 mnd. Faktura kommer fra Gardermoen økonomi.

Felles Kabelanlegg – dersom dette er gjeldende for sameiet

Felles Kabelanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra kabelselskap. Kun apparatkabler godkjent av installatør skal anvendes mellom antennekontakt og radio/TV-apparat. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende. Apparatene må ikke jordes til varmerør etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig. Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsanlegget er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenn eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.

Lufting

Seksjonseier og bruker er ansvarlig for at det til enhver tid er tilfredsstillende ventilasjon i seksjonen, herunder at ventiler virker og ikke blokkeres. Det er spesielt viktig med tilfredsstillende ventilasjon fra våtrom og kjøkken. **Filter til ventilasjon er anbefalt å byttes ut minimum en gang i året.**

Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av sjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, men det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighets-/seksjonseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse.

Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass/carporter, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

Overdragelser og utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen

Melding

Salg og utleie/fremleie skal innen 14 dager etter slik avtale inngås meldes sameiet v/styret og forretningsføreren til registrering. Inntil det har skjedd har vedkommende ikke krav på rundskriv eller andre fellestjenester.

Utleie/fremleie kan bare nektes av styret dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker. Seksjonens eier er pliktig til å gå igjennom husordensregler og vedtekter før signert leiekontrakt. Dette skal også dokumenteres til styret.

Ved erverv av seksjon betaler vedkommende sameier et innflyttingsgebyr i henhold til forretningsførers til enhver tid gjeldende satser. Innflyttings Gebyret betales direkte til forretningsfører.

Ansvar

Både leilighets-/ seksjonseierne og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han/hun overlater bruken av boligen til. Dette gjelder både ved utleie og bortleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/ seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren. **Seksjonens eier er pliktig til å gå igjennom husordensregler og vedtekter før signert leiekontrakt. Dette skal også dokumenteres til styret.** Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar et papireksempplar av husordensregler og **vedtekter** ved overtagelse av leieforholdet.

Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper el. på sameiets fellesarealer. Påse at det ikke skrives på veggene, brukes kniv eller på annen måte blir gjort skade på hus eller anlegg.

Ved tilsmussing av sameiets fellesarealer ut over det som skyldes normalt bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring og vedlikehold av egen inngangsdør med dørkarm mot oppgang er den enkeltes leilighets-/seksjonseiers oppgave.

Renhold av trapp og felles gang

Sameier har ansvar for regelmessig renhold av gang-/repose utenfor inngangsdøren, samt trappeløpet ned til neste etasje. Der flere leiligheter deler samme parti av oppgangen, avtaler de seg imellom hvordan renholdet skal ivaretas. Sameiere skal også sørge for regelmessig renhold av tilsvarende del av baktrappene.

Ved snøfall er sameiere pliktige til å skuffe bort snø fra trapper og felles gang.

Skader og forsikring

Skader som beboere gjør på sameiets eiendom eller fellesarealer skal meldes til styret eller til forretningsfører. Sameiet har en gårdsforsikring. **Gjensidige forsikring**

Dersom det oppstår skade som kan antas å gå inn under forsikringen, må den straks meldes til styret. Gårdeier Forsikringen omfatter ikke glass dekning, som i tilfelle må gå inn under den enkeltes egen hjemforsikring.

Ved skader i en seksjon/leilighet skal primært seksjonseiers/brukers innboforsikring benyttes. I tilfeller hvor slik innboforsikring er etablert, men ikke dekker den aktuelle skaden, kan sameiets forsikring benyttes. Aksepterer sameiets forsikringselskap at det foreligger forsikringsdekning, skal seksjonseier/bruker betale sameiets egenandel.

Ved skader på fellesareal hvor det foreligger forsikringsdekning og skaden skyldes grov uaktsomhet fra eier/bruker eller noen vedkommende svarer for, skal vedkommende betale sameiets egenandel. Betaling av egenandel skal skje innen 14 dager etter påkrav fra styret eller forretningsfører.

Bruk av utvendig fellesareal

Området

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på beplantninger og andre uteområder. Hundeeiere anmodes om å ha med avfallsposer og bruke disse samvittighetsfullt.

Vegetasjon og beplantning

Sørg for at kvister på busker og trær ikke brytes, eller at det på annen måte blir gjort skade på omgivelsene. Det er alle sameieres ansvar at hekkbeplantning og gressplen blir vannet. Vi er også avhengig av at robotklippere går som de skal.

Bilkjøring

Kun bilkjøring til carport- biloppstillingsplass er tillatt. All annen ferdsel med motorkjøretøy er forbudt. Biler skal kun parkeres på oppmålte parkeringsplasser langs veien. Det er ikke lov å parkere med henger, campingvogn, buss eller bobil. Det er ikke tillatt å kjøre inn på gangveier. Men kan tillates ved feks flytting eller levering av tunge gjenstander. Det skal ikke parkeres ved enden av carportene der hvor det ikke er oppmålt til parkering. Dette er snuplasser og snødeponi. Det er kun lov å parkere langs veien uten gyldig parkeringsbevis i frontruten på bilen.

Søppel

Avfallsbrønner

Større ting skal ikke kastes i avfallsbrønnene. Innflytningsavfall skal ikke kastes i avfallsbrønnene, men levers til godkjent mottak. Som feks flytteesker papp rundt møbler osv. I avfallsbrønnene skal det i regelen bare kastes vanlig husholdningsavfall. Papir og papp esker skal kastes i egen container. Emballasjekartonger og lignende må flatklemmes. Husk å sortere søppel og bruk grønne poser til matavfall. Og gjennomsiktige poser til plastemballasje.

Beboere oppfordres til å benytte seg av resirkulering tilbud. Feks Dal Det skal ikke lagres noe på sameiets eiendom utenfor brønnene.

Annen søppel

Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Enklest kan dette gjøres ved at man henvender seg til Renovasjonsetaten og gjør avtale om fjerning.

Sortert avfall kan også leveres på kommunens gjenbruksstasjon. (mindre kvanta). Maling, kjemikalier o.l kan levers på miljøstasjoner.

Hageavfall må også levers på Renovasjonsetaten

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere

Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på sameiets eiendom. Eieren må likeledes sørge for at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal (i tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel sameiet som den enkelte seksjonseiers eiendom.

Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr. (Dette har vi per nå ikke fått informasjon om) Husk å melde fra til styret ved anskaffelse av dyr.

Ansvarsforhold

Leilighets-/seksjonseier er ansvarlig for eventuell skader på sameiets eiendom. Dette gjelder uansett om skaden skyldes uforsiktighet av eier eller andre han/ hun har gitt adgang til eiendommen.

Styret har rett til å fakturere seksjonseierne for ekstrakostnader som er påført sameiet i forbindelse med opprydding og sanering av skrot de respektive seksjonseierne eventuelt hensetter i fellesarealer.

Carporter og biloppstillingsplasser

Carporter og biloppstillingsplasser skal ikke brukes som lagringsplass. Det skal benyttes boder for dette formålet.

Carporter og biloppstillingsplasser skal kun brukes til parkering **av biler som eies av sameiets beboere, eller besøkende til sameiet, med gyldig parkeringsbevis.**

Langtidsoppbevaring av andre kjøretøy, tilhengere, campingvogner etc. er ikke tillatt.

Carportene og biloppstillingsplasser kan ikke utleies til personer utenfor sameiet.

Husordensregler for Gartnersvingen Boligsameie

Bruk av leiligheten

Generelt

Leiligheten skal brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse, sjenerende støy eller annen ulempe.

Matlaging

Det er kun lov med gassgrill eller elektrisk grill.

Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Høylytt bruk av stereoanlegg er ikke tillatt før kl 8:00 og etter kl 23:00.

Skal dette brukes før eller etter disse klokkeslett, må det dempes slik at det overhodet ikke sjenerer naboene. Det er ikke tillatt å spille på musikkinstrumenter, herunder musikkøving, banke, borre eller utøve annen støyende virksomhet før kl 8:00 og etter kl 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl 17:00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o.l. på søndager og helligdager. Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles. Beboere og brukere bes utvise hensyn til naboer når de benytter balkongene, og da spesielt mht til støy. Det skal ikke forekomme høylytt snakk, musikkavspilling eller roping fra verandaene etter kl. 22.00.

Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde innvendige flater i vegger, gulv og himlinger, samt ledninger, utstyr og innretninger for vann, kloakk og elektrisitet. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også vindusglass, samt vinduenes rammer og karmen innvendig.

Seksjonseierne har rett til å foreta de endringer av innredningen som vedkommende måtte ønske. Forandring som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Utskifting av vinduer, gang- og ytterdører, oppsetting av markiser og varmepumpe. Skal du ha solparasoll som henger over fasaden skal denne være grå. Blomsterkasser og som henges over balkongrekken regnes som fasadeendring og må i så tilfelle søkes om til styre, eller private radio-/tv-antennene, endring av utvendige farger eller endring på fasaden etc. skal forhåndsgodkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke

uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalett-papir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Skyll vasker og sluk en gang imellom med et middel som løser opp fett og belegg uten å skade avløpet. .

Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten/ seksjonen er. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle el. rundt lekkasje stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Kontakt snarest rørlegger eller annen sakkyndig bistand.

Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Det er ikke tillatt å bruke strøm i utebodene til annet en kun til lys. Alt av strøm i fellesanlegget betales fra felleskostnadene.

Elbiler skal kun lades ved bruk av vegg-boks som må installeres av Gardermoen elektro. Du vil få en egen faktura på bruken av strøm ca hver 3 mnd. Faktura kommer fra Gardermoen økonomi.

Felles Kabelanlegg – dersom dette er gjeldende for sameiet

Felles Kabelanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra kabelselskap. Kun apparatkabler godkjent av installatør skal anvendes mellom antennekontakt og radio/TV-apparat. Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende. Apparatene må ikke jordes til varmerør etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig. Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsanlegget er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å oppføre parabolantenn eller annet antenneutstyr på sameiets fasade eller på terrassene.

Lufting

Seksjonseier og bruker er ansvarlig for at det til enhver tid er tilfredsstillende ventilasjon i seksjonen, herunder at ventiler virker og ikke blokkeres. Det er spesielt viktig med tilfredsstillende ventilasjon fra våtrom og kjøkken. **Filter til ventilasjon er anbefalt å byttes ut minimum en gang i året.**

Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tillatt fra balkong eller vindu. Eventuell klestørk på balkong må henges på en slik måte at den ikke er synlig fra fellesarealene. Bruk av sjenerende tørkestativ på balkongen er tillatt, men det er ikke tillatt å henge tørkesnorer over balkongkanten.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighets-/seksjonseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell og nødvendig vedlikehold av disse.

Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, på balkong, biloppstillingsplass/carporter, eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann. Det kreves spesielt varsom bruk av eventuelle gassbeholdere i forbindelse med grilling, stekeovn etc.

Overdragelser og utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen

Melding

Salg og utleie/fremleie skal innen 14 dager etter slik avtale inngås meldes sameiet v/styret og forretningsføreren til registrering. Inntil det har skjedd har vedkommende ikke krav på rundskriv eller andre fellestjenester.

Utleie/fremleie kan bare nektes av styret dersom det foreligger saklig grunn.

Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvilende forpliktelser og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker. Seksjonens eier er pliktig til å gå igjennom husordensregler og vedtekter før signert leiekontrakt. Dette skal også dokumenteres til styret.

Ved erverv av seksjon betaler vedkommende sameier et innflyttingsgebyr i henhold til forretningsførers til enhver tid gjeldende satser. Innflyttings Gebyret betales direkte til forretningsfører.

Ansvar

Både leilighets-/ seksjonseierne og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han/hun overlater bruken av boligen til. Dette gjelder både ved utleie og bortleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/ seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren. **Seksjonens eier er pliktig til å gå igjennom husordensregler og vedtekter før signert leiekontrakt. Dette skal også dokumenteres til styret.** Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar et papireksempplar av husordensregler og **vedtekter** ved overtagelse av leieforholdet.

Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper el. på sameiets fellesarealer. Påse at det ikke skrives på veggene, brukes kniv eller på annen måte blir gjort skade på hus eller anlegg.

Ved tilsmussing av sameiets fellesarealer ut over det som skyldes normalt bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring og vedlikehold av egen inngangsdør med dørkarm mot oppgang er den enkeltes leilighets-/seksjonseiers oppgave.

Renhold av trapp og felles gang

Sameier har ansvar for regelmessig renhold av gang-/repose utenfor inngangsdøren, samt trappeløpet ned til neste etasje. Der flere leiligheter deler samme parti av oppgangen, avtaler de seg imellom hvordan renholdet skal ivaretas. Sameiere skal også sørge for regelmessig renhold av tilsvarende del av baktrappene.

Ved snøfall er sameiere pliktige til å skuffe bort snø fra trapper og felles gang.

Skader og forsikring

Skader som beboere gjør på sameiets eiendom eller fellesarealer skal meldes til styret eller til forretningsfører. Sameiet har en gårdsforsikring. **Gjensidige forsikring**

Dersom det oppstår skade som kan antas å gå inn under forsikringen, må den straks meldes til styret. Gårdeier Forsikringen omfatter ikke glass dekning, som i tilfelle må gå inn under den enkeltes egen hjemforsikring.

Ved skader i en seksjon/leilighet skal primært seksjonseiers/brukers innboforsikring benyttes. I tilfeller hvor slik innboforsikring er etablert, men ikke dekker den aktuelle skaden, kan sameiets forsikring benyttes. Aksepterer sameiets forsikringselskap at det foreligger forsikringsdekning, skal seksjonseier/bruker betale sameiets egenandel.

Ved skader på fellesareal hvor det foreligger forsikringsdekning og skaden skyldes grov uaktsomhet fra eier/bruker eller noen vedkommende svarer for, skal vedkommende betale sameiets egenandel. Betaling av egenandel skal skje innen 14 dager etter påkrav fra styret eller forretningsfører.

Bruk av utvendig fellesareal

Området

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på beplantninger og andre uteområder. Hundeeiere anmodes om å ha med avfallsposer og bruke disse samvittighetsfullt.

Vegetasjon og beplantning

Sørg for at kvister på busker og trær ikke brytes, eller at det på annen måte blir gjort skade på omgivelsene. Det er alle sameieres ansvar at hekkbeplantning og gressplen blir vannet. Vi er også avhengig av at robotklippere går som de skal.

Bilkjøring

Kun bilkjøring til carport- biloppstillingsplass er tillatt. All annen ferdsel med motorkjøretøy er forbudt. Biler skal kun parkeres på oppmålte parkeringsplasser langs veien. Det er ikke lov å parkere med henger, campingvogn, buss eller bobil. Det er ikke tillatt å kjøre inn på gangveier. Men kan tillates ved feks flytting eller levering av tunge gjenstander. Det skal ikke parkeres ved enden av carportene der hvor det ikke er oppmålt til parkering. Dette er snuplasser og snødeponi. Det er kun lov å parkere langs veien uten gyldig parkeringsbevis i frontruten på bilen.

Søppel

Avfallsbrønner

Større ting skal ikke kastes i avfallsbrønnene. Innflytningsavfall skal ikke kastes i avfallsbrønnene, men levers til godkjent mottak. Som feks flytteesker papp rundt møbler osv. I avfallsbrønnene skal det i regelen bare kastes vanlig husholdningsavfall. Papir og papp esker skal kastes i egen container. Emballasjekartonger og lignende må flatklemmes. Husk å sortere søppel og bruk grønne poser til matavfall. Og gjennomsiktige poser til plastemballasje.

Beboere oppfordres til å benytte seg av resirkulering tilbud. Feks Dal. Det skal ikke lagres noe på sameiets eiendom utenfor brønnene.

Annen søppel

Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Enklest kan dette gjøres ved at man henvender seg til Renovasjonsetaten og gjør avtale om fjerning.

Sortert avfall kan også leveres på kommunens gjenbruksstasjon. (mindre kvanta). Maling, kjemikalier o.l kan levers på miljøstasjoner.

Hageavfall må også levers på Renovasjonsetaten

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere

Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på sameiets eiendom. Eieren må likeledes sørge for at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal (i tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel sameiet som den enkelte seksjonseiers eiendom.

Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr. (Dette har vi per nå ikke fått informasjon om) Husk å melde fra til styret ved anskaffelse av dyr.

Ansvarsforhold

Leilighets-/seksjonseier er ansvarlig for eventuell skader på sameiets eiendom. Dette gjelder uansett om skaden skyldes uforsiktighet av eier eller andre han/ hun har gitt adgang til eiendommen.

Styret har rett til å fakturere seksjonseierne for ekstrakostnader som er påført sameiet i forbindelse med opprydding og sanering av skrot de respektive seksjonseierne eventuelt hensetter i fellesarealer.

Carporter og biloppstillingsplasser

Carporter og biloppstillingsplasser skal ikke brukes som lagringsplass. Det skal benyttes boder for dette formålet.

Carporter og biloppstillingsplasser skal kun brukes til parkering **av biler som eies av sameiets beboere, eller besøkende til sameiet, med gyldig parkeringsbevis.**

Langtidsoppbevaring av andre kjøretøy, tilhengere, campingvogner etc. er ikke tillatt.

Carportene og biloppstillingsplasser kan ikke utleies til personer utenfor sameiet.

Innkalling til ordinært årsmøte 04.04.2024 for Gartnersvingen Boligsameie.

Møtested: Bjerke IL klubbhus, Mauravegen 45, 2032 Maura
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Styrehonorar
- Sak 4: Maling/Regnskap
- Sak 5: Info vedr. internett/tv leverandør
- Sak 6: Dugnad
- Sak 7: Vaktmester
- Sak 8: Revisjoner av husordensregler
 - Sak 8.1: Bruk av parkeringsbevis
 - Sak 8.2: Parkering av større kjøretøy
 - Sak 8.3: Langtidsparkering utenfor carport
- Sak 9: Valg av styre
 - Sak 9.1: Styreleder
 - Sak 9.2: Nestleder

Sak 9.3: Styremedlem
Sak 9.4: Varamedlem

Sak 1: Konstituering

"Styreleder Sander Øygarden velges til møteleder. Ole Kristian Rustadbakken signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlegg.

Sak 3: Styrehonorar

På bakgrunn av betydelig økning i arbeidsmengde, foreslås det at styrehonorar økes med ca. 12,5% til 54000kr totalt. (Økning i tråd med tall fra SSB om prisstigning). 30000 til styreleder og 12000 til nestleder og styremedlem.

For

Styrehonorar settes til kr. 54000

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Maling/Regnskap

Se vedlegg, legg merke til at det er flere ark i denne filen! Hvilken løsning som stemmes frem rundt maling vil være styrende for hvor mye vi må øke felleskostnadene, dermed vil vedtaket om maling også avgjøre hvilket budsjett som godkjennes.

Dersom kun fellesområdene skal males av ekstern leverandør, må hver sameier selv sørge for å få malt følgende: de malte flatene inne i egen carport, alle ubehandlede stolper tilhørende enheten og de malte flatene på innsiden av balkongen/verandaen. Dette i henhold til deres vedlikeholdsplikt fastsatt i vedtektene. Styret tar seg av organiseringen og kjøpet av maling og utstyr, men kostnadene for disse blir deretter fordelt og belastet hver enkelt sameier.

Malerfirmaet som skal benyttes har tilbydt seg å male hver enkelt seksjons egne områder for fastpris på 6812,5 kr (ink. mva) for de som ikke ønsker å gjøre dette selv. Det vil avtales en frist for å ha fullført og fått godkjent arbeidet for de som eventuelt skal utføre dette selv, dersom dette ikke er gjort innen fristen vil ekstern leverandør brukes og eier vil belastes for kostnadene knyttet til dette i henhold til vedtektene.

Vi gjør oppmerksom på at hver enkelt sameier står ansvarlig for å flytte alle løse ting fra vegger og terrasser / balkonger som kan hindre arbeidet, uavhengig av hvilken løsning som stemmes frem.

Fellesarealer males, nedbetaling over 3 år

Fellesarealer males, nedbetaling over 5 år

Alt males, nedbetaling over 3 år

Alt males, nedbetaling over 5 år

Alle står for maling av egen seksjon (ref. vedtekter). Vi leier ikke inn eksternt firma og tar ikke opp lån.

Da økes felleskostnadene med 15% i henhold til forretningsførers anbefaling. Eventuelle overskytende kostnader for innkjøp av maling og utstyr innbetales som ekstraordinære innbetalinger. Innkreving vil skje tidligst 1mnd etter varsel gis ihht. vedtektene).

Frist for ferdigstilling av arbeidet avtales senere, og ekstern leverandør benyttes for eventuelt manglende arbeid. Den enkelte sameier står da ansvarlig for hele kostnaden knyttet til sin seksjon.

Sak 5: Info vedr. internett/tv leverandør

1. Telenor er koblet opp i alle seksjoner i sameiet. Det er sendt ut egen informasjon fra Telenor angående tilgjengelige pakker og administrasjon av tjenestene.

2. Globalconnect/HomeNet leverer ingen tjenester til vårt sameie.

3. Det har vært forsøk fra Globalconnect på å sende flere betalingskrav til sameiet. Disse betalingskravene er blitt bestridt, og all kommunikasjon vedrørende dette håndteres av vår advokat. En del av kravene anses som foreldet. Til dags dato har vi ikke mottatt svar fra Globalconnect utover disse betalingskravene over en lengre periode. Advokaten vår har fremmet krav om at saken avsluttes.

Sak 6: Dugnad

Vi ønsker å understreke at dugnad er frivillig å delta på. Likevel ser vi behov for å sette bort arbeidet med dette på grunn av lite oppmøte tidligere år. Kostnader for dette vil i 2024 være som følger, og betales som et påslag sammen med neste fakturering av felleskostnad:

460 kr for 50kvm

607 kr for 66kvm

Vi setter også opp en dato for dugnad (Avstemning følger) slik at de som ønsker kan delta her. De seksjonene som deltar vil slippe å betale sin andel, da det trekkes fra den totale arbeidsmengden vi blir fakturert for. Det vil selvfølgelig også gjøres en skjønnsmessig vurdering dersom noen ikke har mulighet for å delta på grunn av helsemessige årsaker eller liknende. Ønsker eventuelt dette innmeldt i god tid før dugnaden skal skje slik at vi kan

planlegge arbeidsoppgaver deretter.
Styret stiller også i år med enkel bevertning til dugnaden.

Mandag 13. Mai

Mandag 6. Mai

Annen dato

Arbeidet settes bort i sin helhet

Sak 7: Vaktmester

Forslag fra nåværende nestleder (Ole Kristian Rustadbakken): Som en måte å holde kostnadene nede, ønsker jeg å tilby vaktmestertjenester for sameiet. Dette vil redusere behovet for å hyre eksterne leverandører. For å sikre rettferdig, transparent og uavhengighet i denne prosessen foreslår jeg følgende tiltak: at to andre styremedlemmer forhåndsgodkjenner arbeidene jeg skal utføre. Hvis kostnadene overstiger 5000 kr per oppdrag, skal sameierne også informeres. Jeg, dersom jeg skal fortsette i et styreverv, vil ikke delta i beslutningsprosessen grunnet min inhabilitet på grunn av egne økonomiske interesser. Jeg ønsker også å presisere at jeg leies inn gjennom mitt eget enkeltpersonforetak. Jeg er ikke faglært og kan derfor ikke utføre arbeid som krever spesialutstyr jeg ikke har tilgang eller tillatelse til å bruke, særskilt kompetanse eller offentlige godkjenninger. Det skal ikke knyttes et fast honorar til dette.

Ole Kristian Rustadbakken

OKR leies inn gjennom eget enkeltpersonforetak

Mot

"Forslag avvises"

Sak 8: Revisjoner av husordensregler

Sak 8.1: Bruk av parkeringsbevis

Skal vi fortsatt kreve bruk av parkeringsbevis?

For

Sak 8.2: Parkering av større kjøretøy

Større kjøretøy som ikke passer innenfor oppmålte parkeringsplasser.
Avstemning over om kjøretøy som ikke passer innenfor oppmålte parkeringsplasser skal parkere i sørenden

Parkeringsplassene i sørenden

Mot

"Forslag avvises"

Sak 8.3: Langtidsparkering utenfor carport

Statisk parkering over 14 dager skal søkes styret i forkant, og godkjent langtidsparkering skal skje på anvist sted.

For

"Forslaget vedtas"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 9: Valg av styre

Styreleder fratrer sin stilling på grunn av endret arbeidssituasjon.
Resten av styret skal velges hvert år i henhold til vedtektene.

Sak 9.1: Styreleder

Ole Kristian Rustadbakken

Annen kandidat

Sak 9.2: Nestleder

Mina Kjærnsbeck

Annen kandidat

Sak 9.3: Styremedlem

Tonje Stegard

Ingen har meldt seg i forkant

Leie inn eksternt medlem

Kostnader må da dekkes ved ytterligere økning av felleskostnader.

Sak 9.4: Varamedlem

Jørn-Omar Teigen

Annen kandidat

Resultatregnskap

Gartnersvingen Boligsameie

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Innbetaling til fellesutgifter		963 744	863 376
Andre inntekter	1	76 413	67 364
Sum driftsinntekter		1 040 157	930 740
Kommunale avgifter	2	-853	5 405
Strøm fellesanlegg		118 357	146 372
Forretningsførerhonorar		98 063	81 250
Forsikringer		159 700	140 053
TV-anlegg/Internett		286 218	128 748
Revisjonshonorar	3	14 313	13 714
Lønnskostnad	4	55 238	55 574
Annen driftskostnad	4, 5	471 451	384 074
Sum driftskostnader		1 202 485	955 189
Driftsresultat		-162 328	-24 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	15 196	14 637
Annen rentekostnad		215	0
Resultat av finansposter		14 981	14 637
Resultat før skattekostnad		-147 348	-9 812
Resultat		-147 348	-9 812
Årsresultat	7	-147 348	-9 812
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		147 348	9 812
Sum overføringer		-147 348	-9 812

Balanse

Gartnersvingen Boligsameie

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	11	21 933	25 634
Andre kortsiktige fordringer	8	53 313	91 255
Sum fordringer		75 246	116 889
Bankinnskudd, kontanter o.l.		271 183	466 878
Sum omløpsmidler		346 429	583 767
Sum eiendeler		346 429	583 767

Balanse

Gartnersvingen Boligsameie

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		245 342	392 690
Sum opptjent egenkapital		<u>245 342</u>	<u>392 690</u>
Sum egenkapital	7	<u>245 342</u>	<u>392 690</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	47 562	145 251
Annen kortsiktig gjeld	9	53 525	45 826
Sum kortsiktig gjeld		<u>101 087</u>	<u>191 077</u>
Sum gjeld		<u>101 087</u>	<u>191 077</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>346 429</u>	<u>583 767</u>

Nannestad, 01.03.2024
Styret i Gartnersvingen Boligsameie

Sander Øygarden
styreleder

Ole Kristian Rustadbakken
nestleder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Regnskapet er ført etter regnskapsprinsippet. Dette innebærer at inntekter er registrert i den periode de er inntjent og utgifter er registrert i den periode de er påløpt.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men ikke til høyere verdi enn gjelden knyttet til anleggsmidlet. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og fremtidig salgsverdi fratrukket salgskostnader.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Fordringer

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

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 Andre inntekter

	2023	2022
Viderefakturert strømforbruk	76 413	67 364
Sum	76 413	67 364

Note 2 Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	-853	5 405
Sum kommunale avgifter	-853	5 405

Note 3 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er knyttet til revisjon NOK 8 937 og utarbeidelse av årsregnskap NOK 5 375.

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret.

Lønnskostnader

	2023	2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsmaling	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	6 768
Andre ytelser	470	806
Sum	55 238	55 574

Note 5 Andre driftskostnader

	2023	2022
Gressklipping	34 388	34 367
Snørydding/strøing/Vårfeieing	370 150	286 250
Bank og kortgebyrer	6 329	5 542
Datautstyr og programmer	12 911	12 600
Porto	1 875	1 875
Reparasjon og vedlikehold utstyr	47 980	17 290
Egenandel forsikring - refusjon 2022	-10 000	0
Kontorkostnader	0	16 150
Annen driftskostnad	7 818	10 000
Sum andre driftskostnader	471 451	384 074

Note 6 Finansinntekter

	2023	2022
Finansinntekter		
Kundeutbytte fra Gjensidige forsikring	15 196	14 637
Sum finansinntekter	15 196	14 637

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	392 690	392 690
Årets resultat	-147 348	-147 348
Pr 31.12.2023	245 342	245 342

Note 8 Andre kortsiktige fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt forsikring	44 473	39 925
Forskuddsbetalt TV-anlegg/bredbånd	0	32 930
Andre forskuddsbetalte kostnader	8 840	8 400
Gjensidige forsikring - Refusjon egenandel	0	10 000
Sum andre kortsiktige fordringer	53 313	91 255

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Forskuddsbetalte felleskostnader	39 184	27 734
Avsetning påløpte strømavgifter	14 341	18 092
Sum annen kortsiktig gjeld	53 525	45 826

Note 10 Leverandørgjeld

	2023	2022
RIKSTTV AS	0	10 729
Gjensidige Forsikring ASA	44 473	39 925
Elkjøp Norge AS	3 089	0
Gardemoen Økonomi AS	0	83 125
GlobalConnect AS		11 472
Sum	47 562	145 251

Note 11 Kundefordringer

Utestående fordring ved utgangen av 2023 er kr. 21 933,-. Dette er ikke-betalt felleskostnader og vurdert uten tap i regnskapet.

Nabolagsprofil

Gartnersvingen 12B - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kopperudmoen Linje 413, 420, 446	6 min 0.4 km
Dal stasjon Linje R13	10 min 9.1 km
Oslo Gardermoen	17 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 483 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 599 elever, 22 klasser	10 min 6.3 km
Nannestad videregående skole 950 elever	9 min 6.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min

«Trygt for barn og mange å leke med, nærhet til naturen, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

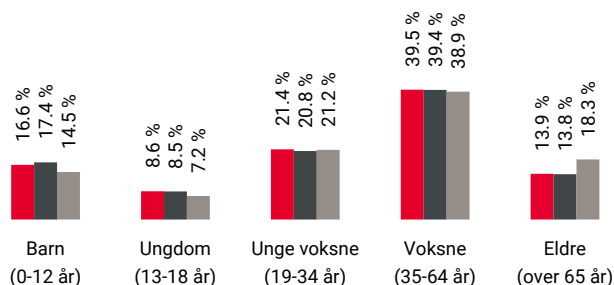
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holkebylia/Kopperudmoen	3 387	1 444
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	6 min 0.5 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	26 min 1.9 km
Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	5 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Maura Post i butikk	19 min 1.4 km
Coop Extra Bjerke PostNord	25 min 1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Bjerke stadion Fotball	6 min	0.4 km
	Maura skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	0.8 km
	EVO Nannestad	9 min	
	Nannestad Trim & Helse	9 min	

Boligmasse



- 59% enebolig
- 20% rekkehus
- 6% blokk
- 14% annet

«Hyggelige folk, godt miljø og nærme det meste.»

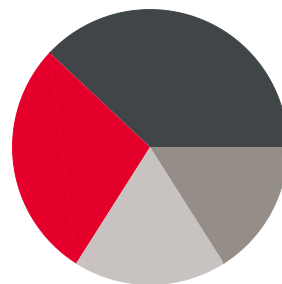
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Nannestad Torg	9 min
	Maura Apotek	27 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

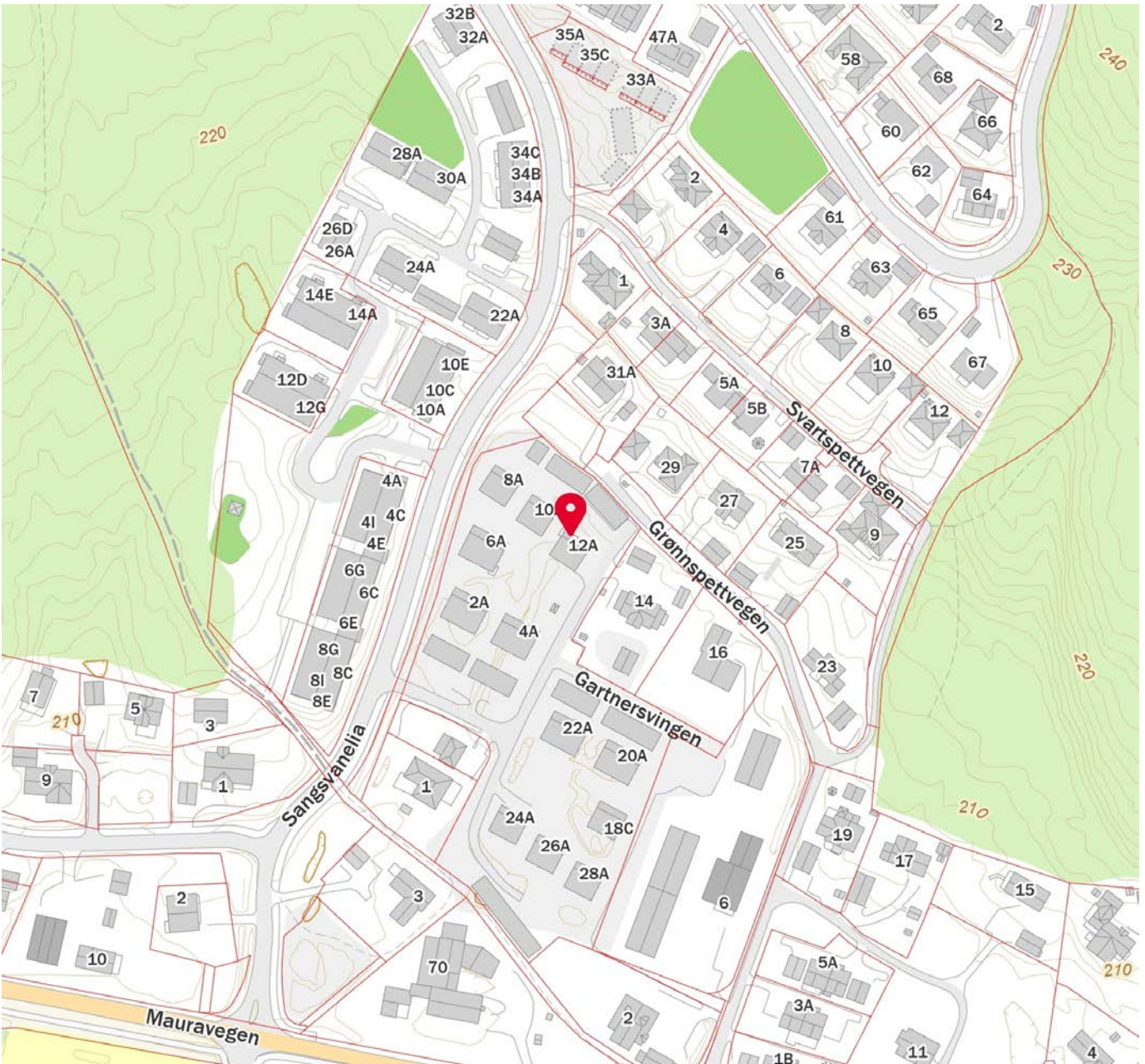
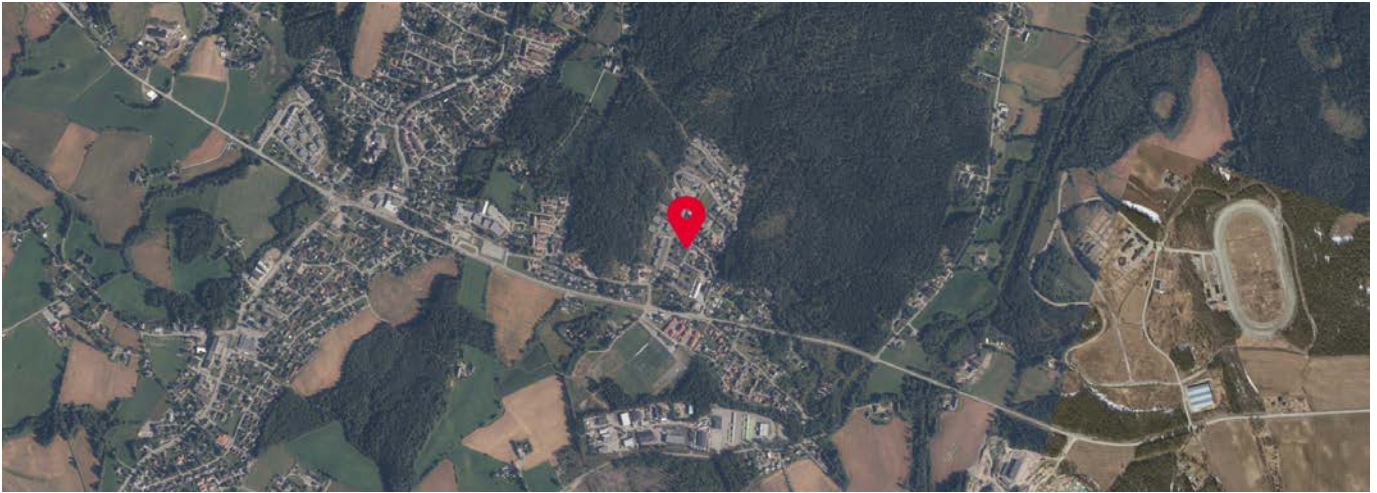


0% 43%

- Holkebylia/Kopperudmoen
- Maura
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboeene 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-antennor 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.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikringsselskap. 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.



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: Gartnersvingen 12B
2032 MAURAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Line StuveTelefon: 482 42 798
E-post: line.stuve@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre