



aktiv.

Døliringen 24C, 2050 JESSHEIM

**Nyere, delikat og påkostet 3-roms
toppleilighet | Sydvendt**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164

E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 501,-
Omkostn.: Kr 115 170,-
Total ink omk.: Kr 4 668 671,-
Felleskostn.: Kr 2 749,-
Selger: Arne Magnar Bruun
Midtskog

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm
Tomtstr.: 1034.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 323
Gnr. 132, bnr. 303
Gnr. 132, bnr. 324
Snr. 53
Oppdragsnr.: 1205250251

Påkostet 3-roms leilighet med lave felleskostnader

Velkommen til Døliringen 24C - En innbydende og påkostet 3-roms toppleilighet med sentrumsnær beliggenhet på Jessheim! Leiligheten rommer flislagt entré/gang med plass til garderobe, 2 gode soverom, flislagt bad og en stor stue med kjøkken tilbaketrukket i eget hjørne. Leiligheten har en moderne og påkostet standard med delikate farge- og materialvalg, som 1-stavs parkett og et stilig kjøkken med mørke fronter og integrerte hvitevarer.

Fra stuen er det utgang til romslig sydvendt balkong med mye sol og flott utsikt. Det disponeres egen garasjeplass og bod i kjeller med heisadkomst.

Meget god og sentral beliggenhet med bare noen få minutter gangavstand til Jessheim sentrum, der vil du finne alt du trenger av servicetilbud, restauranter, storsenter og togstasjon.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	27
Tilstandsrapport	33
Plantegning	36
Egenerklæring	51
Info fra forretningsfører	56
Info fra sameiet	60
Info fra kommunen	105
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod

6. etasje

BRA-i: 72 m² Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde fra 2.17m - 2.48m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Balkongkonstruksjon har skrånet vinkler og oppdeling/hjørner vanskeligjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1034.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller. Opparbeidet gressplener med beplantning og lekeapparater.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral og god beliggenhet nær Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Her er det gangavstand til alt av bymessige fasiliteter som Jessheim har å by på.

Dagligvarebutikken Rema 1000 ligger bare 5 minutter unna og Jessheim storsenter med ca. 150 butikker samt Jessheim sentrum med alt av servicetilbud, forretninger og spisesteder ligger bare en gåtur unna. På Jessheim er det også et svært godt og variert tilbud innen kultur og idrett, med flere lag og foreninger og Ullensaker kulturhus med flere kinosaler.

Det er meget god offentlig kommunikasjon med både tog og buss i området. Fra Jessheim stasjon er det togavganger til Oslo hver halvtime, bruker ca. 40 min.

Kort vei også til populære Nordbytnet hvor det finnes badeplasser, fiskebrygger, volleyballbaner og flotte turstier rundt. I Jessheimmarka er i tillegg også flotte tur og rekreasjonsmuligheter med bla. skiløyper på vinterstid.

Her ligger alt godt innen rekkevidde - enklere enn dette blir det ikke!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Stort boligbygg i ett sameie oppført i 2022. Leiligheten ligger i 6.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med takpapp, yttervegger i betong forblendet med trepanel og malte fasadeplater, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Innhold

Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning. Sydvendt balkong. Parkeringsplass og bod i garasjekjeller med heisadkomst

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen forhold som har fått TG 2 eller TG 3.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det disponeres egen parkeringsplass i felles garasjekjeller

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.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler i entre og bad, og fjernvarme via radiator i stue.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 550 000

Kommunale avgifter

Kr 5 920

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 5920,-.

Avgifter for vann og avløp går direkte til borettslaget.

Info eiendomsskatt

Ullensaker kommune har ikke innført eiendomsskatt på bolig

Formuesverdi primær

Kr 1 150 419

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 601 675

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

72/3885

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 2.034,-

Tv/internett 340,-

Garasjeplass nr. 14: kr. 250,-

Bod nr. 52: kr. 125,-

ISTA via Collectia sender faktura for faktisk forbruk direkte til den enkelte eier. Det gjelder vann, varme og varmt tappevann.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 749

Andel Fellesgjeld

Kr 3 501

Fellesgjeld pr. dato

20.08.2025

Sameiet

Sameienavn

Kløvertunet Sameie 1

Organisasjonsnummer

929725956

Om sameiet

Kløvertunet sameie 1 består av 53 boliger og ingen næringslokaler.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 323, seksjonsnummer 53 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 132, bruksnummer 303 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 132, bruksnummer 324 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/132/323/53:

29.02.2016 - Dokumentnr: 173753 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2021 - Dokumentnr: 1379311 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Gjelder vann-, overvanns-, spillvanns- og pumpeledninger og tekniske anlegg i forbindelse med disse

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder også senere fradelte matrikkelenheter

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 300345 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 300345 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 300345 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjensidig rett til bebyggelse i felles eiendomsgrense

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2022 - Dokumentnr: 706448 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 53

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 72/3885

29.02.2016 - Dokumentnr: 173753 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2021 - Dokumentnr: 1379311 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Gjelder vann-, overvanns-, spillvanns- og pumpeledninger og tekniske anlegg i forbindelse med disse

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder også senere fradelte matrikkelenheter

Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 300345 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 300345 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 300345 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjensidig rett til bebyggelse i felles eiendomsgrense
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2022 - Dokumentnr: 706448 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/3885

29.02.2016 - Dokumentnr: 173753 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2021 - Dokumentnr: 1379311 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Gjelder vann-, overvanns-, spillvanns- og pumpeledninger og tekniske anlegg i
forbindelse med disse
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder også senere fradelte matrikkelenheter
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 300345 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 300345 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2022 - Dokumentnr: 300345 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjensidig rett til bebyggelse i felles eiendomsgrense
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3209 Gnr:132 Bnr:323
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2022 - Dokumentnr: 706448 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/3885

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.07.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "Bekkefare" m/best. vedtatt
12.06.2018

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Eiendommen er berørt av vegstøy

Da området skal utbygges ytterligere må man regne med videre byggeaktivitet på feltet

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet fritt leies ut

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 550 000 (Prisantydning)

3 501 (Andel av fellesgjeld)

4 553 501 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

113 820 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

115 170 (Omkostninger totalt)

126 070 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 870 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 668 671 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 679 571 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 682 371 (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 115 170

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon kr. 29.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke inkl. foto og annonse

7 750 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse (2 første inkludert - utover dette kr. 2.500,- pr. stk)

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 92 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

02.12.2025





Aktiv Eiendomsmegling v/Eirik Off har gleden av å presentere Dølringen 24C. En moderne og stilfull 3-roms selveierleilighet med sentrumsnær beliggenhet på Jessheim.



Den åpne planløsningen mellom kjøkken og stue skaper en sosial sone med plass til både spisebord og sofakrok – perfekt for både hverdag og selskap.



Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, og utgangen til en solrik balkong gir et herlig uterom med utsikt mot de velstelte fellesområdene.



Boligen fremstår i gjennomgående skandinavisk stil – lys, luftig og minimalistisk, med en elegant kombinasjon av naturlige toner og moderne detaljer.



Dette er en leilighet som kombinerer funksjonell planløsning, moderne design og kvalitetsfølelse i hver detalj. Her er alt lagt til rette for en enkel, elegant og behagelig hverdag i et hjem som føles både nytt og tidløst.





Kjøkkenet er et blikkfang i rommet – stilfullt innredet med slette fronter i dyp grå som skaper en sofistikert kontrast til de lyse omgivelsene. Integrerte hvitevarer og praktiske fliser over benk.



Leiligheten byr på en luftig og innbydende oppholdsdel der kjøkken og stue er elegant integrert i en åpen løsning som utnytter hver kvadratmeter optimalt.



Her er det lett å trives – et stilfullt og harmonisk hovedsoverom som inviterer til hvile og ro, med en tidløs fargepalett som skaper en elegant helhet.



Stort garderobeskap med god oppbevaringsplass.



Soverom nr. 2 passer perfekt som kontor, barnerom eller gjesteværelse.



Soverom 2 har også plass til en bred seng og oppbevaringsmøbel.



Moderne flislagt baderom med klassiske og tidløse flisvalg, vegghengt wc, helservant på baderomsinnredning og praktisk innfellbare dusjvegger i herdet glass.



Det er god plass til vaskemaskin og tørketrommel i vaskesøyle.

Nabolagsprofil

Døliringen 24C - Nabolaget Jessheim sentrum/Gjestadhamen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Storhagen Linje 426	6 min 0.6 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	19 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	9 min

Skoler

Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Jessheim skole og ressursenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	23 min 1.8 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	22 min 1.8 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 1.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	11 min

Ladepunkt for el-bil

Obs Jessheim	10 min
Jessheim Supercharger	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

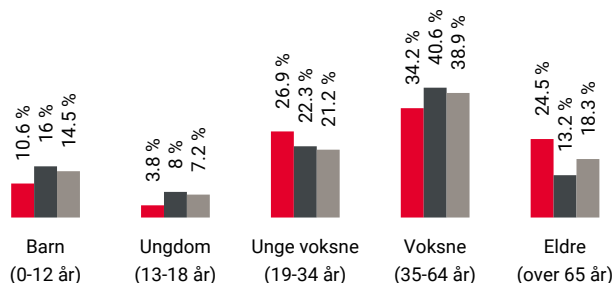
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim sentrum/Gjestadhamen	4 061	2 467
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Romsaas litteraturbarnehage (1-5 år) 78 barn	6 min 0.5 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Joker Jessheim Hageby PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Rema 1000 Byporten Jessheim	8 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 82/100



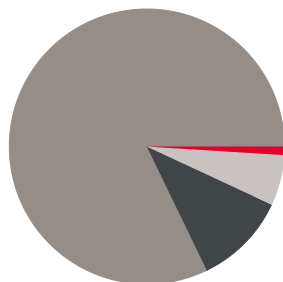
Vedlikehold hager

Godt velholdt 78/100

Sport

⚽ Døli skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 km	
⚽ Jessheimhallen	16 min	🚶
Aktivitetshall	1.2 km	
🚴 EVO Jessheim	8 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Jessheim	17 min	🚶

Boligmasse

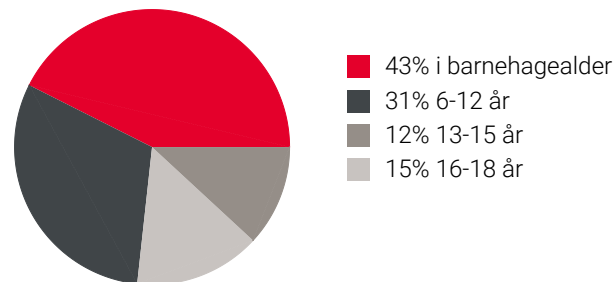


- 1% enebolig
- 11% rekkehus
- 83% blokk
- 6% annet

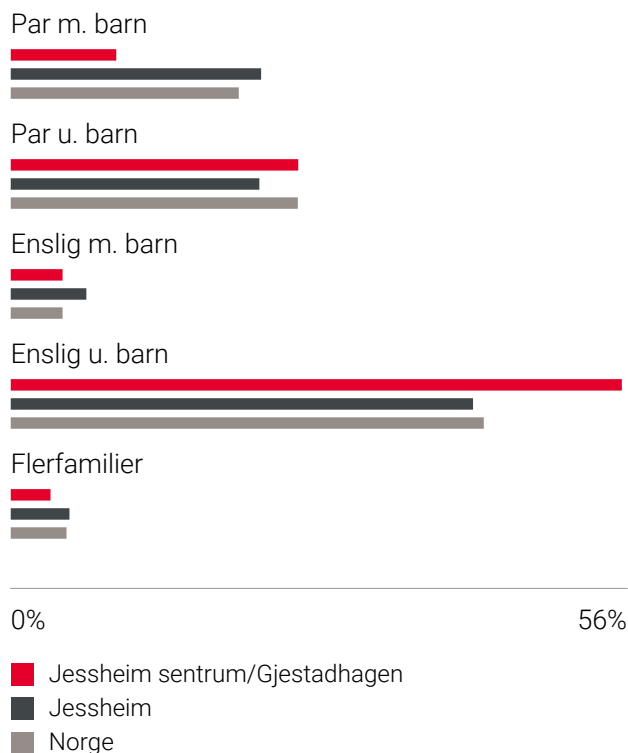
Varer/Tjenester

📦 Jessheim Storsenter	15 min	🚶
🏪 Apotek 1 Jessheim	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

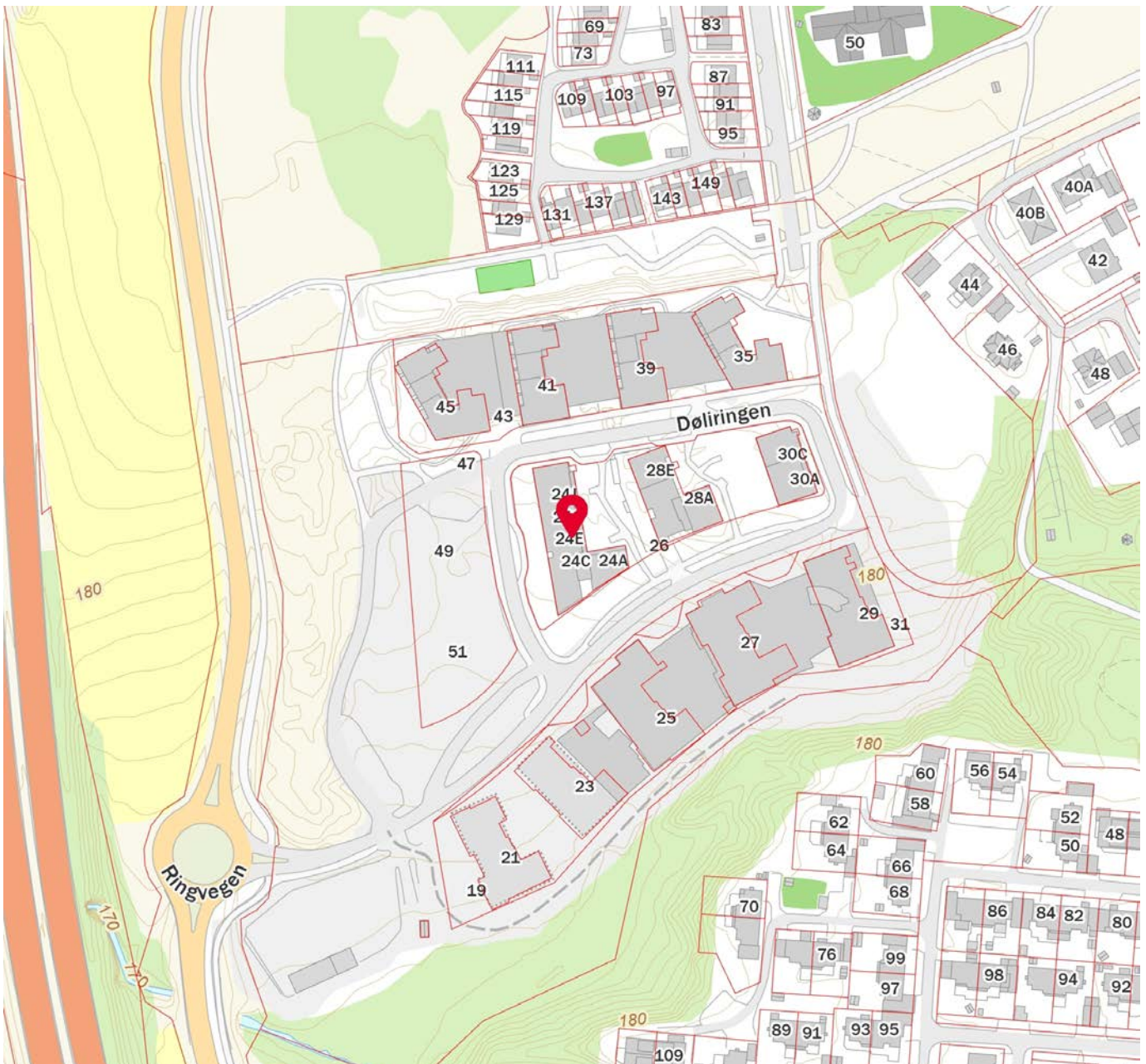
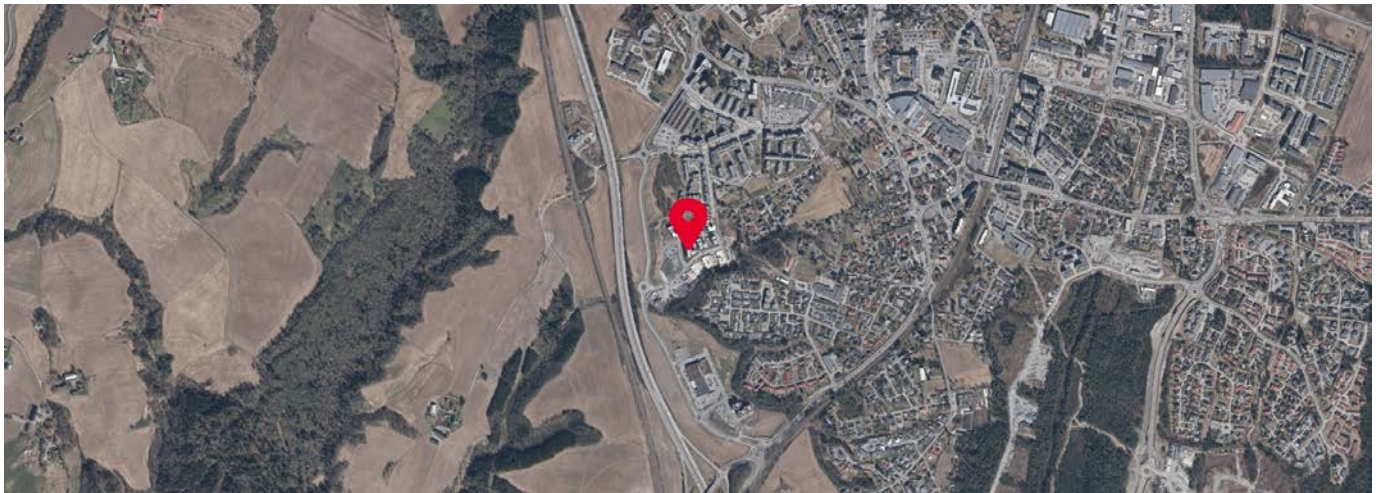


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

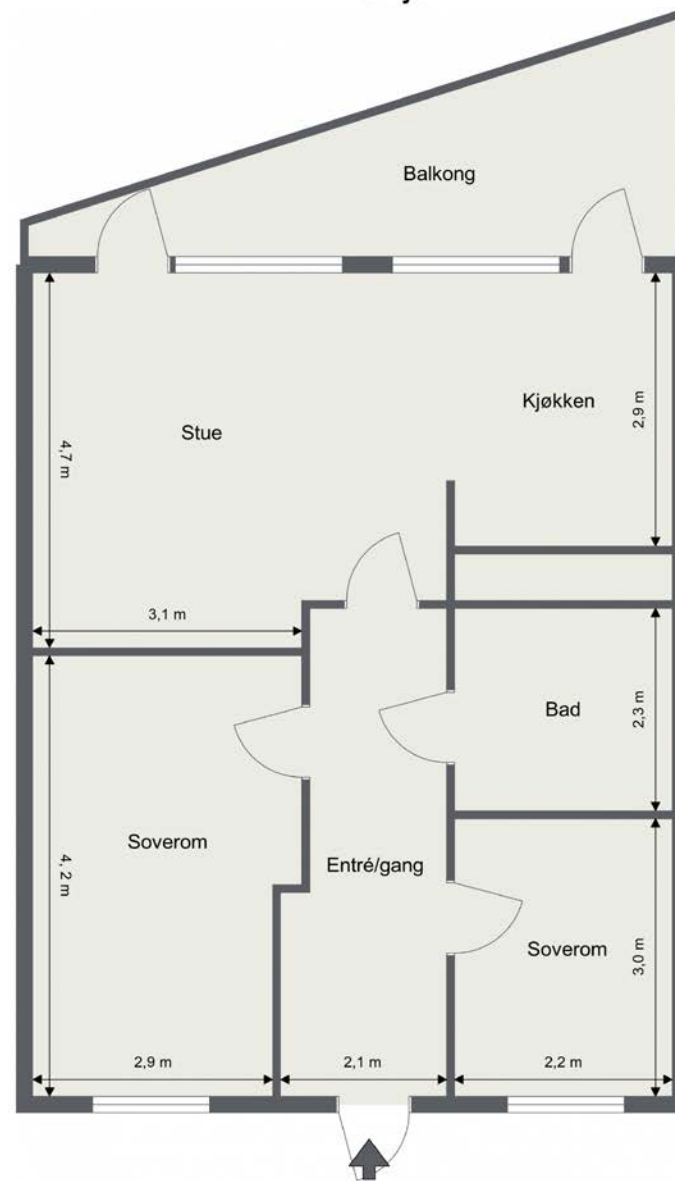








1. Etasje



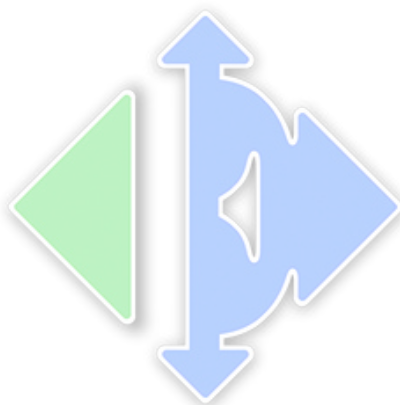
Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er målsatt, men noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Leilighet
Døliringen 24 C
2050 Jessheim



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 21/08/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:132, Bnr: 323
Hjemmelshaver:	Arne Magnar Bruun Midtskog
Seksjonsnummer:	53
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2022
Tomt:	Felleseie tomt 1 034 m²
Kommune:	3209 ULLENSAKER

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Arne Magnar Bruun Midtskog
Befaringsdato:	15.08.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller. Opparbeidet gressplener med beplantning og lekeapparater.

OM BYGGEMETODEN:

Stort boligbygg i ett sameie oppført i 2022. Leiligheten ligger i 6.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekkt med takpapp, yttervegger i betong forblendet med trepanel og malte fasadeplater, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameiet er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligbygget er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og tilnærmet ny på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Boligselskap: KLØVERTUNET SAMEIE 1

Organisasjonsnr: 929725956

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 15.08.2025
- Egenerklæringsskjema 10.08.2025
- Megler (kommunale opplysninger og FDV-er) 19.08.2025
- Samsvarserklæring utført av Rett Elektro 09.01.2022
- Byggetegninger fra byggeår

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte gips.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser at han ikke selv har bodd i leiligheten og ingen vesentlige endringer er gjort etter byggeåret.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 374.- pr. mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6.etasje	72			14		
Underetasje		5				
SUM BYGNING	72	5	0	14		
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

72m2.

6.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

5m2.

Underetasje: Sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 72m².

6.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m².

Underetasje: Sportsbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 78m².

6.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Sportsbod.

TBA: 14m².

6.etasje: Balkong.

P-rom: 72m².

6.etasje: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 0m²

Målt takhøyde fra 2.17m - 2.48m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Balkongkonstruksjon har skrånet vinkler og oppdeling/hjørner vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 5m² i felles kjeller.

1 biloppstillingsplass nr. 19 i felles parkeringskjeller.

Boder og biloppstillingsplasser er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Sol og 22 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshavere ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Estimert kostnad ved vurdering av tilstandsgrad TG3 er ment å være orienterende for denne type arbeid. Denne rapporten må ikke oppfattes som et pristilbud på utbedring. Endelig pris på utbedring får man først hvis det innhentes pristilbud fra håndverkerfirmaer.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler i entre og bad, og radiator på stue.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Arne Magnar Bruun Midtskog

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

21/08/2025



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.
 Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2022 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte fronter.
- Vegghengt speilskap med lys.
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC med innbygd sistene.
- Rørstokkskap i badevegg. Se punkt 6.1
- Opplegg for vaskemaskin inne i servantskap. Se punkt 6.1

Vegger, innredning og tak/himlinger fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler fra 2022.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, flisegulv fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad for å måle fukt i bunnsvill, grunnet at badet er fra 2022. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips, Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2023 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte gråmalte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling fremstår i normalt god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, soverom 3 og stue:

Vegger: Malt gips og fliser

Tak/himlinger Malt gips.

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger, tak/himlinger og gulv i leiligheten fremstår i normalt god stand. Det er noen små merker på vegg etter veggfester og bilder som er å forvente utifra bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 0mm til 5mm. TG1 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i soverom på 5mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass produsert fra 2022.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert i fra byggeår, (ytterdør har synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert i fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, ingen funksjonsavvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong på 14m² med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon med terrassebord og metallrekkverk med rekkverkshøyde på 1.20m.

Balkongen fremstår i normalt god stand. TGIU

Det settes ikke tilstandgrad på balkongen da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 15 - 25 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd systerne på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert i badevegg.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Merknader: Fjernvarmeanlegg er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022
 Det var sist inspisert i 2022
 Det var rengjort i 2022
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.
 Ventilasjonsaggregat plassert over kjøkkenventilator.

Anlegget er kun visuelt inspisert. TG1 Hjemmelshaver melder ingen avvik.
 Det anbefales filterbyte og rens av avtrekkskanaler.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
 Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
 Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det elektriske anlegget ble installert i 2022
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre.
 - Automatsikringer og jordfeilbryter.
 - 10 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Rett Elektro 09.01.2022.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.
 Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utsifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250251	

Selger 1 navn
Arne Magnar Bruun Midtskog

Gateadresse	
Døliringen 24C	

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250251

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1205250251

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1205250251

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250251

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Magnar Bruun Midtskog	41a822cb8511ac0982813d 69198e3b8519d00fe4	10.08.2025 19:15:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250251

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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Kløfta v/Eirik Jørgen Off
Trondheimsvegen 84, 2040 KLØFTA
E-post: eirik.off@aktiv.no

Deres ref.: 8690886

Vår ref.: 10013-1-53

Dato: 20.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Kløvertunet Sameie 1
Organisasjonsnr: 929725956
Seksjonseier: Midtskog, Arne Magnar Bruun
Medeier:
Leilighetsnummer: 53
Adresse: Døliringen 24 C, 2050 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 53
Gnr. 132
Bnr. 323

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92571064.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning:
- NeiSelskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kløvertunet Garasjesameie: Gnr 132 Bnr 324 se vedtektene pkt 4-2. Noen av boligene har bruksrett til garasje plass og bod. De mottar fakturaen for garasjeplassen og boden fra garasjesameie. Det tilkommer forr.fører ett administrasjonsgebyr for garasjen og ikke boden ved eierskifte i tillegg til at det innkreves felleskostnader. Bod og garasje følger boligen.

ISTA via Collectia sender faktura for faktisk forbruk direkte til den enkelte eier. Det gjelder vann, varme og varmt tappevann.

Vi er ny forretningsfører fra 01.05.2025 Tidligere forr.fører: USBL Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via USBL. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Årsoppgave 2024: ikke mottatt, henviser til USBL og selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208514997
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	188 948,00
Innfrielsesdato:	30.03.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 374,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Bredbånd	340,00	
Felleskostnader	2 034,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer): Ikke mottatt, henviser til USBL og selger.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208514997
Restsaldo:	3 501,63
Kapitalkostnader:	74,83

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 501,63,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Kontaktinfo styret: v/Laurentiu-Gabriel Megelea, e-post: klovertunet1@styrommet.no
Melding om ny eier sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for

Kløvertunet sameie 1,
org. nr. 929 725 956

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 21.03.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kløvertunet sameie 1. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsvedtak den 29.06.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 53 boligseksjoner på eiendommen gnr. 132, bnr. 323 i Ullensaker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsøknad.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Eierseksjonsloven § 23 er ikke til hinder for at utbygger beholder eierskapet til flere enn to seksjoner, herunder knyttet til Eie til leie-konseptet.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

2-3 Leiebestemmelser

Kortidsutleie begrenses til 60 dager totalt og inntil 30 dager sammenhengende utleie. Styret skal orienteres ved utleie med kontaklinformasjon som et sikkerhetsnett tilfelle nødsituasjon. Utleier plikter å dokumentere utleien ved forespørsel fra styret. Vedtekter og husordensregler skal vedlegges kontrakt/avtale om leie.

Leie er videre utredet i husordensreglene.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Ordensregler for eiendommen Dørlingen 24 og omeng ble vedtatt og implementert under ordinært årsmøte 2024. Endringer i denne må behandles på et årsmøte.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering, boder og felles utomhusområder.

4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder

(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Kløvertunet garasjesameie gnr. 132 bnr. 324, som har egne vedtekter. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst eierandel i Kløvertunet garasjesameie. Seksjonseier blir derav sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

(2) Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan selges til andre seksjonseiere/andelseiere innenfor Utbyggingsområdet Vestbyen B1, B2, B3 og B4. Dersom det ikke finnes kjøpere innenfor Utbyggingsområdet, kan sameieandelen selges til kjøper som ikke har tilknytning til Utbyggingsområdet etter samtykke fra styret.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Vedtekter for Kløvertunet garasjesameie regulerer forholdet mellom eierne. Drift av parkeringskjeller vil foregå via Kløvertunet garasjesameie. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere parkeringskjelleren som et eller flere eiendommer/parkeringssameier avhengig av utbyggingstakt og hva som er formålstjenlig for området.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til andel ikke er overskjøtet. Sameiet bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet.

4-2 Organisering av felles utomhusarealer

Samtlige boligseksjoner vil bli eier av en ideell andel i felles utomhusområder, Kløvertunet driftssameie, gnr. 132 bnr. 303 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor feltet B3 i planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier i Kløvertunet driftssameie og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til samtlige seksjoner i sameiene Kløvertunet sameie 1 og 2, samt Kløvertunet Borettslag. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Sameiet bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

Gjennom Kløvertunet driftssameie er man pliktig til å vedstå seg og respektere sameiets rettigheter og plikter. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av Kløvertunet driftssameie vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

4-3 Organisering av fellesarealer for alle matrikkelenheter innenfor reguleringsplanen

Samtlige matrikkelenheter, sameier og næringseiendommer innenfor reguleringsplan, planid: R386, vil ha pliktig medlemskap i Velforeningen Vestbyen. Velforeningen Vestbyen har som formål å forvalte, drifte, fornye, oppgradere og vedlikeholde fellesfunksjoner på vegne av sine sameiere, for hele eiendommen gnr. 132 bnr. 275.

Dette er organisert ved at den enkelte matrikel (seksjoner og eiendommer) får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikel kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte matrikel. De enkelte matrikkelenheter blir etter dette sameier i Velforeningen Vestbyen og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Overskjøting vil gjennomføres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Sameiet bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt. Kostnadene ved forvaltning av Vestbyen Velforening vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen og kostnader til drift av Kløvertunet driftssameie, Kløvertunet garasjesameie og Velforeningen Vestbyen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Fra styret i boligsameie skal det velges en representant til styret for Kløvertunet Garasjesameie og Kløvertunet driftssameie, og kandidat for styret i Velforeningen Vestbyen.

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

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

(5) Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

(5) Årsmøter og ekstraordinære årsmøter kan avholdes digitalt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12. Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Bekkefaret Bolig AS eller annet selskap som er utbygger (Utbygger), har som utbygger av eiendommen rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til sameiets disposisjon. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker, gjerder og skilt mv. på eiendommen.

Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisposisjon av bygninger og utearealer og garasjeanlegget, som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Frem til siste boligseksjon er solgt, har Utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesareal.

Det endelige valg av organisering kan innebære at Utbygger må gjøre tilpasninger i utkastene til vedtekter som følger kontrakten.

Vedtektsbestemmelsen, punkt 11, bortfaller på det tidspunktet siste enhet, utomhusarealer, velforening og garasjekjelleren i sin helhet er overlevert. Dette punktet kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige bestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



INNKALLING 2025

Kløvertunet sameie 1

Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00
Stuen i døliringen 28

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Kløvertunet sameie 1

Tid og sted: Torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Stuen i døliringen 28

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Ingen saker

5.1 Endring av vedtekter punkt 8-1 Styret- sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80 000,- godkjennes

5. Saker

5.1 Endring av vedtekter punkt 8-1 Styret- sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret ønsker å endre ordlyden i vedtektene på følgende punkt 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag.

Dagens tekst: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Ny tekst: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer

Forslag til vedtak: Endre tekst i vedtektene til

Ny tekst: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Alexander Bruland
Styremedlem, Jan-Robin Høyer
Styremedlem, Aleksander Kolstad
Varamedlem med all tilgang, Elin Olsson

6.1 Valg av leder

Alexander Bruland er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Aleksander Kolstad trekker seg som styremedlem og stiller til valg som styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Aleksander Kolstad blir valgt som styreleder for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Aleksander Kolstad er ikke på valg i år, men stiller til valg som styreleder. Hans plass trenger derfor erstatter for 1 år.

Dersom sak 5.1 vedtas skal det velges ett styremedlem for 1 år.

Dersom sak 5.1 ikke vedtas skal det velges to styremedlem ihht gjeldene vedtekter, et styremedlem for 1 år og ett styremedlem for 2 år.

Kandidat / kandidater må fremmes på årsmøte

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Elin Olsson er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Kandidat må fremmes på årsmøte

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	544 143	350 363
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	53 569	274 540
Endringer i andre langsiktige poster	-8 625	-80 761
B. Endring arbeidskapital	44 944	193 779
C. Arbeidskapital	589 087	544 143
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	803 346	1 392 111
Kortsiktig gjeld	-214 259	-847 969
C Arbeidskapital	589 087	544 143

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

Resultatregnskap 2024 Kløvertunet sameie 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 389 621	1 295 658	1 372 919	1 814 327
Leie forretningslokaler	1	79 500	79 500	81 000	79 500
Sum leieinntekt		1 469 121	1 375 158	1 453 919	1 893 827
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	129 126	0	0	5 000
Sum annen inntekt		129 126	0	0	5 000
Sum inntekt		1 598 247	1 375 158	1 453 919	1 898 827
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	8 460	7 473	11 440	11 280
Styrehonorar	4	60 000	53 000	80 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		3 360	0	0	157 500
Kostnad eiendom/lokaler	5	627 446	325 372	587 500	309 500
Kommunale avgifter/renovasjon		0	0	0	120 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	15 247	5 938	6 200	7 162
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	14 381	4 647	6 000	4 500
Reparasjon og vedlikehold	8	188 175	85 151	234 500	216 000
Revisjonshonorar		6 685	6 385	6 900	6 560
Forretningsførerhonorar		69 412	65 856	69 500	73 000
Andre honorar	9	181 491	68 631	33 000	31 976
TV/bredbånd		250 807	221 295	241 680	300 000
Kontingenter og gaver		20 060	0	0	0
Forsikringer		102 915	99 237	93 000	120 234
Andre kostnader	10	11 339	1 815	3 200	12 700
Andel av driftskostnad i sameie	2	0	171 100	0	0
Sum kostnad		1 559 777	1 115 898	1 372 920	1 450 412
Driftsresultat		38 470	259 260	80 999	448 415
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 955	14 170	15 000	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	1 515	2 176	0	0
Rentekostnad		2 371	1 066	0	0
Netto finansposter		-15 099	-15 280	-15 000	0
Årsresultat		53 569	274 540	95 999	448 415
Overført sameiekapital		53 569	274 540	0	0
SUM OVERFØRINGER		53 569	274 540	0	0

Balanse 2024 Kløvertunet sameie 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	132 832	124 207
Sum anleggsmidler		132 832	124 207
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		96 380	6 005
Kundefordringer		5 313	1 049
Kostnader til avregning		521 001	795 900
Andre kortsiktige fordringer		45 193	0
Forskuddsbetalte kostnader		83 419	96 478
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		52 039	492 679
Sum omløpsmidler		803 346	1 392 111
SUM EIENDELER		936 178	1 516 319

Balanse 2024 Kløvertunet sameie 1

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		721 919	668 350
Sum opptjent egenkapital		721 919	668 350
Sum egenkapital	11	721 919	668 350
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 066	0
Leverandørgjeld		213 193	48 254
A konto til avregning		0	792 540
Annen kortsiktig gjeld		0	7 175
Sum kortsiktig gjeld		214 259	847 969
Sum gjeld		214 259	847 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		936 178	1 516 319

Sted: _____

Dato: _____

Alexander Bruland
Styreleder

Jan-Robin Høyer
Styremedlem

Aleksander Kolstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 53 boligseksjoner på eiendommen gnr 132, bnr 323 i Ullensaker kommune.

Sameiet er forsikret i Gjensidige forsikring - Polisenr 92571064

"Målingsbaserte utgifter

Boligselskapet avregner oppvarming, varmtvann og kaldtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	979 911	933 228
3609 Leie parkering	140 000	137 750
3610 Sameieinnbetalinger	5 505	10 878
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	241 680	213 802
3626 Adm. gebyr målere	22 525	0
3605 Leie forretningslokaler	79 500	79 500
Sum	1 469 121	1 375 158

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet har en eierandel i Kløvertunet driftssameie på 44,17 %.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	129 126	0
Sum	129 126	0

Dette er nøkkelsalg og installasjon av vannmåler

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	7 473
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	53 000
Sum	68 460	60 473

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	9 088	3 100
6360 Annet renhold	793	0
6361 Fast renhold	0	62 581
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	3 625
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 305	13 855
6398 Felleskostnader	595 260	242 211
Sum	627 446	325 372

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	386	0
6420 Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo	14 861	5 938
Sum	15 247	5 938

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	13 493	4 171
6541 Kontormaskiner	490	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	398	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	476
Sum	14 381	4 647

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	4 859
6603 Vedlikehold elektro	0	16 187
6611 Vedlikehold heiser	46 952	60 032
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	11 169	647
6617 Vedlikehold brannvernustyr	9 926	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	111 708	0
6648 Vedlikehold dører og porter	8 420	3 425
Sum	188 175	85 151

Konto 6621 - vedlikehold av døråpner

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	121 590	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 518	23 295
6720 Juridisk honorar	46 164	0
6721 Juridisk honorar Usbl	4 406	0
6730 Teknisk honorar	0	36 063
6750 Vakthold	0	9 274
6790 Andre Fremmede Tjenester	4 813	0
Sum	181 491	68 631

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	3 295	0
7720 Årsmøte	700	0
7770 Betalingskostnader	1 106	1 057
7773 Omkostninger innkreving	5 930	758
7790 Andre kostnader	330	0
7795 Husleietap	-22	0
Sum	11 339	1 815

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	668 350	53 569	721 919
Sum opptjent egenkapital	668 350	53 569	721 919
Sum egenkapital	668 350	53 569	721 919

Resultat og balanse med noter for Kløvertunet sameie 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kløvertunet sameie 1

Styreleder	Alexander Bruland (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Jan-Robin Høyer (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Aleksander Kolstad (sign.)	27.02.2025



Til årsmøtet i Kløvertunet Sameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kløvertunet Sameie 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 13:48:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XJFAH-63SCA-22T3D-32BQK-B25CE-TQ3HN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Kløvertunet sameie 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Alexander Bruland
Styremedlem, Jan-Robin Høyer
Styremedlem, Aleksander Kolstad
Varamedlem med all tilgang, Elin Olsson

Styret i Kløvertunet sameie 1 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Kløvertunet sameie 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Kløvertunet sameie 1 ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 929725956

Kløvertunet sameie 1 består av 53 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Kløvertunet sameie 1 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92571064. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Kløvertunet sameie 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Sameie vil vurdere overgang til nytt system i forbindelse med ny forretningsfører.

Styrets arbeid

se vedlegg

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Årsberetning Kløvertunet sameie 1

Døliringen 24 | Klovertunet1@mittusbl.no

Hei, kjære medeier:

Først vil jeg takke for den innsatsen som er lagt ned av styremedlemmer og engasjerte beboere.

Året 2024 har vært svært krevende for styret med høy grad av økonomisk usikkerhet. Nødvendige investeringer og manglende forretningsførsel -24 har resultert i lav likviditet i overgang til 2025. Styret har ikke hatt anledning, økonomi eller overskudd til å prioritere så mye annet. Størsteparten av arbeidet har gått til å rette opp og kontrollere alt arbeid som har kommet fra forretningsfører.

Den største saken i 24 pågår fortsatt. Usikkerhet i den økonomiske balansen mellom garasjesameie, kommunen og alle 3 styre når det gjelder forbruk energi, vann og renovasjon. Altså, overgangen til målere levert av ISTA i nov -23. I kort har styrene dekket sine betalingskrav, men USBL har ikke fakturert beboerne nok til å dekke utgiftene. Som konsekvens har sameiets beholdninger akkumulert negativ utvikling hver måned fra juli og pågår fortsatt. USBL har ikke klart redegjøre for avviket eller hvordan det skal lukkes. Saken er høyst uoversiktlig. Styrets standpunkt i prosessen har vært å skåne eierne for usikkerhetene inntil saken er oppklart. Forhåpentligvis vil saken stå ferdig i overgangsprosessen til OBOS.

Behov for innskuddsmidler som et kompenserende tiltak til økonomien ble varslet des -24, forslag om kapitalinnhenting fra eierne ble nedstemt i styrevedtak jan -25. Styret har senere vedtatt å ta kortsiktig lån for å kompensere likviditet. Sammen med tilbakeføring av midler fra Driftsameie, er styret rimelig sikker på at likviditeten etter hvert vil gå opp uten særlig ulempe for eierne. Nytt styre vurderer behov for kapitalinnhenting ev. justering av felleskostnader første halvår 2025.

Økonomien i 2024 har begrenset vedlikeholds- og utviklingsmuligheter. Avviket hos oss ble forsøkt lukket med økning av felleskostnader september -24. Samme tidsrom begynte USBL å fakturere for reelt forbruk vann og varme uten at det har harmonert med økonomien ellers.

Oversikt over pågående saker:

Hendelser og saker i 2024	Saker for styre 2025
Forretningsførsel (pågår)	Ny forretningsfører OBOS (vedtatt)
Oppgradert vannmålere	Ny leverandør internett/tv alt-i-boks (vedtatt)
Reparert uteområdene	Trafikkskilt – Sak sendt til Vestskogen velforening
Reparasjon av garasjeport x3	Fartsdempende tiltak – Garasjesameie
Fremmet tilsynssak om støyskjermede tiltak	Dekning i garasje - Garasjesameie
Oppfølging av reklamasjoner i fellesområder	Utbedre uteområdene - pågående
Rengjøring av garasje x3	Forsterking av innvendig hjørner – pågående
Heisstans x2	Automatisering av rømningsvei – pågående
Nytt nøkkelsystem	Vedlikehold svalgang – pågående, sannsynlig 2026
	Dugnad, vårrengjøring - pågående

Det er ikke meldt inn saker som krever avstemming på årsmøte.

Nytt styre 2025 er i liten grad forpliktet til vedtatte planer av 2 årsaker. Ene er opprydningsarbeidet som nevnt over. Andre er at det har vært ønskelig å vedta fremdriftsplan som harmonerer med oppbygging av kapital.

Styret fremmet sak om støyreducerende tiltak 2. kvartal -24. Styret mottok 24.02.2025 svar på saken. Kommunen har konkludert med at det ikke foreligger avvik. Saken kan fremmes statsforvalter etter vurdering av nytt styre. Se vedlegg.

Videre har styret forpliktet seg i avtaler med nye leverandører og er svært optimistisk når det kommer til videre drift og kapital i 2025. OBOS som ny forretningsfører kommer først, deretter ny tv- og internettleverandør, Alt i box, tidlig andre kvartal -25. Alt i box har trukket ny fiberkabel fra Ringvegen til terminalen på huset som skal bedre tjenestene og øke kapasitet og stabilitet. Flere avtaler skal reforhandles i 2025 med fokus på leveranse og reduksjon av kostnader.

Samarbeide på tunet er i større grad organisert. Dette gir en helhetlig tilnærming til vedlikehold og investeringer som vil bli kostnadsbesparende når vi fremmer oss selv som en stordriftskunde. Samtidig vil det effektivisere styrets arbeid og sameiets økonomi. Driftsameie vil ha ansvar for innhenting av tilbud på alt av vedlikehold utomhus, inkludert fasade, svalganger, vinduer, tak og balkonger mm. Garasjesameie vil ha ansvaret for alt som angår garasjen, som etablering av fartshumper, mobildekning, rengjøring mm. Behovene våre, som for eksempel mobildekning, sendes inn som forslag til rette instans via styret. Samspillet har vært svært positivt i møte med bla. forretningsfører. Vi står sterkere sammen.

Styret har behov for 2 nye styremedlemmer og minst 1 vara for kommende periode. Behovet for styremedlem reduseres til 1 avhengig om forslag til vedtaksendring godkjennes. Vi oppfordrer eiere å stille til valg. Dette kan senest gjøres på årsmøte som benkeforslag.

Som styreleder vil jeg takke for tillitten, samtidig erkjenner jeg at min rolle ikke har vært særlig synlig gjennom året. Et til dels bevisst valg av ovennevnte grunn og tid til rådighet.

Vennlig hilsen
Styret
Kløvertunet sameie 1



Kløvertunet Sameie 1, org.nr.: 929 725 956
Att: Alexander Bruland
Storgata 14 A
2000 Lillestrøm

Deres ref.:
21.02.2025

Vår ref.:

Saksbehandler:
24/6304-2

Dato:
Bo Elvseth

Svar på henvendelse - Kløvertunet Sameie 1 - Døliringen 24 A-K - gnr 132 bnr 303

Viser til deres henvendelse angående støyreducerende tiltak datert 01.08.24.

Vi har gjennomført tilsyn med støyreducerende tiltak i overnevnte tiltak, og det ble ikke avdekket avvik under tilsynet. Tilsynsrapporten følger vedlagt.

Dokumentasjonen som er lagt til grunn under tilsynet finner dere i Ullensaker kommunes postlister med saksnummer 24/7411. [Arkivsak - 24/7411](#)

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på e-post til postmottak@ullensaker.kommune.no dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer 24/6304 i emnefeltet.

Med hilsen

Bo Elvseth
rådgiver

Anne Charlotte Ruud
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg: Tilsynsrapport – Vestbyen B2



Bekkefare Bolig AS
Stensberggata 25
0170 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:
24/7411-7

Saksbehandler:
Bo Elvseth

Dato:
20.02.2025

Tilsynsrapport - Vestbyen B 2 - gnr 132 bnr 303

Det vises til varsel om tilsyn datert 18.10.24, brev der vi ber om ytterligere dokumentasjon og mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver datert 28.11.24 og 22.01.25.

Det gjennomførte tilsynet ble rettet mot prosjektering og utførelse av støyreduserende tiltak for bygg E i overnevnte tiltak.

Tilsynet avsluttes

Innsendt dokumentasjon viser at prosjektering og utførelse av støyreduserende tiltak er prosjektert og utført i samsvar med støyutredning utarbeidet av Rambøll AS datert 25.10.19 og reguleringsbestemmelsene.

Det er valgt en annen løsning enn det som er foreslått av Rambøll AS når det gjelder balkonger/private uteplasser. Kommunen anser at valgte løsning er samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Følgende dokumentasjon er vurdert under tilsynet:

Dokument:	Dato:
Svar på tilsyn fra tiltakshaver	28.11.24
Redegjørelse fra ansvarlig søker og PRO Arkitektur (Rett Hjem arkitekter AS)	27.11.24
Redegjørelse fra tiltakshaver	22.01.25
Oversikt MUA (Rett Hjem Arkitekter AS)	21.03.22
Støyutredning Vestbyen B2 – Rambøll AS	25.10.19
Akustikk notat fra Rambøll AS (oversatt til norsk språk)	08.01.25
Oversikt – behov for balkongskjerming for å oppnå stille side	
Plantegninger for Bygg E	28.09.21
Bilde – Vestfasade bygg E	
Tegning – Vestfasade Bygg E	28.09.21

Til orientering

Kopi av tilsynsrapporten sendes til ansvarlig søker.

Har dere spørsmål?

Ved spørsmål bes disse rettes til saksbehandler på e-post: postmottak@ullensaker.kommune.no

Husk å oppgi saksnummer 24/7411 i emnefeltet.

Med hilsen

Bo Elvseth
rådgiver

Anne Charlotte Ruud
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi: Rett Hjem Arkitekter AS

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 20.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kløvertunet sameie 1 torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Stuen i døliringen 28.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Knut Sannem stiller som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt Knut Sannem

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:

~~Bjørn Røed~~
Knut Sannem

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: ~~Alexander Bruland~~

Bjørn Røed

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett:

10

Antall fremlagte fullmakter:

3

Totalt:

13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 80.000,- ble godkjent

5. Saker

5.1 Endring av vedtekter punkt 8-1 Styret- sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret ønsker å endret ordlyden i vedtektene på følgende punkt 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag.

Dagens tekst: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Ny tekst: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer

Vedtak:

Endre tekst i vedtektene til

Ny tekst: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Endring ble godkjent (enstemmig)

6. Valg

6.1 Valg av leder

Alexander Bruland er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Aleksander Kolstad trekker seg som styremedlem og stiller til valg som styreleder for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Laurenti-Gabriel for 2 år.

Megelea

6.2 Valg av medlemmer til styret

Aleksander Kolstad er ikke på valg i år, men stiller til valg som styreleder. Hans plass trenger derfor erstatter for 1 år.

Dersom sak 5.1 vedtas skal det velges ett styremedlem for 1 år.

Dersom sak 5.1 ikke vedtas skal det velges to styremedlem ihht gjeldene vedtekter, et styremedlem for 1 år og ett styremedlem for 2 år.

Kandidat / kandidater må fremmes på årsmøte

Vedtak:

Valgt ble: Lene Lunde for 2 år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Elin Olsson er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Kandidat må fremmes på årsmøte

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Røed for 1 år.

Valgt ble:

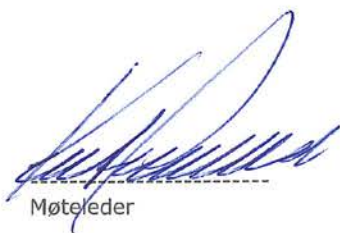
Odd Jørgen Lund for 1 år.

Valgt ble: _____ for _____ år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:



Møteleder



Protokollvitne

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-132/323/0/53, Døliringen 24C, 2050 JESSHEIM



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	04.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	04.08.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

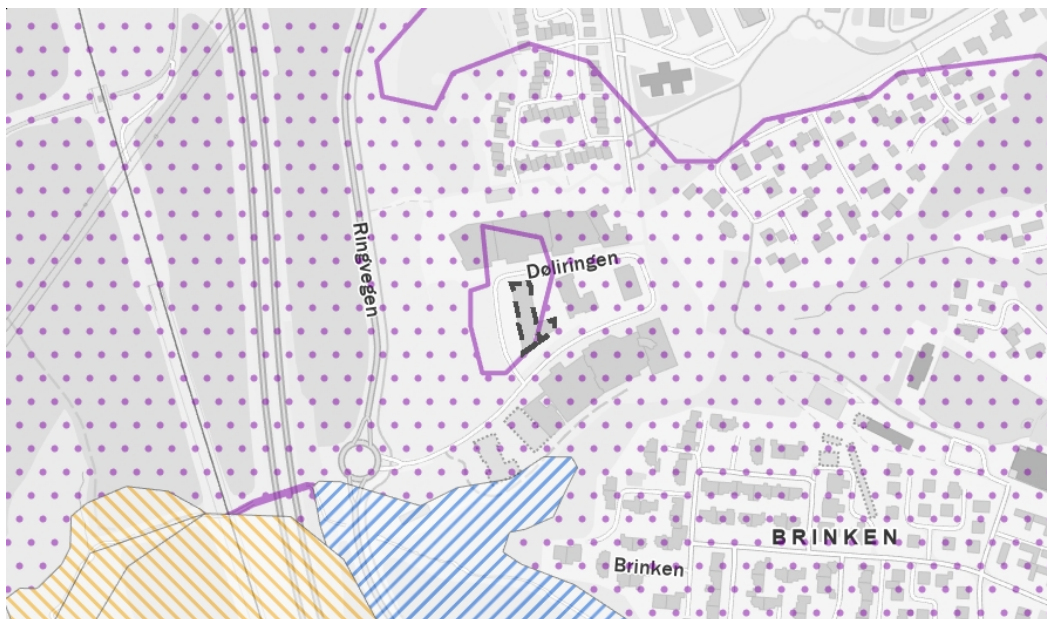
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.99 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.69 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	12.8 km
Flomfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	04.08.2025	Ikke funnet	0.55 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.48 km
Skredfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	44.4 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	33 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 04.08.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

04.08.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

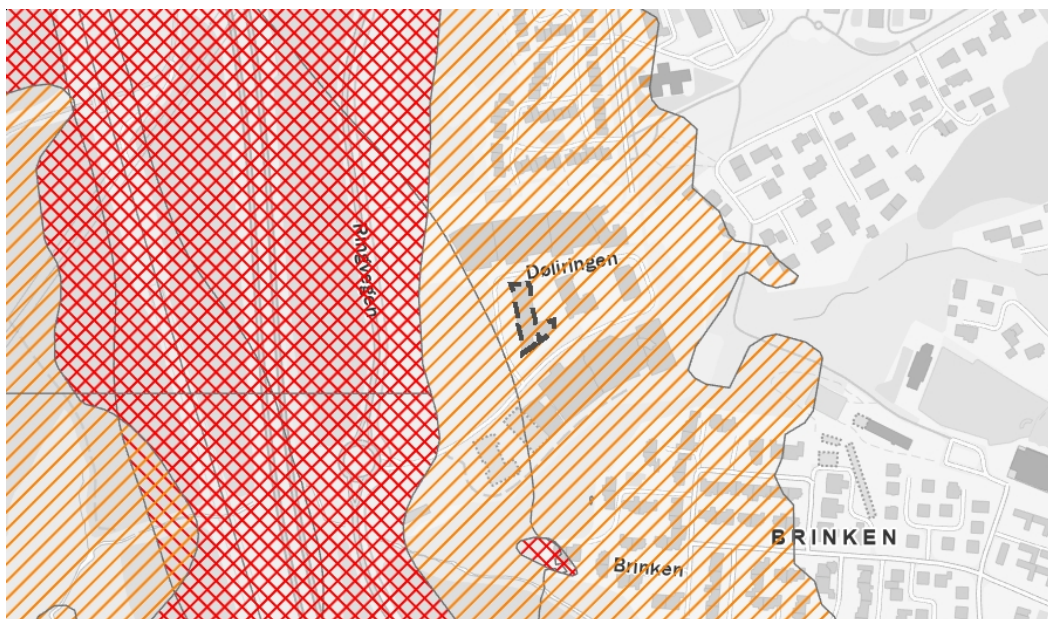
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Døllringen 24C
2050 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre