



aktiv.

Pærehagen 4, 2040 KLØFTA

**Lys og romslig 3-roms på Kløfta
med heisadkomst, garasjeplass og
solrik balkong. Flotte
fellesområder. Sentrumsnært!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sondre Østbye Svarstad

Mobil 954 05 333

E-post sondre.svarstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 9 640,-
Omkostn.: Kr 106 320,-
Total ink omk.: Kr 4 305 960,-
Felleskostn.: Kr 3 722,-
Selger: Georg Syrstad Grønnvoll
Sølvi Grønnvoll

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Tomtstr.: 3005.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 1036
Gnr. 29, bnr. 1016
Snr. 29
Oppdragsnr.: 1206250171

Lys og romslig 3-roms på Kløfta med heisadkomst, garasjeplass og solrik balkong.

Velkommen til Pærehagen 4!

En attraktiv og romslig 3-roms selveier i 3.etasje med adkomst fra svalgang. Leiligheten inneholder entré, åpen stue/kjøkkenløsning, 2 soverom, flislagt bad og oppbevaringsbod. Fra stuen er det utgang til en trivelig balkong. Det er heis i bygget. Med leiligheten følger en reservert plass i felles garasjeanlegg og bod i kjelleren.

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter i Kløfta sentrum. Det er kun 200m til Kløfta stasjon, hvor toget inn til Oslo sentrum bruker knappe 30 minutter. Du tar deg til Oslo Lufthavn på en knappe 15 minutters kjøre- eller busstur. Her får du en rolig tilværelse, samtidig som du har kort avstand til alt du måtte behøve i hverdagen!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	57
Energiattest	61
Nabolagsprofil	62
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Entré/gang, soverom 1, bod, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m² Underetasje: Kjellerbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Kjellerbod på 5m² i felles kjeller.

Parkering på biloppstillingsplass nr. 29 i felles parkeringskjeller.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredde 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-standarden-for-areal-og](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/)

[volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3005.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flat fellestomt med asfaltert internvei inn til felles garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Pærehagen 4 ligger i et etablert boområde på Kløfta. Sentralt med kort vei til Kløfta sentrum med butikker, Romerikssenteret, togstasjon og bussholdeplass. Meget gode togforbindelser til bla. Oslo og Lillestrøm. Kløfta ligger kun 2,5 mil fra Oslo og 9 km fra Jessheim med et rikt tilbud av butikker, spisesteder, kino med mer. For de som er interessert i golf, så ligger Miklagard Golfbane og Vormsund Golfbane i området.

Rekreasjonsmuligheter

I området er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Hiltonskogen som er like i nærheten og er et populært sted å gå tur. På vinteren er det også kjørt opp skiløyper i skogen og på jordene. Kort kjøretur til Romeriksåsen som ligger langs hele vestsiden av Nannestad kommunen. Her finnes et rolig skoglandskap med bølgende åser og med innslag av innsjøer. Stier og veier gir fine turmuligheter sommerstid, og vinterstid gir stabile snøforhold og et godt utviklet løypenett gode muligheter for skiturer. I Nordåsen er flere merkede stier, mange fiskevann og elver. Her finner du Honsjøhytta og Marifjellhytta som begge er åpne året rundt.

Butikker og servicetilbud

Kiwi er nærmeste matbutikk. Videre er det kort vei til ulike matbutikker, treningssenter, bibliotek, kafeer og hyggelige Romerikssenteret. Senteret med sine ca. 30 butikker, har et variert utvalg av forretninger med gode handlemuligheter. Kort vei til Jessheim som kan by på det meste av bymessige fasiliteter og har igjen et enda bredere utvalg.

Avstander med bil

Jessheim ca. 11 min.
Gardermoen ca. 17 min.
Lillestrøm ca. 17 min.
Strømmen ca. 20 min.
Oslo ca. 30 min.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Fra Kløfta er det meget gode pendlermuligheter inn mot Gardermoen og Oslo. Kløfta stasjon har gode tog- og bussforbindelser meg gangavstand fra boligen. Toget inn mot Oslo går hvert 30. min og har en reisetid på kun 27. min. Gode parkeringsforhold prioritert for pendlere gjør reisen inn til hovedstaden meget enkel.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk i sameie oppført i 2003, leiligheten ligger i 3.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med asfaltbelegg, yttervegger i betong forblendet med fasadeplater og trepanel, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

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

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert ny kjøkkeninnredning og hvitevarer i 2024
- Montert ny badersinnredning i 2023

Se vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjort av sønn som er snekker utdannet. Skiftet baderominnredning

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Div. i forbindelse med nytt kjøkken

Arbeid utført av: Aasheim elektro

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja

Beskrivelse: Det er ladeboks i forbindelse med felles garasje. Den er montert av Gardermoen elektro

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

-Ja

Beskrivelse: Det var oppservert i annen del av blokka i vår 25. Godkjent firma har vært inne å behandlet/forebygd i alle leiligheter

Se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod, balkong, samt parkering i kjeller og bod i felles bodareal.

Standard

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i grei stand med noe alderslitasje på bad. 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.

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

Forhold som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling Vegger og tak/himling fremstår i grei stand og med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv, det ble målt til 15mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det ble også målt motfall på 6mm på deler av gulvet mellom servant og dørterskel. TG2 i grenseland til TG3. Gulvfliser fremstår i grei stand, men det er bom (hulrom) under 2 stk fliser ved sluk og fliser har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Dørterskel er sprekt på flere steder og det må påberegnes å skifte ut dørterskel i nær fremtid. TG2 i grenseland til TG3

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen under fliselagt gulv og vegger har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran. TG2 Ukjent membranløsning, og ytterligere undersøkelser må gjøres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2 Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2 Parkettgulv fremstår med slitemerker på overflaten. TG2

3.1 Andre rom

Parkettgulv og vinylbelegget har noe fuktsveller i skjøter og slitemerker på overflaten. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

6.3 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende. Anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Takstmann har ikke avdekket noen forhold som vurderes TG3

Se vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

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

Lamper medfølger ikke

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert ny kjøkkeninnredning og hvitevarer i 2024
- Montert ny badersinnredning i 2023

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett grunnpakke, denne faktureres to ganger i året og kommer i tillegg til fellesutgifter.

"383,25kr pr.mnd som faktureres to ganger i året."

Parkering

Parkering i felles parkeringskjeller. Plass nr. 29.

Eier har montert El-billader.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

6633890

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 på bad og panelovner i øvrige rom.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 8 827

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 940 770

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 763 079

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Listen er ikke uttømmende.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

81/2483

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer

- Strøm for fellesområder
- Rep. og vedlikehold fellesområder
- Honorar revisjon og forretningsfører
- Snørydding og strøing
- Felles bygningsforsikring

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 722

Andel Fellesgjeld

Kr 9 640

Andel fellesgjeld år

2024

Andel fellesformue

Kr 105 530

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjerkejordet III

Organisasjonsnummer

986401164

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling.

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 under forutsetning av at Ullensaker kommunes regler for dyrehold respekteres. Spesielt følgende; Det er båndtvang hele året. Eier av hund plikter på offentlig sted å fjerne avføring etter hund på forsvarlig måte.

Sameiets fellesområder er også å betegnes som offentlig sted.

Beboernes forpliktelser og dugnader

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Forretningsfører

Forretningsfører

Team Regnskap Jessheim AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 1036, seksjonsnummer 29 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer 1016 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:

3209/29/1036/29:

02.11.2009 - Dokumentnr: 828824 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2009 - Dokumentnr: 828824 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2003 - Dokumentnr: 11054 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/2483

02.11.2009 - Dokumentnr: 828824 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2009 - Dokumentnr: 828824 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2003 - Dokumentnr: 11054 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/2483

3209/29/1016:

02.11.2009 - Dokumentnr: 828824 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2009 - Dokumentnr: 828824 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2003 - Dokumentnr: 11054 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/2483

02.11.2009 - Dokumentnr: 828824 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2009 - Dokumentnr: 828824 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2003 - Dokumentnr: 11054 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/2483

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg, boligblokk på 3 eller 4 etasjer"

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.2005.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Eiendommer v/Kløfta stasjon - Felt A2» vedtatt 05.03.2001. m/best. vedtatt 25.01.1999 og en mindre vesentlig endring vedtatt 05.03.2001.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Eiendommer v/Kløfta stasjon» vedtatt 25.01.1999., «Eiendommer v/Kløfta stasjon - Felt A1 » vedtatt 18.06.2012. og «Romerike fengsel, avd. Ullersmo» vedtatt 03.09.2019.

Adgang til utleie

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

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.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

4 190 000 (Prisantydning)

9 640 (Andel av fellesgjeld)

4 199 640 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

104 970 (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))

106 320 (Omkostninger totalt)

117 220 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 020 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 305 960 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 316 860 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 319 660 (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 106 320

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no
Tlf: 954 05 333

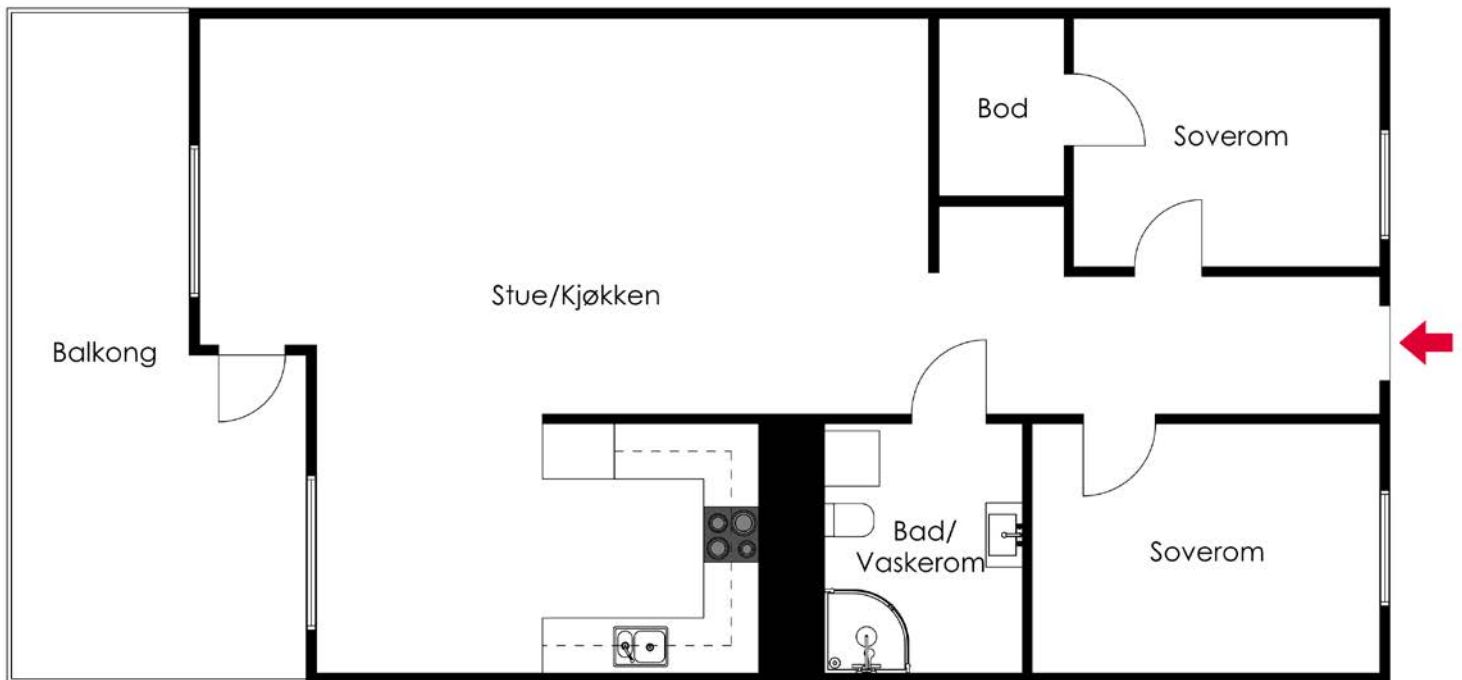
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

16.09.2025











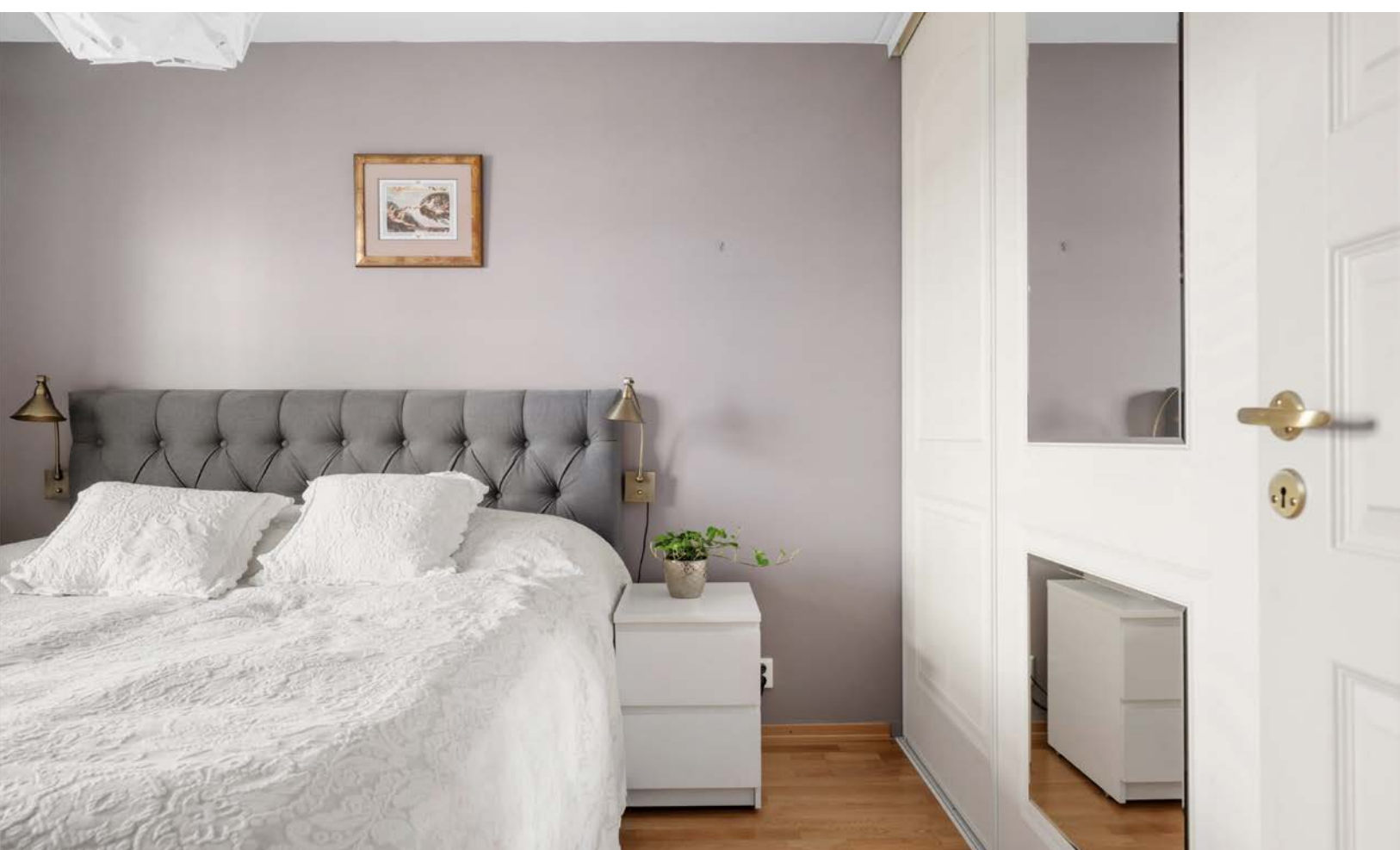




















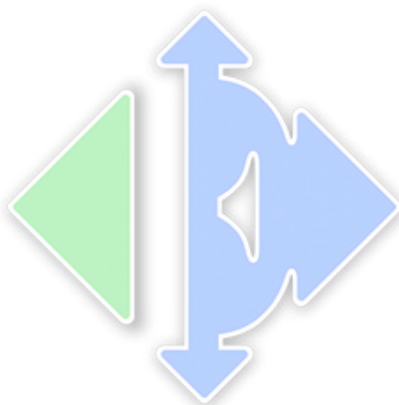






Vedlegg

Leilighet
Pærehagen 4
2040 Kløfta



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 12/09/2025

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:29, Bnr: 1036
Hjemmelshaver:	Georg Syrstad Grønnvoll og Sølvi Beate Tangen Grønnvoll
Seksjonsnummer:	29
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2003
Tomt:	Felleseie tomt 3006 m²
Kommune:	3209 ULLENSAKER

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Georg Syrstad Grønnvoll og Sølvi Beate Tangen Grønnvoll
Befaringsdato:	12.09.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert internvei inn til felles garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i sameie oppført i 2003, leiligheten ligger i 3.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med asfaltbelegg, yttervegger i betong forblendet med fasadeplater og trepanel, 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 sameier 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. Boligblokken 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 grei stand med noe alderslitasje på bad. 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: SAMEIET BJERKEJORDET III

Organisasjonsnr: 986401164

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 12.09.2025
- Egenerklæringsskjema (ikke fremlagt)
- Megler (kommunale opplysninger) 12.09.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 07.09.2005

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

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert ny kjøkkeninnredning og hvitevarer i 2024
- Montert ny baderomsinnredning i 2023

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 722,- 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
3.etasje	85			16		
Underetasje		5				
SUM BYGNING	85	5	0	16		
SUM BRA	90					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

85m2.

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

BRA-e:

5m2.

Underetasje: Kjellerbod.

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-av-bygg/>. 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: 85m².

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

BRA-e: 5m².

Underetasje: Kjellerbod.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 90m².

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

Underetasje: Kjellerbod.

TBA: 16m².

3.etasje: Balkong.

P-rom: 81m².

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

S-rom: 4m².

3.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue 2.41m.

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.

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:

Kjellerbod på 5m² i felles kjeller.

Parkering på biloppstillingsplass nr. 29 i felles parkeringskjeller har opplegg for montering av elbillader.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og 14 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.
Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

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, persiener 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.

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner i øvrige rom.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Georg Syrstad Grønnvoll

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester 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.

12/09/2025



August Magnus

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 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 2003 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servantskap med laminerte skuffer og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap og høyskap med laminert front.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.
- Mekanisk avtrekk plassert i vegg med styring fra kjøkkenventilator. Se punkt 6.3

Innredningen fra 2023 fremstår som i god stand. TG1

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand og med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2

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 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2003.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv, det ble målt til 15mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det ble også målt motfall på 6mm på deler av gulvet mellom servant og dørterskel. TG2 i grenseland til TG3.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men det er bom (hulrom) under 2 stk fliser ved sluk og fliser har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Dørterskel er sprekt på flere steder og det må påberegnes å skifte ut dørterskel i nær fremtid. TG2 i grenseland til TG3

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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 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 er synlig mansjett under klemring i sluk.

Membranen under fliselagt gulv og vegger har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (garderobeskap på soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 13,8 vekt-%. TG1

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran. TG2 Ukjent membranløsning, og ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

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



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003

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: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2024 inneholder:

- Norema kjøkkeninnredning med grå laminerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut og styring til ventilasjon på bad. 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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2

Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår normalt god stand. TG1

Parkettgulv fremstår med slitemerker på overflaten. TG2

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 sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, bod , soverom 2 og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett og vinylbelegg.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt god stand det er små hull etter gamle veggfester og bilder. TG1

Parkettgulv og vinylbelegget har noe fuktsveller i skjøter og slitemerker på overflaten. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 5mm til 10mm. TG1

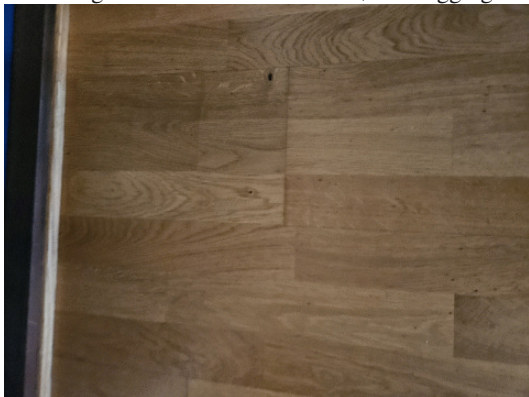
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av vinylbelegg er 15 - 25 år.



4. 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 balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2003-2005.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, Ingen avvik.

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

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 punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert 2018.

(Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt produsert samme år som vinduer.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, det er noen små merker på ytterdør innvendig.

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 16m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med fliselagt balkongdekke, levegg og trerekkverk med rekkverkshøyde på 90cm.

Hjemmelshaver opplyser om at det er råteskade i trerekkverket og sameiet skal få montert nytt rekkverk i nær framtid.

TGIU

Det settes ikke tilstandsgrad på balkonger da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av fliser på balkonger er 15 - 25 år



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2003

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon 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.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på bad.
- Sluk i dusjsone.
- Rørstokkskap plassert på vegg på bad.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

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 kobberør 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 1 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

14/18

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

Høiax varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.



TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2003

Det var sist inspisert i 2025

Det var rengjort i 2025

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventil på stue, soverom og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Hjemmelshaver opplyser om at ventilasjonsanlegget blir rengjort hvert år, i regi av sameiet. TGIU

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.

Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av 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 mekanisk 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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod:

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 9 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter.

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 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.

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

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:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Vegger og tak/himling fremstår i grei stand og med noe bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv, det ble målt til 15mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det ble også målt motfall på 6mm på deler av gulvet mellom servant og dørterskel. TG2 i grenseland til TG3.

Gulvfliser fremstår i grei stand, men det er bom (hulrom) under 2 stk fliser ved sluk og fliser har bruksslitasje som er å forvente utifra alder og bruk. Dørterskel er sprekt på flere steder og det må påberegnes å skifte ut dørterskel i nær fremtid. TG2 i grenseland til TG3

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen under fliselagt gulv og vegger har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran. TG2 Ukjent membranløsning, og ytterligere undersøkelser må gjøres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2

Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales å få montert i nær fremtid. TG2

Parkettgulv fremstår med slitemerker på overflaten. TG2

3.1 Andre rom

Parkettgulv og vinylbelegget har noe fuktsveller i skjøter og slitemerker på overflaten. TG2

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad TG2

6.3 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning selv i eldre boliger. Etter nyere standard kreves balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Men tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som tilfredsstillende.

Anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250171	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sølvi Grønnvoll	Georg Syrstad Grønnvoll
Gateadresse	
Pærehagen 4	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90206355

Document reference: 1206250171

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort av sønn som er snekker utdannet. Skiftet baderominnredning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Div. i forbindelse med nytt kjøkken

Arbeid utført av

Aasheim elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ladeboks i forbindelse med felles garasje. Den er montert av Gardermoen elektro

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

Document reference: 1206250171

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Beskrivelse

Det var oppservert i annen del av blokk i vår 25. Godkjent firma har vært inne å behandlet/forebygd i alle leiligheter

Document reference: 1206250171

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

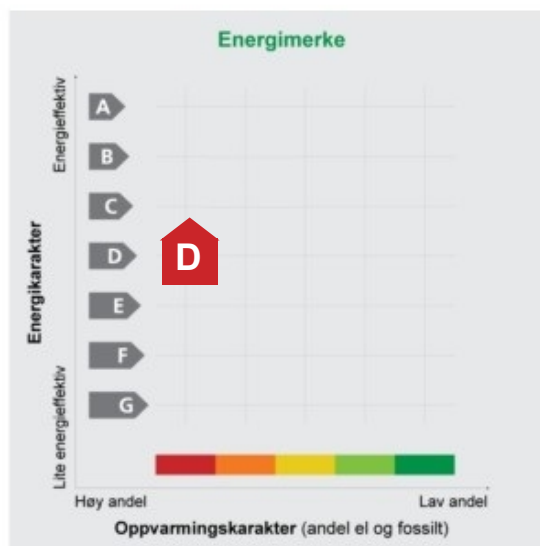
☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1206250171

Adresse	Pærehagen 4
Postnr	2040
Sted	KLØFTA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	1036
Seksjonsnr.	29
Festenr.	0
Bygn. nr.	22687263
Bolignr.	H0311
Merkenr.	a0aec731-8c10-4f4e-b04a-78bf3d86a73a
Dato.	27.02.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Pærehagen 4

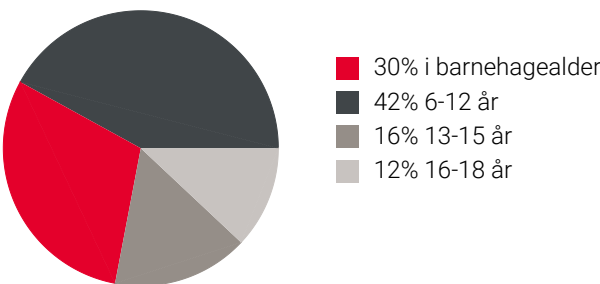
Offentlig transport

Legesentret Linje 436	5 min	0.5 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	6 min	0.5 km
Oslo Gardermoen	13 min	

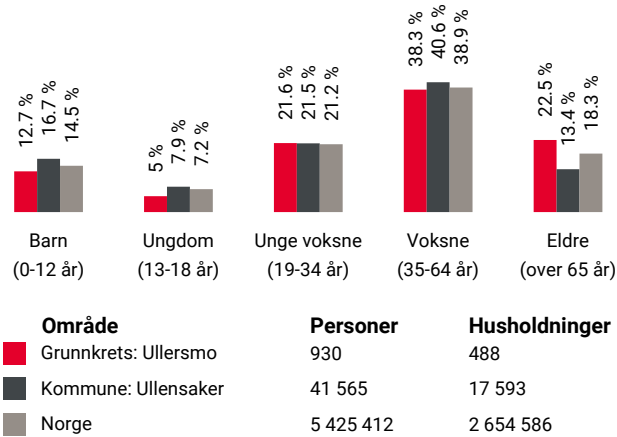
Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	13 min	1 km
Årppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	21 min	1.8 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	11 min	0.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min	9.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

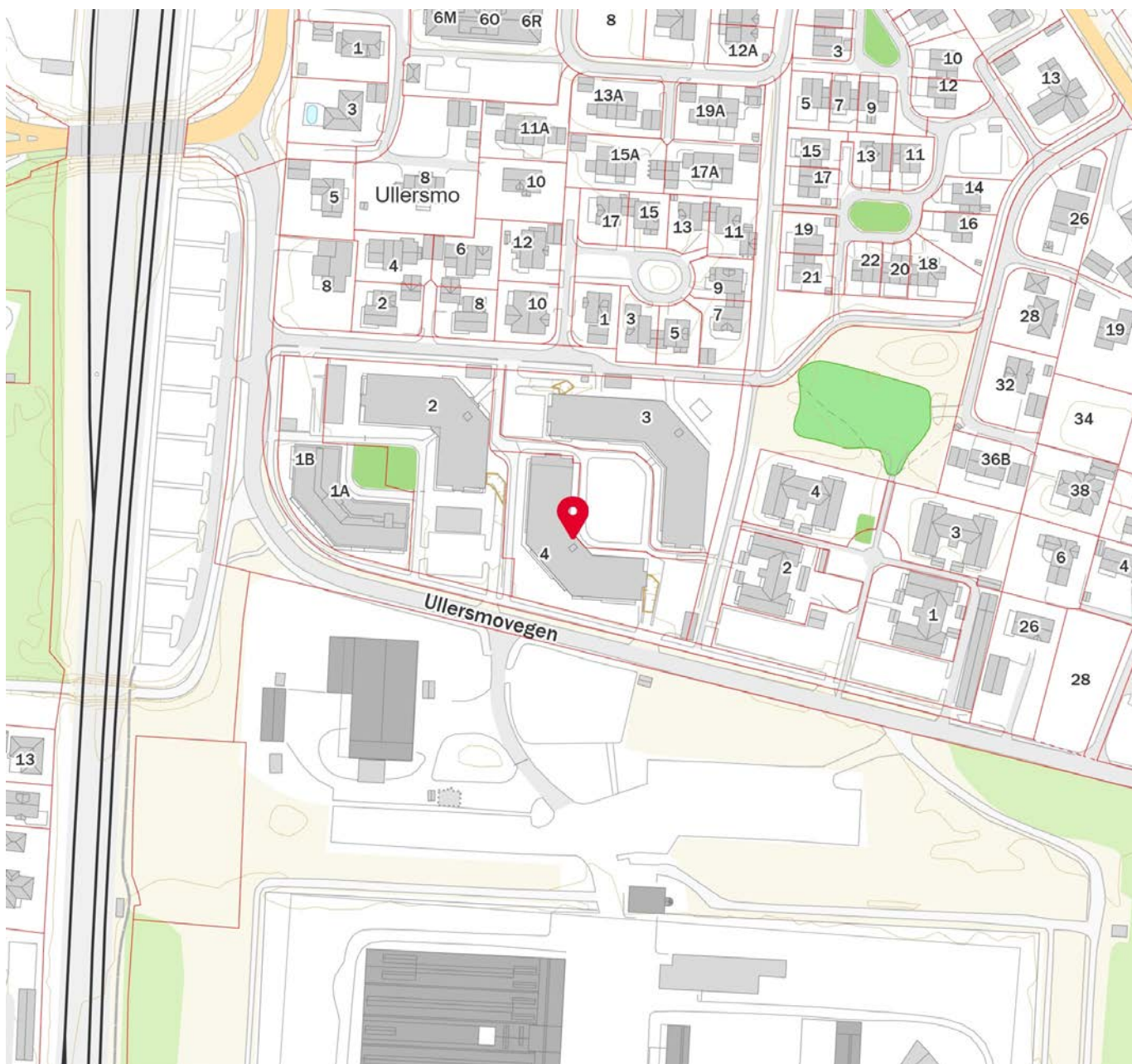
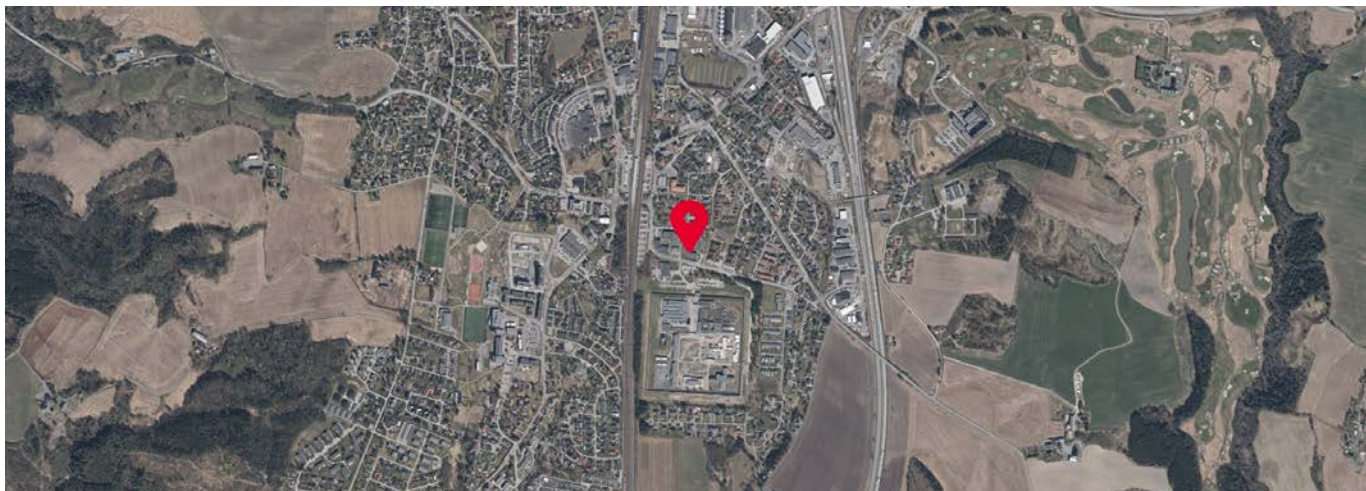
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	8 min	0.7 km
Bakke barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min	0.9 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Nærbutikken Ullersmo Fengsel	4 min	
Kiwi Kløfta PostNord	5 min	0.4 km

Sport

Kløfta stadion Ballspill, fotball	10 min	0.8 km
Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	12 min	1 km
Centerklinikken	6 min	
Sportica Kløfta	6 min	





Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:
8722237

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
04.09.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 1036 SNR: 29 FNR:

Forespørsel datert: 01.09.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 2005,9 m². ☒ Snr. 29 har en andel på 81/2483 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for
«Eiendommer v/Kløfta stasjon – Felt A2» vedtatt 05.03.2001. m/best. vedtatt 25.01.1999 og
en mindre vesentlig endring vedtatt 05.03.2001.

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Eiendommer v/Kløfta stasjon» vedtatt 25.01.1999., «Eiendommer
v/Kløfta stasjon – Felt A1» vedtatt 18.06.2012. og «Romerike fengsel, avd. Ullersmo» vedtatt
03.09.2019.

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonkartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysoner. I gul støysoner kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☒ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Stipulerte kommunale avgifter for 2025 er kr. 8827,-. Restanser fra tidligere terminer er kr. 0-.

Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2002.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=¢er=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b>

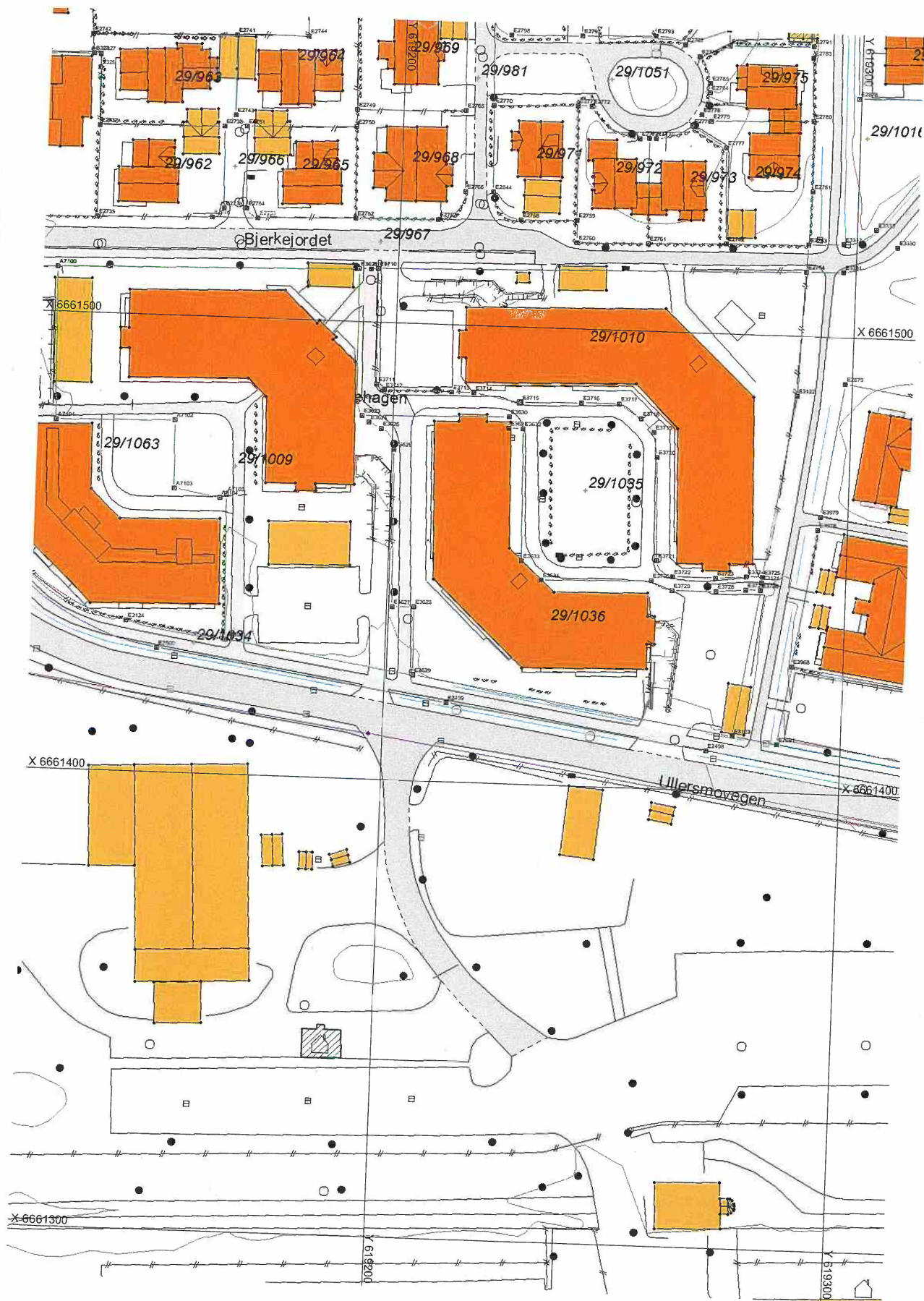
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| ☒ | Reguleringsplan. |
| ☒ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☐ | Bebyggelsesplan. |
| ☒ | Kommunedelplan. |
| ☒ | Kommuneplanbestemmelser. |
| ☒ | Matrikkelbrev. |
| ☒ | Ferdigattest. |
| ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| ☒ | Eiendomskart. |
| ☒ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 1036
Festenummer:
Seksjonsnummer: 29

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.09.2025 kl. 12:12

Produsert av: Nina E Skoglund

Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 11.09.2003
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 81 / 2483 i matrikkelenhet 29 / 1036
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkelenheten har andel (1 / 283) i realsameie: 29 / 1016	6 893,5 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160859	GRØNNVOLL GEORG SYRSTAD	H0311	Pærehagen 4 2040 KLØFTA	1 / 2
Hjemmelshaver		300365	GRØNNVOLL SØLVI B TANGEN	H0311	Pærehagen 4 2040 KLØFTA	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/18
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/18
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/19
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/19
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/20
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/20
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/21
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/21
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/22
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/22
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/23
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/23
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/24
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/24
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/25
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/25
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/26
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/26
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/27
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/27
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/28
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/28
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/29
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/29
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/30
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/30
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/31
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/31
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/32
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/32
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/33
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/33
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/34
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/34
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/35
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/35
Omnummerert til: 3209 - 29/1036/0/36
Omnummerert fra: 3033 - 29/1036/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status	Tinglysing	Endret dato
Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/37	
Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/37	
Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/38	
Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/38	
Omnummerert til:	3209 - 29/1036/0/39	
Omnummerert fra:	3033 - 29/1036/0/39	

Matrikkelføring
Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1036/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1036/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/18
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/18
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/19
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/19
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/20
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/20
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/21
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/21
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/22
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/22
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/23
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/23
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/24
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/24
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/25
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/25
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/26
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/26
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/27
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/27
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/28
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/28
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/29
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/29
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/30
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/30
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/31
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/31
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/32
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/32
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/33
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/33
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/34
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/34
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/35
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/35
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/36
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/37
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/37
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/38
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/38
Omnummerert til: 3033 - 29/1036/0/39
Omnummerert fra: 0235 - 29/1036/0/39

Matrikkelføring
Signatur Dato

Seksjonering
Seksjonering 11.09.2003

Rolle Matrikkelenhet Arealendring
Avgiver 0235 - 29/1036 0
Mottaker 0235 - 29/1036/0/29 0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 22 687 263
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6661441 Øst: 619218
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 1
Bruksareal bolig: 4 134
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 4 134
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 39
Ant. etasjer: 4
Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
Avløp: Offentlig kloakk
Har heis: Ja

Datoer
Rammetillatelse: 01.12.2002
Igangsettingstillatelse: 02.12.2002
Tatt i bruk: 11.09.2003
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	12	957	0	957	0	0	0	0	0
H02	12	957	0	957	0	0	0	0	0
H01	15	968	0	968	0	0	0	0	0
K01	0	1252	0	1252	0	0	0	0	0

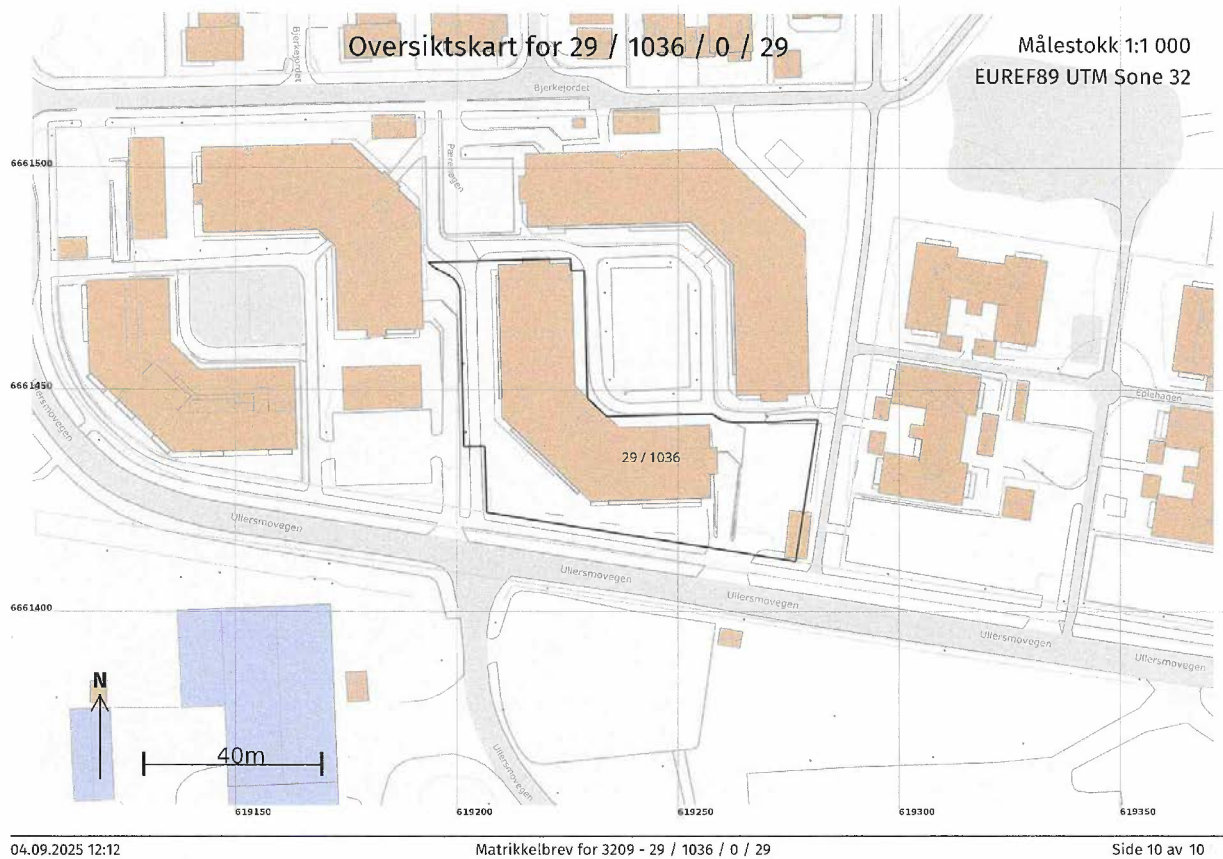
Bruksenheter

04.09.2025 12:12

Matrikkelbrev for 3209 - 29 / 1036 / 0 / 29

Side 8 av 10

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9710 Pærehagen 4	H0311	Bolig	91	3	Kjøkken	1	1	29/1036/0/29
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		THONGÅRD						



Ullensaker kommune

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for:

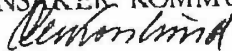
«EIENDOMMER V/ KLØFTA STASJON, Gnr./Bnr. 29/2 m.fl.»

Planen er datert : 06.03.1998 rev. 02.11.98, 08.12.98

Bestemmelsene er datert : 06.03.1998 rev. 08.12.98

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre den 25.01.99

ULLENSAKER KOMMUNE



Ordfører

ORDFØRER.

Mindre vesentlig endring i felt A2 er vedtatt av HOP den 05.03.01

§ 1- GENERELT

1.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

1.2 Området er disponert til følgende formål:

Bebyggelse

Boliger

- Områder for frittliggende småhus (eneboliger) Felt E1
- Områder for kjedehus - Felt C1, C2 og E2
- Område for rekkehus/lav blokkbebyggelse - Felt B
- Områder for lav blokkbebyggelse - Felt A1, A2

Forretning/Kontor

- Område for forretning/kontor - Felt A1

Alternativ utnyttelse/Kombinasjonsbebyggelse

- Område for boliger eller forretning/kontor, alternativt kombinert bolig-, forretnings- og kontorbebyggelse - Felt A2

Trafikkområder (offentlig/felles privat)

- Kjøreveg/Parkering
- Fortau/Gangveg
- Annet vegareal (grøft, rabatt mm.)

Grøntområder

- Park/Lekeområde

Annet fellesareal

- Felles lekeplass

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

2.1 Bebyggelse

- 2.1.1 Bebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i feltene. Mindre utbygg(trapp-/heisrom, karnapper o.l.) kan ligge utenfor byggegrensen. Hvor meget av bebyggelsen som kan ligge utenfor byggegrensen avklares i forbindelse med byggemelding. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense etter kommunens regler for slik bebyggelse.
- 2.1.2 Maksimalt tillatt tomteutnyttelse, TU, etasjeantall og gesimshøyde skal være i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene. Under skråtak regnes etasje med i henhold til etasjedefinisjonen i byggeforskriftene. O.k. dekke over underetasje/kjeller med garasje mm. kan ligge inntil 1,2 m over terrengnivå.
- 2.1.3 Bebyggelsen skal ha skråtak. Bebyggelsens hovedmøneretning for C- og E-felt skal være i samsvar med angivelse på planen. Gesims-, møne- og kneveggshøyde skal også være i samsvar med angivelse i disse bestemmelsene. Planutvalget kan kreve at bygninger i samme felt har lik takvinkel.
- 2.1.4 Det skal legges vekt på en god materialbruk og detaljering av bebyggelsen. Utvendige materialer, farger, reklameskilt m.m. skal godkjennes av Planutvalget. Reklamearrangementer skal underordnes bygningen(e)s fasader.
- 2.1.5 Planutvalget skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialbruk mm. Kravet gjelder også for garasjer, uthus o.l.
- 2.1.6 Bebyggelsen skal støydempes ved organisering/utforming eller ved tekniske tiltak slik at Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy, T8/79, oppfylles.
- 2.1.7 Med byggemelding skal det følge med situasjonsplan for feltene samlet som viser bebyggelsen, adkomster, parkering, gangveger/stier, lekeplasser, møblering samt terrengbehandling eksist./ny coteriing og beplantning. Kommunen kan kreve at det utarbeides egne planer for opparbeidelsen/tilretteleggingen av grøntarealene/lekearealene (utomhusplan).
- 2.1.8 Planer for tekniske anlegg skal godkjennes av teknisk etat før arbeidene igangsettes. Før boligbygging starter skal tekniske anlegg som betjener bebyggelsen være godkjent som driftsklare. Tekniske anlegg for veg, vann og avløp skal senest være ferdigstilt i fbm. at det gis brukstillatelse for de boligheter anleggene betjener.
- 2.1.9 For utbygging av feltene A1, A2 og B kan skje, må spørsmålet om innsyn til Ullersmo Landsfengsel avklares.

2.2 Parkering

- 2.2.1 For frittliggende småhus skal det avsettes minimum 3 p-plasser på egen tomt, herav 2 plasser i dobbeltgarasje. Som 3. plass kan regnes plass foran en av garasjeportene.
- 2.2.2 For kjedehus i felt C1, C2 og E2 skal det avsettes minimum 2 p-plasser på egen tomt, herav minst en garasjeplass (plass foran garasje kan regnes med). I tillegg skal det opparbeides felles gjesteparkeringsplasser i feltene som angitt på planen med minimum 0,75 plass per boenhet.

2.2.3 For felt A1, A2, B og D skal det avsettes minimum:

- 1,5 p-plass for 2-romsleiligheter
- 2 p-plasser for større leiligheter
- 1 p-plass pr. 30 m² forretningsareal
- 1 p-plass pr. 60 m² kontorareal
- 1 p-plass pr. 80 m² lagerareal

I disse feltene skal hovedtyngden av parkeringen legges i underetasje/kjeller med innkjøring i prinsippet som vist på planen. Felles parkeringsplasser på terrengplan skal legges som vist på planen med mulighet for mindre justeringer.

2.2.4 Parkeringsplasser i felt B, C1, C2, D og E3 er felles for alle boligene i feltene. § 2.2.4.
Parkeringsplassene P1 og P2 er felles for boligene og forretnings-/kontorbebyggelsen i felt Endret
A1, mens parkeringsplassene P3 og P4 er felles for boligene i felt A2. 05.03.01

Ved felles bruk av parkeringsplasser for bolig- og kontor-/forretningsbebyggelse (parkering i hovedsak på forskjellig tid av døgnet) kan Planutvalget etter skjønn redusere parkeringskravet for de enkelte funksjoner i forbindelse med behandling av byggemelding.

2.3 Fellesareal

Fellesareal i felt (veger, lekeplasser mm.) er felles for boligene og øvrig bebyggelse i feltene.

§ 3 - FELT MED FRITTLIGGENDE SMÅHUS (E1)

- 3.1 I feltet skal det kun oppføres frittliggende småhus (eneboliger) med tilhørende garasje.
- 3.2 Maks. tillatt utnyttelse, TU, er 35 % av netto tomteareal. Bebygd areal er bebyggelsens totale brutto grunnflate inklusiv garasje.
- 3.3 Boligbebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med maks. gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 9,0 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygning.
- 3.4 Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen vises plassering av dobbeltgarasje samt snuplass på egen tomt selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

§ 4 FELT MED KJEDEHUS (C1, C2, E2)

- 4.1 I feltene kan det oppføres kjedehus med garasje/carport som kjedeled i hht. rammene i byggeforskriftenes kap. 30:322 («tettstilte småhus»)
- 4.2 Bebyggelsen skal være i maks. 1 etasje pluss loftsetasje (lo.etg). Loftsetasje er etasje med maks. innvendig kneveggshøyde på 1,5 m. Maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terreng rundt bygning kan være 8,0 m.
- 4.3 Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU, er 50 %. TU er bebyggelsens bruksareal, inklusiv garasje, i prosent av netto tomteareal inklusiv andel av fellesareal i felt med unntak av felles adkomstveger. Bruksareal for boligen regnes etter NS 3940 og reglene i byggeforskriftene.

§ 5 - FELT MED REKKEHUS/LAV BLOKKBEBYGGELSE (B)

- 5.1 I feltene kan det oppføres rekkehus og/eller lavblokker med leiligheter.
- 5.2 Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer pluss loftsetasje (lo.et.). Loftsetasje er etasje med maks. innvendig kneveggshøyde på 1,7 m. Maks. gesimshøyde og mønehøyde kan være henholdsvis 8,3 m og 11,3 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygning.
- 5.3 Maks. tillatt tomteutnyttelse for feltet, TU, er 70 %. TU er bebyggelsens bruksareal i prosent av netto feltareal inklusiv fellesarealer. Bruksareal for boligen regnes etter NS 3940 og reglene i byggeforskriftene (kpt. 22).

Tomteutnyttelsen forutsetter at all parkering utover det som er vist på planen, legges i underetasje/kjeller. Dersom en større del av parkeringen legges på terreng må tomteutnyttelsen senkes til et nivå som planutvalget mener er forsvarlig.

§ 6 -FELT MED LAV BOLIGBLOKKBEBYGGELSE OG FORRETNINGS-/KONTORBEBYGGELSE (A1, A2 og D)

- 6.1 I felt D kan det oppføres lavblokker med leiligheter. I tillegg til slik bebyggelse kan det i felt A1 og A2 oppføres forretnings-/kontorbebyggelse i h.t. anvisning på planen. For del av felt A2 nærmest Ullersmovegen kan det oppføres alternativt boliger eller forretnings-/kontorbebyggelse, eventuelt kombinert bolig- og forretnings-/kontorbebyggelse.
- 6.2 Boligbebyggelsen skal være i maks. 3 etasjer med maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 9,3 m og 12,0 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygning. Kontorbebyggelsen skal være i 2 etasjer med maks. gesims- og mønehøyde på henholdsvis 7,5 m og 10,0 m over gjennomsnittlig terreng rundt bygning.
- 6.3 Maks. tillatt tomteutnyttelse for feltene, TU, er 70 %. TU er bebyggelsens bruksareal i prosent av netto feltareal inklusiv fellesarealer. Bruksareal for boligen regnes etter NS 3940 og reglene i byggeforskriftene (kpt. 22).

Tomteutnyttelsen forutsetter at all parkering utover det som er vist på planen, legges i under-etasje/kjeller. Dersom en større del av parkeringen legges på terreng må tomteutnyttelsen senkes til et nivå som planutvalget mener er forsvarlig.

§ 7 - TRAFIKKOMRÅDER (offentlig/felles)

- 7.1 Kjøreveg, gangveg/fortau og parkeringsplass skal anlegges som angitt på planen.
- 7.2 Rabatter og grøfter/skråninger skal tilplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- 7.3 I frisktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m fra kjørebane.

Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



Fosse og Aasen AS
Kongens gate 12

0153 OSLO

KOPI

Deres ref.:

Vår ref./Saksbehandler:
00/05117-038 /OMJ

Vår arkivkode:
GNR-B 29/1036

Dato:
07.09.2005

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens §§ 99

GNR/BNR :	29/1036
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Boligblokk på 3 eller 4 etasjer
Byggested:	Pærehagen 4, 2040 Kløfta

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 01.09.05; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

For
Bygningssjefen

Ottar Mjåvatn
Ottar Mjåvatn
spesialkonsulent

Direkte telefonnr: 66 10 82 77

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Serviceløst Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks A, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 1606 10 39000 Bankkonto - skatt 7855 05 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
--	---	---	---	------------------------	---

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



Mangler data
Mangler data
Mangler data

Vår referanse:
1206250171

Vår saksbehandler:
Sondre Østbye
Svarstad

Telefon:
954 05 333

Vår dato:
01.09.2025

Megleropplysninger på Pærehagen 4 - gnr. 29, bnr. 1036, snr. 29 (Ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Georg Syrstad Grønnvoll	Pærehagen 4, 2040 Kløfta	16.08.1959
Sølvi Grønnvoll	Pærehagen 4, 2040 Kløfta	30.03.1965

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn Berit Akselsen	Tlf. 97 66 11 46	E-post. parehagen4@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 29	Bnr. 1036	Snr. 29	Kommune Ullensaker
Sameiets org.nr:	986 401 164		Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel? Ikke som vi kjenner til.		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? Ikke som vi kjenner til.	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. Storebrand 6633890		
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
				Vi fører ikke oversikt her.	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Den følger seksjonen.			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Ja - konf. styreleder	
				Beløp kr	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ref. pkt. 15. Dyrehold i husordensreglene.	
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue Det er ingen felles, rentebærende lån i dette sameiet.					
Sameiets långiver(e):		Saldo:		Nedbet. dato:	
				Rentesats:	
1				Avdrag:	
2				Bet. f.o.m.:	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 9.640.-			
Har sameiet formue? Tall pr. 31.12 2024.		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	
				Kr 3.234.967.-	
				Seksjonens andel formue?	
				Kr 105.530.-	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 3.722.-		Er det restanse?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
1. hver mnd.		Se vedlagte budsjett for 2025.			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft?	
				Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		3.734.-		Seksjonens renteutgifter kr:	
				0.-	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr Kr. 1.500.-	Kontonummer for betaling: 1503.14.13467
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr Kr. 5.000.-	Kontonummer for betaling: Faktura ettersendes.
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: Ingen	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Pliktig medlemskap i huseierforening som ikke er stiftet ennå.			

For Mangler data

Jessheim, den 07. september 2025

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning [Vedlagt](#)
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling [Vedlagt](#)
- Kopi av vedtekter/husordensregler [Vedlagt](#)
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån [Ikke aktuelt](#)
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier ----

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post sondre.svarstad@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Sondre Østbye Svarstad
Eiendomsmeglerfullmektig
sondre.svarstad@aktiv.no

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Bjerkejordet III

Den 11. mars 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Bjerkejordet III i lokalene til Rotary, Ilvegen 6A, på Kløfta. Styreleder Berit Akselsen åpnet møtet med å ønske de tilstedeværende velkommen. Følgende saker ble behandlet:

1 KONSTITUERING

- a. Berit Akselsen ble valgt til møteleder.
- b. Det var ingen merknader til innkallingen. Dagsorden og møtet ble erklært lovlig satt.
- c. Til stede var representanter for 13 seksjoner, hvorav 1 var fullmakt.
- d. Som referent ble valgt Kjell Martin Holen, og til å undertegne protokollen sammen med styreleder og referent, ble Merethe Jødahl og Kai Edseth valgt.

2 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått og kommentert. Beretningen ble enstemmig godkjent.

3 REGNSKAP OG BALANSE FOR 2024

Resultatregnskapet, balansen og noter til regnskapet, samt revisors beretning for 2024 ble gjennomgått og kommentert av forretningsfører. Det var ingen bemerkninger til regnskapet. Årsregnskapet ble deretter enstemmig godkjent.

4 BUDSJETTFORSLAG FOR 2025

Forslaget til budsjett for 2025 ble gjennomgått. Det kom fram at budsjettet manglet inntekstpost «3610 Strøm elbil-ladning». Den bør anslås til kr 40.000 som i fjor. Deretter ble det foreslått at post «5330 Styrehonorar» økes til 100.000 kroner. Med disse to merknadene ble budsjettet enstemmig godkjent. Budsjettet gir en husleieøkning på 4% fra 1.4. 2025.

5 GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Godtgjørelse til revisor ble enstemmig godkjent dekket etter regning.

6 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar for 2025 ble under gjennomgangen av budsjettet (punkt 4) fastsatt til kr 100.000. Dette ble enstemmig vedtatt. Styret fordeler godtgjørelsen internt.

7 INNKOMNE FORSLAG TIL ÅRSMØTET

Det var innkommet et spørsmål om styret arbeidet med alternative miljøvennlige oppvarmingsmåter enn varmepumper, ref forrige årsmøte. Styret viste til protokollen fra årsmøtet i 2024 og opplyste at det ikke er satt i verk arbeid med alternative oppvarmingsmåter. Dette ble tatt til orientering.

8 VALG

Valgkomiteens innstilling ble enstemmig godkjent. Sammensetningen av styret er etter dette slik:

Leder	Berit Akselsen, gjenvalgt for 2 år.
Styremedlem	Terje Sjøberg, har 1 år igjen.
Styremedlem	Nichlas Utengen Babb, gjenvalgt for 2 år.
Vararepresentant	Randi Simonsen, gjenvalgt for 2 år.
Vararepresentant	Håvard S. Jensen, gjenvalgt for 2 år.
Valgkomité	Torhild Lilleseth, gjenvalgt for 1 år.
Valgkomité	Knut Simensen, gjenvalgt for 2 år.
Valgkomité	Ingar Kleven, valgt for 2 år.

Kløfta, 12. mars 2025

Merethe Jødahl

Kai Edseth

Kjell Martin Holen

(Referent)

Berit Akselsen

(Styreleder)

Vedtekter for eierseksjonssameiet Bjerkejordet III

Vedtatt i sameiermøte den 09.09.2003
i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr.31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Bjerkejordet III har forretningskontor i Ullensaker kommune. Sameiet består av 39 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den.19.09.2003.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 29, bnr. 1036 i Ullensaker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges

særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styrelederen og ett styremedlem i fellesskap sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

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

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll

over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles :

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser

og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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

§ 13 OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke

skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING

På Bjerkejordet-feltet skal det opprettes en huseierforening som har

til formål å forvalte og vedlikeholde fellesinteresser. Alle beboere har plikt til å melde seg inn og være medlem av Bjerkejordet Huseierforening. Opprettelsen og driften av Bjerkejordet Huseierforening skal reguleres nærmere i foreningens vedtekter.

Veier, lekeplasser og liknende er felles for alle boligene og øvrig bebyggelse på Bjerkejordet-feltet, jf planbestemmelsen datert 06.03.98.

Sameiet plikter å forvalte og vedlikeholde felles parkeringsplasser som ligger på sameiets eiendom.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Husordensregler for Sameiet Bjerkejordet III

– Ajour etter årsmøtet i Sameiet Bjerkejordet III den 3. mars 2016

1. Innledning

Disse husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 12.11.2003. Reglene er justert etter vedtak på årsmøtet for Sameiet Bjerkejordet III den 22.03.2011 og 03.03.2016.

Sameiet Bjerkejordet III har vedtekter, besluttet på konstituerende sameiermøte 09.09.2003. Husordensreglenes bestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene fastsatt i vedtektene. Bestemmelsene i husordensreglene og i vedtektene gjelder alle seksjonseiere og kan ikke fravikes hvis dette ikke uttrykkelig er angitt.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i vedtektene og i husordensreglene blir fulgt. Seksjonseiere som leier ut sin bolig er ansvarlig for å følge opp disse bestemmelsene overfor sine leietakere.

All viktig informasjon legges i beboernes postkasser. Seksjonseiere som ikke bor i Bjerkejordet III får tilsendt slik informasjon, forutsatt at forretningsfører har deres adresse.

Det er satt opp en informasjonstavle i inngangspartiet. Her vil det komme informasjon fra styret. Generell informasjon fra styret som settes opp på denne tavlen skal den enkelte seksjonseier følge med på.

2. Hovedregel

Alle beboere i Sameiet Bjerkejordet III skal opptre slik at man ikke er til sjenanse verken for øvrige beboere i sameiet eller naboer. "God folkeskikk" skal være hovedregelen. Denne regelen gjelder alltid og er ufravikelig – også når det er definert spesielle regler i punktene 3 til 15 nedenfor.

3. Støyende virksomhet på dagtid

Banking, boring i betong og annen tilsvarende støyende virksomhet som kan høres utenfor den enkelte andelseiers leilighet er kun tillatt mellom kl. 07.00 og 21.00 på hverdager og mellom kl. 09.00 og 18.00 på lørdager. Slik virksomhet er ikke tillatt på søn- og helligdager. Hvis større utbedringer eller andre forhold gjør det nødvendig å fravike disse regler, skal godkjenning innhentes fra styret på forhånd.

Musikk er tillatt, men det er ikke tillatt å sjenere andre. Dette gjelder spesielt på balkongen/terrassen eller med balkong/terrasse-døren åpen. Din spesielle musikksmak deles ikke nødvendigvis av andre.

4. Nattero

Hovedregelen er at det skal være ro i leilighetene senest kl. 23.00. Vi skal ta hensyn til at mange andre skal på jobb neste dag, eller av andre årsaker har behov for nattero. Denne regelen er ufravikelig på hverdager.

Lørdager og de søn-/helligdager som ikke har en normal arbeidsdag etter, skal det være ro i leilighetene kl. 24.00. Ved festlig tilstelning i leiligheten på slike dager skal naboene og styret varsles senest 2 dager i forveien. Uansett "lovlig" og varslet fest skal det i slike tilfeller være ro i leiligheten senest kl. 02.00. Regelen i punkt 3, om å spille musikk, gjelder uansett.

Ved eventuelle fellesarrangementer i sameiet vil styret fastsette regler om nattero i hvert enkelt tilfelle.

5. Sjøppelhåndtering

Alle har fått utlevert de regler for renovasjon som gjelder for Ullensaker kommune. Disse reglene skal følges av alle seksjonseiere. Alle er også forpliktet til å følge opp eventuelle endringer i kommunens bestemmelser.

Styret er forpliktet til å sørge for at disse bestemmelsene følges opp, om nødvendig ved å betale ekstra for å få kjørt bort søppel hvis kommunen nekter å tømme. Kostnader for dette vil bli belastet alle seksjonseiere etter sameiebrøken. Om nødvendig skjer dette i form av økte fellesutgifter for alle.

6. Parkering

Hver seksjonseier disponerer en fast tildelt plass i parkeringshuset. Den enkelte skal sørge for at plassen er i orden til enhver tid og at bilen og andre eiendeler er plassert innenfor det oppmerkede areal.

Det er tillatt å henge opp hjul, skiboks og annet tilsvarende utstyr på veggen i garasjen. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at man holder seg innenfor sin oppmerkede plass. Hver seksjonseier er selv ansvarlig for forsvarlig festing i vegg av slikt utstyr. Den enkelte er også selv ansvarlig for forsvarlig sikring i form av kjetting, hengelås og lignende. Forsikring mot tap/tyveri av slikt utstyr er den enkelte seksjonseiers eget ansvar.

Utleie av plass i parkeringshuset er en sak mellom leier og utleier. Utleie til personer som ikke bor i sameiet er ikke tillatt – fordi dette gir utenforstående uautorisert adgang til sameiets fellesarealer.

Sameiets parkeringsplasser for øvrig er lokalisert til området til høyre for nedkjøring til parkeringshuset. Dette er sameiets gjesteparkeringsplass og skal benyttes til dette formål. Det er ikke tillatt å parkere på sameiets øvrige områder. All parkering på offentlig område (vei, parkeringsplassen v/Kløfta stasjon, o.a.) er en sak mellom den enkelte seksjonseier og de som disponerer slike områder.

7. Kjellerboder

Hver seksjonseier disponerer en kjellerbod, tildelt v/innflytting. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at kjellerboden holdes i orden og at den ikke inneholder ting som er til sjenanse for naboene i form av lukt, lekkasjer, o.a. Kjellerbodene skal alltid være låst.

Forsikring mot tyveri/tap av det som oppbevares i kjellerboden er den enkelte seksjonseiers eget ansvar.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjelleren er en kjeller og ikke nødvendigvis god egnet for oppbevaring av tekstiler o.a. ting som er ømtålelig for fuktighet eller krever spesiell temperatur. Sameiet er ikke ansvarlig hvis slike gjenstander blir ødelagt fordi de oppbevares i kjeller.

8. Balkonger/terrasser/indre del av svalgang

Her gjør vi stort sett som vi vil forutsatt at vi etterlever husordensreglenes pkt. 2, 3 og 4.

Grilling er ikke tillatt når det benyttes grill med åpen ild. Slik grilling henvises til våre fellesområder. Grilling på terrasse/balkong er kun tillatt når det brukes elektrisk grill eller gassgrill.

Ønskes det balkongkasser skal disse av sikkerhetshensyn henges inn på balkongen, ikke på utsiden av rekkverket. Vanning av balkongkasser skal skje uten at dette er til sjenanse for naboer under. Det samme gjelder vasking av balkonger og terrasser. Tørring/lufting av klær skal ikke skje over rekkverk.

Type belysning er besluttet av styret og førstegangsinnkjøp foretatt. Ved supplering skal tilsvarende type benyttes.

9. Rengjøring og rydding av fellesareal ute og inne

Vaktmester og rengjøringsbyrå har ansvaret i h.t. den til enhver tid gjeldende instruks. Renhold/snømåking av svalgang er den enkeltes eget ansvar. Dette skal skje uten urimelig sjenanse for naboer ved siden av og under egen leilighet.

Beboere som benytter uteareal (for grilling, solbading eller andre former for aktiviteter) er forpliktet til å rydde opp etter seg. Søppel sorteres etter gjeldende regler og kastes i søppelhuset.

Styret kan innkalle til dugnad hver vår, på sameiets fellesarealer. Alle seksjonseiere skal da stille opp. Slik innkalling skal skje med minst 2 ukers varsel. Hensikten med slik dugnad er å spare kostnader til ekstraordinært vaktmesterarbeid.

10. Sykkel/sportsbod

Det vil bli satt opp sykkelstativ i disse. Disse skal benyttes. Alle seksjonseiere er ansvarlig for å holde orden i disse bodene. I disse bodene skal kun sportsutstyr oppbevares. Alle skal ha mulighet for å få ut/inn sine ting uten å måtte brøye seg vei.

Sportsbod under trapp nede i inn/utgangen fra garasje disponeres av vaktmester, ikke av seksjonseierne.

11. Svalganger

Svalgangene er sameiets felles inngangsparti til leilighetene. Derfor skal disse til enhver tid være fri for gjenstander som kan hindre seksjonseiers tilgang til egen leilighet. Bord, stoler, blomster, mv må derfor ikke settes i svalgangen slik at de hindrer fri passasje generelt, og fri passasje ved brann, ulykke eller sykdomstilfelle spesielt. Møbler eller annet (for eksempel askebeger) skal heller ikke plasseres i svalgangen med tanke på å bruke svalgangen som oppholdssted. Av samme årsaker må bruk av luftedør ut mot svalgangen kun skje på en slik måte at det ikke er til hinder for den frie passasjen. Bruk av svalgangen som privat terrasse er ikke tillatt.

Sykler, ski o.a. skal ikke parkeres inne i oppgang/svalganger.

Svalgang er rømningsvei. Branntrapp i begge ender av bygget er rømningsvei og ikke inn/utgang for beboere.

12. Låsing av fellesarealer

Alle dører som gir tilgang til sameiets lokaliteter utenfra skal alltid være låst. Det samme gjelder innvendige dører, ned til garasjen, og boder med tilgang fra garasjen.

Det skal være så vanskelig som mulig for uvedkommende å ta seg inn i sameiets innvendige fellesområder.

Alle seksjonseiere er ansvarlig for å ikke slippe ukjente inn gjennom noen inngang i sameiet. Hvis noen ringer på fra ringetablåene og seksjonseieren ikke kjenner vedkommende skal det ikke åpnes. Metoden er velkjent for personer som ønsker tilgang til stengte områder.

13. Markiser

Markisetype og stoff besluttet av styret. Den leverandøren som til enhver tid gjelder skal benyttes.

14. Bygningsmessige endringer

Ingen seksjonseier kan gå i gang med utvendige endringer på egenhånd. Alle utvendige endringer skal godkjennes av styret.

Bygningsmessige endringer inne i leiligheter og på terrasser må utføres forskriftsmessig og evt. av autoriserte håndverkere der det er påkrevd.

Dersom en skade dekkes av sameiets felles forsikring, men skaden har oppstått ved uaktsomhet, må den som har vist uaktsomhet selv betale egenandelen.

15. Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at Ullensaker kommunes regler for dyrehold respekteres. Spesielt følgende: Det er båndtvang hele året. Eier av hund plikter på offentlig sted å fjerne avføring etter hund på forsvarlig måte.

Sameiets fellesområder er også å betrakte som offentlig sted.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Sameiet Bjerkejordet III, avholdes den 11. mars 2025 kl. 19:00

Sted: Kløfta Rotary, Ihlevegen 6, 2040 Kløfta

DAGSORDEN

- 1** KONSTITUERING
 - a) Valg av møteleder.
 - b) Godkjenning av innkalling og dagsorden.
 - c) Registrering av møtedeltaker og godkjenning av fullmakter.
 - d) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen.
- 2** STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024
- 3** FASTSETTELSE AV RESULTATREGNSKAP OG BALANSE FOR 2024
- 4** BUDSJETTFORSLAG FOR 2025
- 5** GODTGJØRELSE TIL REVISOR
- 6** GODTGJØRELSE TIL STYRET
- 7** INNKOMNE FORSLAG TIL SAMEIERMØTET
- 8** VALG

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameier som ikke kan møte selv, men som ønsker å være representert, kan gi skriftlig datert og undertegnet fullmakt til egen fullmektig på vedlagte blankett.

Vennligst ta med saksdokumentene til møtet.

Kløfta, 28. februar 2025



Berit Akselsen
Styreleder

2 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Virksomhetens art

Sameiet, gnr. 29, b.nr 1036 i Ullensaker kommune, består av 39 boligseksjoner.

Styret

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret hatt følgende sammensetning:

Berit Akselsen	– styreleder
Terje Søberg	– styremedlem
Nichlas Utengen Babb	– styremedlem
Randi Simonsen	– varamedlem
Håvard Sandli Jensen	– varamedlem

Valgkomité

Valgkomiteen har bestått av Knut Simensen, Torhild Lilleseth og Per Edgar Brunstad.

Møter

Siden forrige sameiermøte har det vært avholdt fem styremøter, og 32 saker er behandlet. Alle saker som er behandlet i styret er protokollført i referater fra styremøtene. Generell informasjon har kontinuerlig blitt lagt ut på Facebook, på oppslagstavla og i eget informasjonsskriv.

Øvrige forhold

Det har også i år vært mye vedlikeholdsarbeid i sameiet. Vi har utfordringer med fukt i kjelleren, dvs. både i bodområdet og i garasjen. Dette har vært vanskelig å forutse. I samarbeid med sameiet Pærehagen 3 har vi derfor installert avfukteranlegg fra Tørt Bygg AS i kjelleren. Dette har vært en stor og nødvendig investering. I tillegg har vi hatt vanninntrenging over flere garasjeplasser. Reparasjon er utført av Ingeniør Habberstad AS. Det har vært en vannskade i en bod (forsikringssak). Skaden kom fra en leilighet, og ble utbedret av rørlegger VB Romerike. Andre vedlikeholdsarbeider er blant annet:

- Tømming, spyling og rensing av utekummer og 1 renne. (Høytrykks-Vakta).
- Renset ventilasjonsmotorer og vifter på kjøkken i leilighetene. (Serwent/TT-Teknikk).
- Årlig service har vært utført på:
 - Brannanlegg, brannslanger, brannluke, røykvarslere. Alle brannslukkings-apparater er byttet. Ny røykventilasjonssentral er montert. (Firesafe Easy fra 2024)
 - Garasjeporten (Industriporter AS)
 - Heisen sjekket og godkjent (Norsk Heiskontroll)
 - Internkontroll av el-anlegget og utbedret feil etter kontroll. (Gardermoen Elektro AS)
 - Pumper i kjelleren. (Intec Pumper)
 - Klipping av hekkeplanter i firkanten og lusing/klipp av bed mot Ullersmo. (Brunstad Service)

- Gressklipping og kantklipping i samarbeid med Pærehagen 3 (Ola Heggen)
- Vinter/vår-vedlikehold av p-plass og gangveier + garasjevask (Willersrud Eiendom- og Vaktmesterservice AS)

Øvrige vaktmester-oppgaver i løpet av året er utført av Per Brunstad. Vi er godt fornøyd med alt arbeidet han gjør. Vi er allikevel avhengig av at noen beboere samt styret utfører diverse oppgaver.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret kjenner ikke til noe forhold av vesentlig betydning etter regnskapsårets utgang som har betydning for å bedømme regnskapet.

Ytre miljø

Sameiet forurensar ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for boligsameier.

Likestilling

Sameiet har ingen fast ansatte. Styret har bestått av tre medlemmer og to varamedlemmer, hvor to er kvinner.

Forskning og Utvikling

Sameiet driver ikke med forskning og utvikling.

Årsresultat

Årsregnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 214.918,93 som foreslås dekket av egenkapital.

Kløfta, 28. februar 2025



Berit Akselsen

Styreleder



Terje Søberg

Styremedlem



Nichlas Utengen Babb

Styremedlem

3 RESULTATREGNSKAP, NOTER OG BALANSE FOR 2024

Se vedlegg.

4 BUDSJETT 2025 OG KOMMENTARER

Se vedlegg.

5 GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Godtgjørelse til revisor dekkes i henhold til regning.

6 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret framkommer av budsjettforslaget.

7 FORSLAG TIL SAMEIERMØTET

Det har kommet inn 1 forslag til årsmøtet. Se vedlegg.

8 VALG

Følgende personer til styret og valgkomiteen er på valg i Sameiet Bjerkejordet III:

Styremedlemmer:

Berit Akselsen, styreleder	–	På valg
Terje Sjøberg	–	Ikke på valg – 1 år igjen
Nichlas Utengen Babb	–	På valg

Varamedlemmer:

Randi Simonsen	–	På valg
Håvard S. Jensen	–	På valg

Valgkomité:

Torhild Lilleseth	–	På valg
Knut Simensen	–	På valg
Per Edgar Brunstad	–	På valg

Valgkomitéen har kommet med følgende forslag til styresammensetning for 2025/2026, se vedlegg.

Årsoppgjør for
Sameiet Bjerkejordet III

986401164

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontospesifisert årsregnskap	6

Sameiet Bjerkejordet III
986 401 164

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 522 326	1 441 195
Sum driftsinntekter		1 522 326	1 441 195
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-143 305	-102 576
Annen driftskostnad	3	-1 708 376	-902 549
Sum driftskostnader		-1 851 681	-1 005 125
Driftsresultat		-329 355	436 070
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		114 436	87 874
Sum finansinntekter		114 436	87 874
Netto finans		114 436	87 874
Årsresultat		-214 919	523 944
Overføringer			
Annen egenkapital		-214 919	523 944
Sum overføringer		-214 919	523 944

Sameiet Bjerkejordet III
986 401 164

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 579	7 016
Andre kortsiktige fordringer		94 049	87 409
Sum fordringer		97 628	94 425
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 927 007	3 191 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 927 007	3 191 147
Sum omløpsmidler		3 024 635	3 285 571
SUM EIENDELER		3 024 635	3 285 571

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 939 485	3 154 404
Sum opptjent egenkapital		2 939 485	3 154 404
Sum egenkapital		2 939 485	3 154 404
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 275	87 491
Skyldige offentlige avgifter		0	1 410
Annen kortsiktig gjeld		30 875	42 267
Sum kortsiktig gjeld		85 150	131 168
Sum gjeld		85 150	131 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 024 635	3 285 571

Jessheim, den 28. februar 2025. I styret for Sameiet Bjerkejordet III


Berit Akselsen
styrets leder


Terje Steinar Saberg
styremedlem


Nichlas Utengen Babb
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Antall leiligheter

Boligsameiet består av i alt 39 leiligheter.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	125 550	89 900
Arbeidsgiveravgift	17 709	12 676
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	46	0
Sum	143 305	102 576

Mer om årsverk og lønn

Det er utbetalt kr. 80.000.- i styrehonorar og kr. 45.550.- i lønn. Boligsameiet har ikke hatt faste ansatte i 2024.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	12 000	10 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	12 000	10 500

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3600 Fakturerte felleskostnader	1 303 797,00	1 250 661,00
3605 Fakturert kabel-TV	174 816,72	157 163,76
3610 Fakt. strøm el-bil	43 711,90	33 370,05
	1 522 325,62	1 441 194,81
Sum driftsinntekter	1 522 325,62	1 441 194,81
Lønnskostnad		
5000 Lønn - vaktmester	-45 550,00	-9 900,00
5330 Styrehonorar	-80 000,00	-80 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-17 709,04	-12 675,90
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	-46,00	0,00
	-143 305,04	-102 575,90
Annen driftskostnad		
6340 Strøm	-93 740,30	-88 954,58
6360 Renhold	-43 085,50	-41 694,26
6500 Anskaffelser	-414,00	-430,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-936 591,92	-202 542,86
6620 Reparasjon og vedlikehold maskiner og utstyr	-509,00	0,00
6690 Vedlikehold utendørs	-10 837,50	-16 374,00
6691 Stell grøntanlegg	-26 602,00	-24 711,50
6695 Snørydding, strøing	-51 622,28	-65 626,50
6697 Brannalarm	-82 347,50	-40 686,25
6698 Rep. og vedlikehold heis	-30 697,55	-33 697,75
6701 Honorar revisjon	-12 000,00	-10 500,00
6705 Honorar forretningsførersel	-100 036,75	-89 038,50
6800 Kontorrekvisita	-4 711,75	-3 963,70
6900 Internett elbil-anlegg	-2 985,00	-2 985,00
6940 Porto	-72,50	-405,00
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	-563,50	0,00
7420 Gave, fradragsberettiget	-515,00	0,00
7500 Forsikringspremie	-130 764,00	-112 843,00
7600 Kostnader kabelanlegg	-174 816,72	-163 441,98
7710 Dugnadermøter	-1 601,80	-1 519,60
7740 Øredifferanser	2,32	0,00
7770 Bank- og kortgebyrer	-4 014,75	-3 195,50
7790 Annen kostnad	151,49	60,00
7898 Øredifferanse	0,00	0,66
	-1 708 375,51	-902 549,32

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Sum driftskostnader	-1 851 680,55	-1 005 125,22
Driftsresultat	-329 354,93	436 069,59
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekt bankinnskudd	114 436,00	87 874,00
	114 436,00	87 874,00
Sum finansinntekter	114 436,00	87 874,00
Netto finans	114 436,00	87 874,00
Årsresultat	-214 918,93	523 943,59
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-23 943,59	23 943,59
8961 Overført vedlikeholdsfond	-190 975,34	500 000,00
	-214 918,93	523 943,59
Sum overføringer	-214 918,93	523 943,59

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Tilgode felleskostnader	-1 502,00	-1 799,45
1510 Periodisert forsk.bet. felleskostnader	5 081,00	8 815,48
	3 579,00	7 016,03
Andre kortsiktige fordringer		
1742 Forskuddsbetalt forsikring	4 368,00	0,00
1744 Periodisert Kollektiv TV	89 680,50	0,00
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader	0,00	87 408,66
	94 048,50	87 408,66
Sum fordringer	97 627,50	94 424,69
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 DnB 5010.06.20801	290 224,37	668 800,10
1925 Blaker Sparebank 1321.15.11553	2 636 782,66	2 522 346,66
	2 927 007,03	3 191 146,76
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 927 007,03	3 191 146,76
Sum omløpsmidler	3 024 634,53	3 285 571,45
Sum eiendeler	3 024 634,53	3 285 571,45

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	0,00	-23 943,59
2055 Vedlikeholdsfond	-2 939 484,94	-3 130 460,28
	-2 939 484,94	-3 154 403,87
Sum opptjent egenkapital	-2 939 484,94	-3 154 403,87
Sum egenkapital	-2 939 484,94	-3 154 403,87
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-54 275,01	-87 490,55
	-54 275,01	-87 490,55
Skyldige offentlige avgifter		
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift påløpt lønn	0,00	-1 410,00
	0,00	-1 410,00
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra sameierne	-5 081,00	-8 815,48
2960 Påløpt kostnad	-25 793,58	-33 451,55
	-30 874,58	-42 267,03
Sum kortsiktig gjeld	-85 149,59	-131 167,58
Sum gjeld	-85 149,59	-131 167,58
Sum egenkapital og gjeld	-3 024 634,53	-3 285 571,45

Budsjett 2025

Kontrollert av regnskapet

Budsjett Total

3600 Fakturerte felleskostnader	1 355 979
3605 Fakturert kabel-TV	179 361
Sum driftsinntekter	1 535 340
5000 Lønn - vaktmester	-25 000
5330 Styrehonorar	-83 000
5400 Arbeidsgiveravgift	-15 228
Sum lønnskostnad	-123 228
6340 Strøm	-90 000
6360 Renhold	-45 000
6500 Anskaffelser	-5 000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-500 000
6690 Vedlikehold utendørs	-15 000
6691 Stell grøntanlegg	-30 000
6695 Snørydding, strøing	-50 000
6697 Brannalarm	-35 000
6698 Rep. og vedlikehold heis	-40 000
6701 Honorar revisjon	-12 000
6705 Honorar forretningsførsel	-100 000
6800 Kontorrekvisita	-5 000
6900 Internett elbil-anlegg	-2 985
6940 Porto	-250
7420 Gave	-500
7500 Forsikringspremie	-185 445
7600 Kostnader kabelanlegg	-179 361
7710 Dugnader/møter	-2 000
7770 Bank- og kortgebyrer	-4 000
Sum andre driftskostnader	-1 301 541
Driftsresultat	110 571
8050 Renteinntekt bankinnskudd	100 000
Sum finansposter	100 000
Resultat før disponeringer	210 571

.....

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2025

Forslaget til budsjett innebærer en økning i felleskostnadene pr. måned på 4 % fom. 01.04.2025.

De nye felleskostnadene vil etter styrets forslag bli følgende (gammel leie i parentes):

<u>Eierbrøk</u>	<u>Pr. mnd.</u>	<u>Endr. kr.</u>
42/2483	1.930.-(1.856.-)	74.-
48/2483	2.206.-(2.121.-)	85.-
50/2483	2.298.-(2.209.-)	89.-
54/2483	2.481.-(2.386.-)	95.-
56/2483	2.573.-(2.474.-)	99.-
62/2483	2.849.-(2.739.-)	110.-
67/2483	3.079.-(2.960.-)	119.-
81/2483	3.722.-(3.579.-)	143.-
98/2483	4.503.-(4.330.-)	173.-

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bjerkejordet III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bjerkejordet III.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsberetning for 2024 .

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Returneres etter tinglysing til

Ulensaker kommune
Postboks A, 2051 JESSHEIM

TINGLYST

19 SEPT. 2003

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		EIDSVOLL TINGRETT					
Kommunenr	Kommunens navn	DAGBOKNR.: 11054		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	ULLENSAKER			29	1036		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
917307318	Thorgård AS iht fullmakt	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	42	B19	13	B	48	B35	25	B	48	B30	37	B	48	B30
2	B	62	B41	14	B	48	B35	26	B	67	B33	38	B	67	B33
3	B	54	B31	15	B	56	B35	27	B	50	B34	39	B	50	B34
4	B	54	B31	16	B	98	B32	28	B	98	B32	40			
5	B	81	B44	17	B	81	B34	29	B	81	B34	41			
6	B	42	B26	18	B	81	B34	30	B	81	B34	42			
7	B	56	B44	19	B	54	B17	31	B	54	B17	43			
8	B	50	B35	20	B	54	B17	32	B	54	B17	44			
9	B	67	B47	21	B	81	B34	33	B	50	B34	45			
10	B	48	B30	22	B	98	B32	34	B	67	B33	46			
11	B	67	B34	23	B	50	B34	35	B	81	B34	47			
12	B	50	B35	24	B	67	B33	36	B	98	B32	48			
Sum tellere:								2483	= nevner:		2483				

4. Supplerende tekst⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
	
Doknr: 11054 Tinglyst: 19.09.2003 Emb. 010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

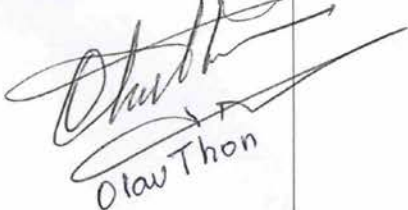
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 15/8-03	Thongard AS iht fullmakt  Olav Thon	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

29 1036

Ullensaker

kommune

Dato

Stempel og underskrift

9/9-03

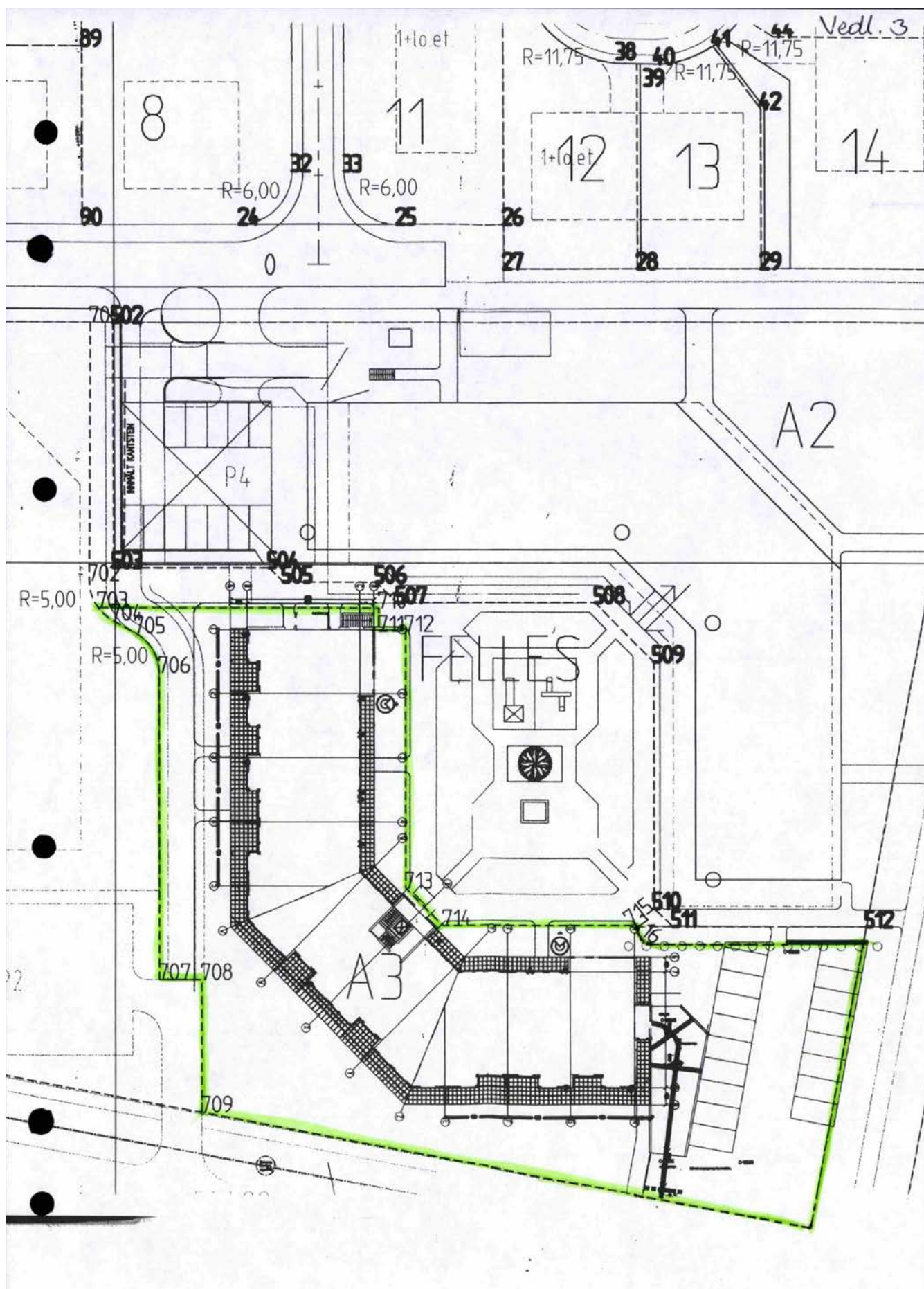
Ullensaker kommune
Postboks A, 2051 JESSHEIM

Noter:

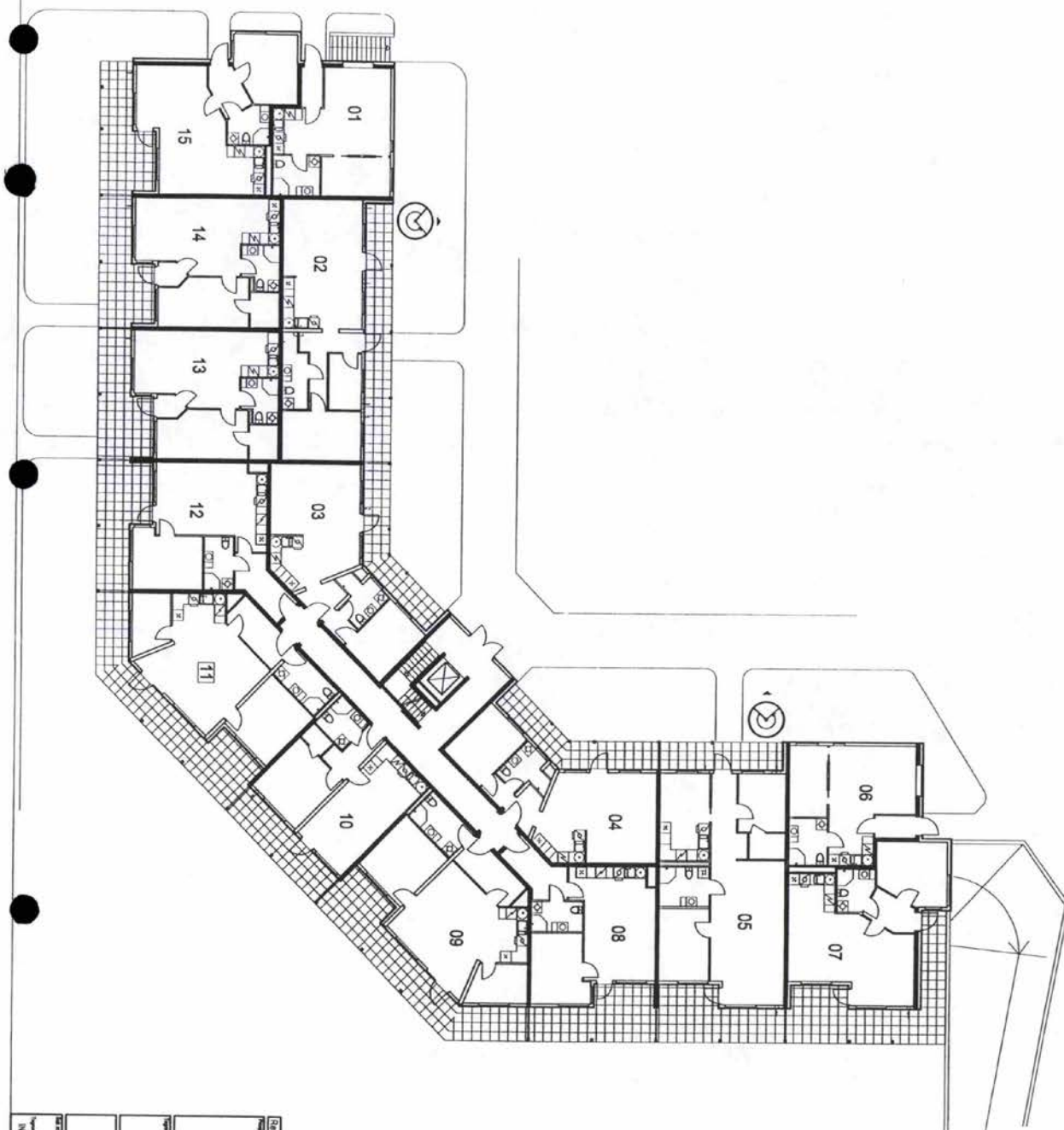
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Vi samtykker hermed i
tinglysningen av nærværende
dokument

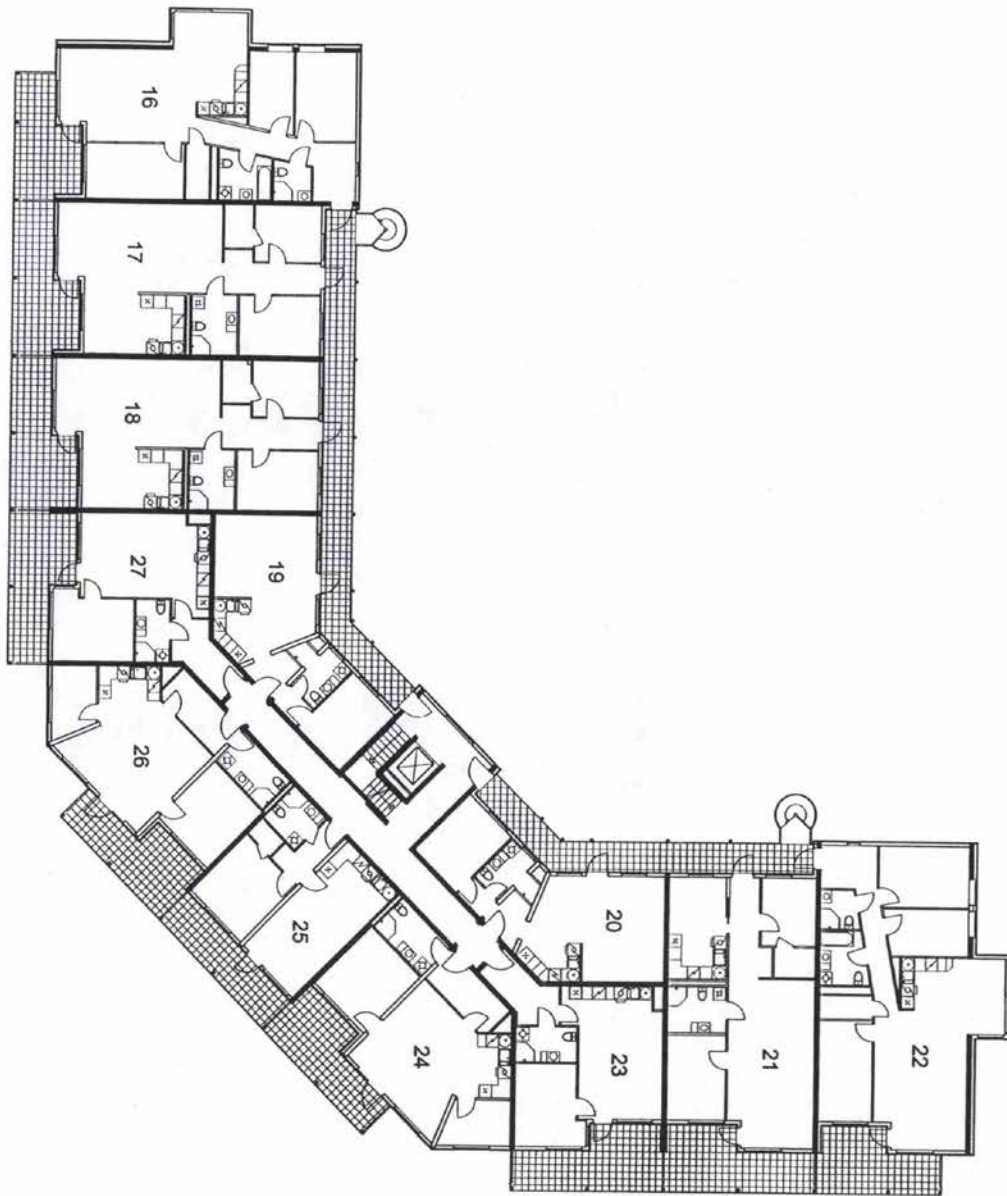
CHRISTINA LUND
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER



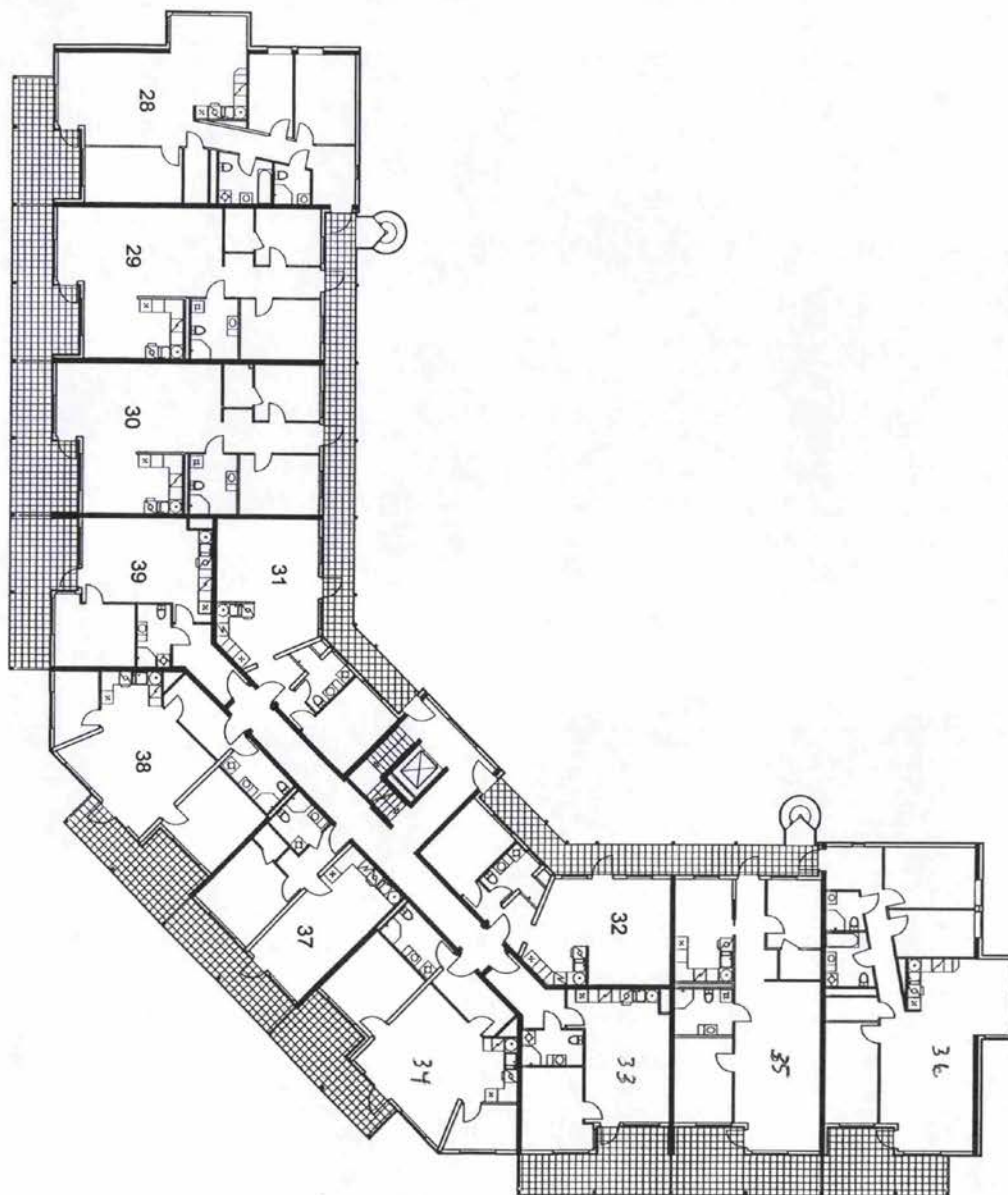
Vedd. 4



Blad nr.	14580000000000000000	Dato	
SEKSJONERINGSPLAN 1 ETASJE THONGÅRD AS BLERKEJORDET A3			
Oppgave nr.			
Skala	1:500	Stempel	8.01
Prosjekt	1300	Revusert	
arkitektene fosse og osen as Prinsessegt. 32, 0157 Oslo, tel: 2211270, fax: 22436016, e-mail: fosse@fosse.no			



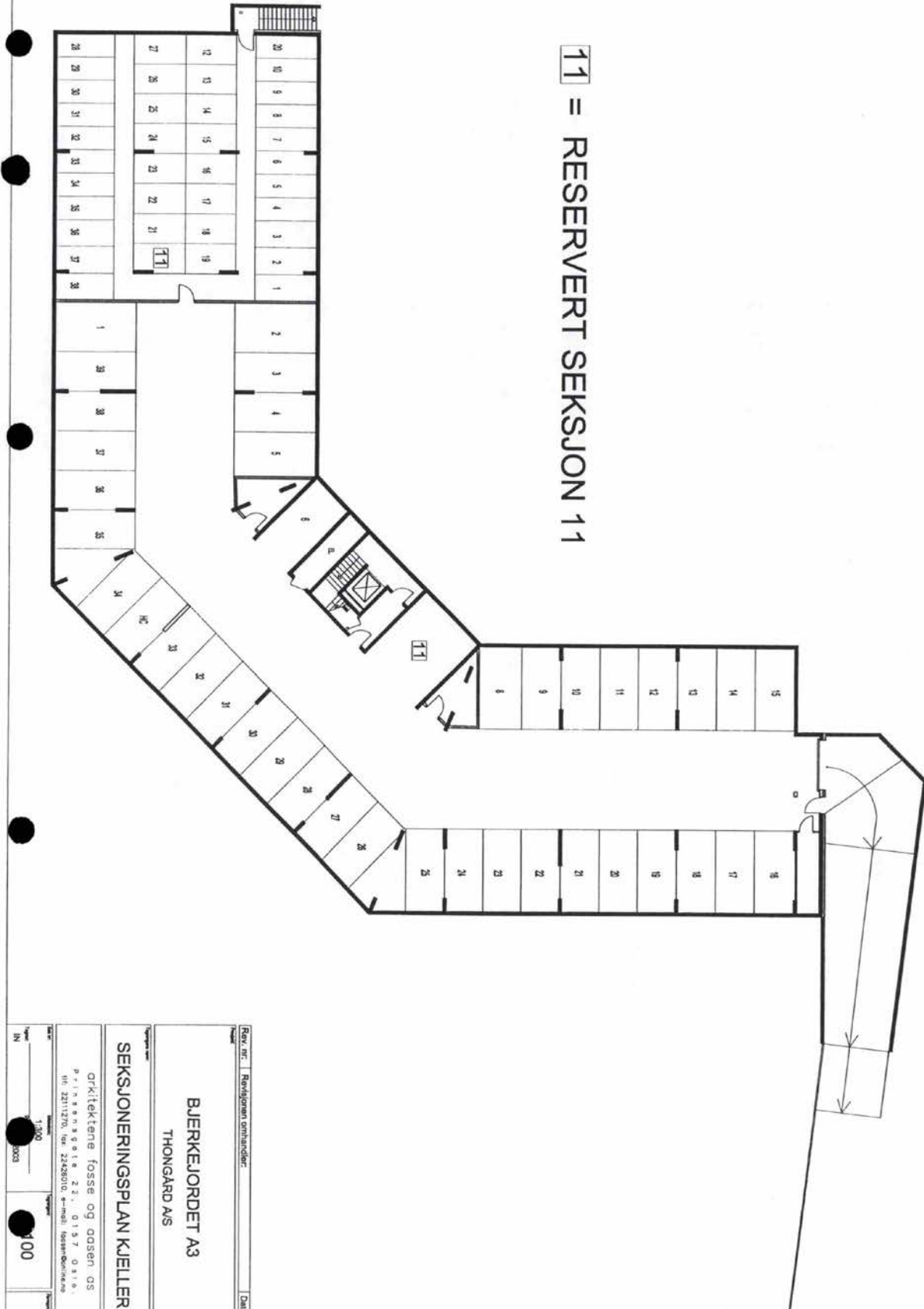
Brev nr. Revurderes omhandler		Dato:
BJERKEJORDET A3 THONGARD AS		
SEKSJONERINGSPLAN 2 ETASJE		
Arkitektene fosse og oosen as Pilsengate 23, 0137 Oslo. tlf 22111270, fax 22426710, e-mail: fosse@fosse.no		
Skisse	1	02
IN	04/10/2003	



Rev. nr.	Revisjonsnummer	Dato:
BJERKEJORDET A3 THONGARD AS		
SEKSJONERINGSPLAN 3 ETASJE		
arkitektene fosse og asen os P r i n s i p a l e 2.2. 0157 0410. tlf 22111270, fax 22450710, e-mail: fosse@fosse.no		
Skala	1:100	03
IN		

Vedl. 4

11 = RESERVERT SEKSJON 11



Rev. nr.	Rev. nr.	Rev. nr.	Rev. nr.
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40

SEKSJONERINGSPLAN KJELLER

Arkitektene fosse og gassen OS
P r i k t e n s g i t e 2 2 . 0 1 3 7 0 3 1 6 .
tlf. 22111270, fax 22420010, e-mail: fosse@fosse.no

1:100

100

Vedl. 5

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
ULLENSAKER

J.nr.	57/03
Målebrev nr.	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	29	1036	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	3007.4		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	25.06.03
Rekvirent	THONGÅRD A/S
Bestyrer	JON-OLE BEKKESTUEN
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR. 29 BNR. 1009

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
JESSHEIM	14.07.2003	 KNUT HANSEN	 JON-OLE BEKKESTUEN

GAB

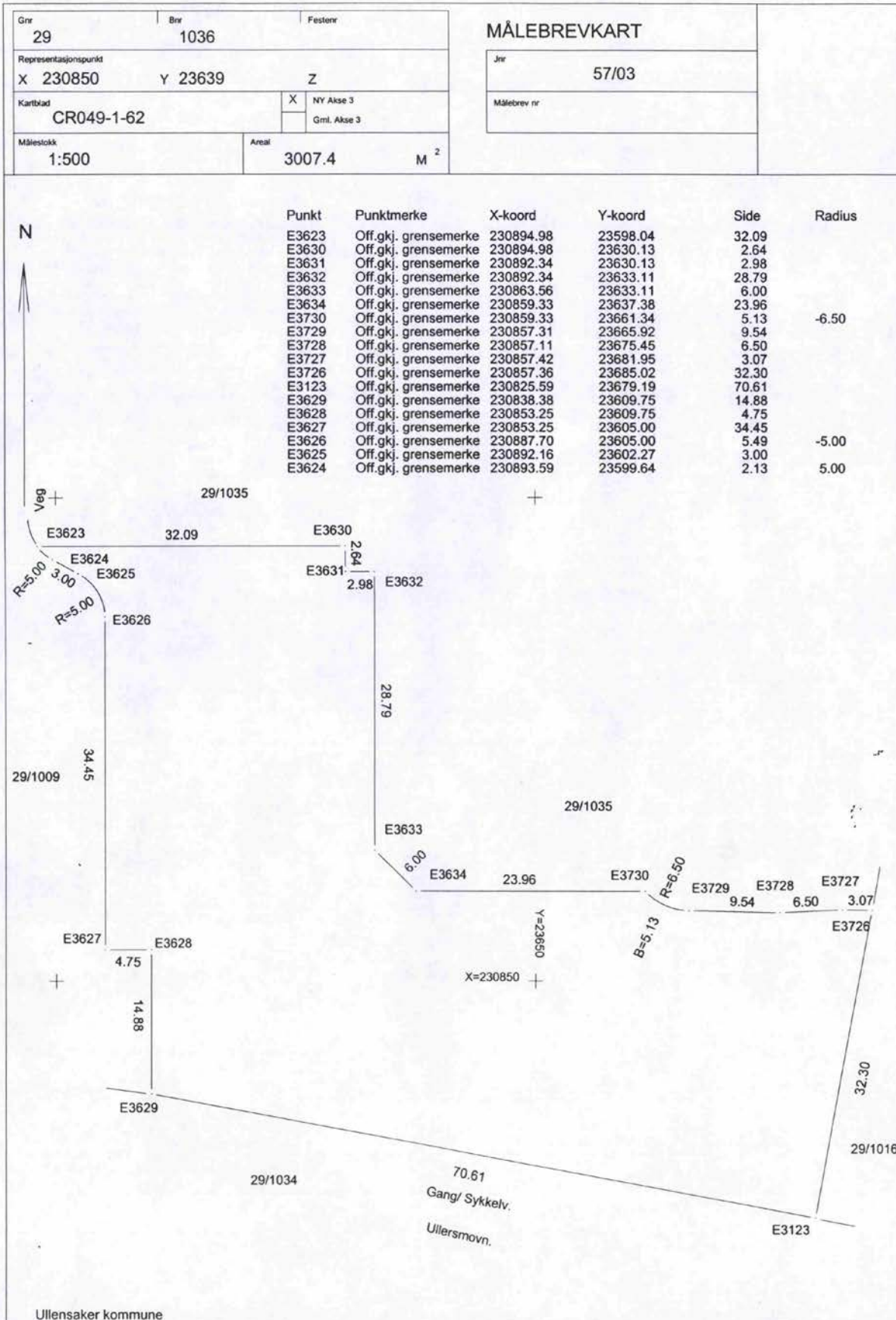
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



Rekvirent :
Thongård AS
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo
Org.nr.917 307 318

ERKLÆRING

Undertegnede, Sameiet Bjerkejordet Felt III som eier av eiendommen Pærehagen 4, gnr 29 bnr 1036 seksjonsnummer fra og med 1 til og med 39, i Ullensaker, gir Ullensaker kommune tinglyst rett til å ha VA-anlegg liggende over eiendommen slik som vist på vedlagte kartutsnitt i målestokk 1:500 datert 02.03.01.

Kommunen skal ha uhindret adgang til når som helst å foreta graving, reparasjon, ettersyn og fornyelse av VA-anlegget. Erstatning for skader og ulemper som dette arbeidet måtte føre med seg skal søkes ordnet i minnelighet mellom grunneieren og Ullensaker kommune.

Oppnås ikke enighet om fastsettelsen av erstatningen skal tvisten avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 personer hvorav partene oppnevner en hver og tredje person er sorenskriveren i Eidsvoll.

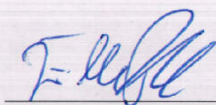
Grunneieren er pliktig til å ta hensyn til ledningen(e) med tilhørende kum(mer) ved bebyggelse og disponering av grunnen slik at ledning(er) og kum(mer) ikke utsettes for skade.

Grunneieren kan ikke uten samtykke fra kommunen bygge nærmere ledningen(e) enn 3 meter.



Doknr: 828824 Tinglyst: 02.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

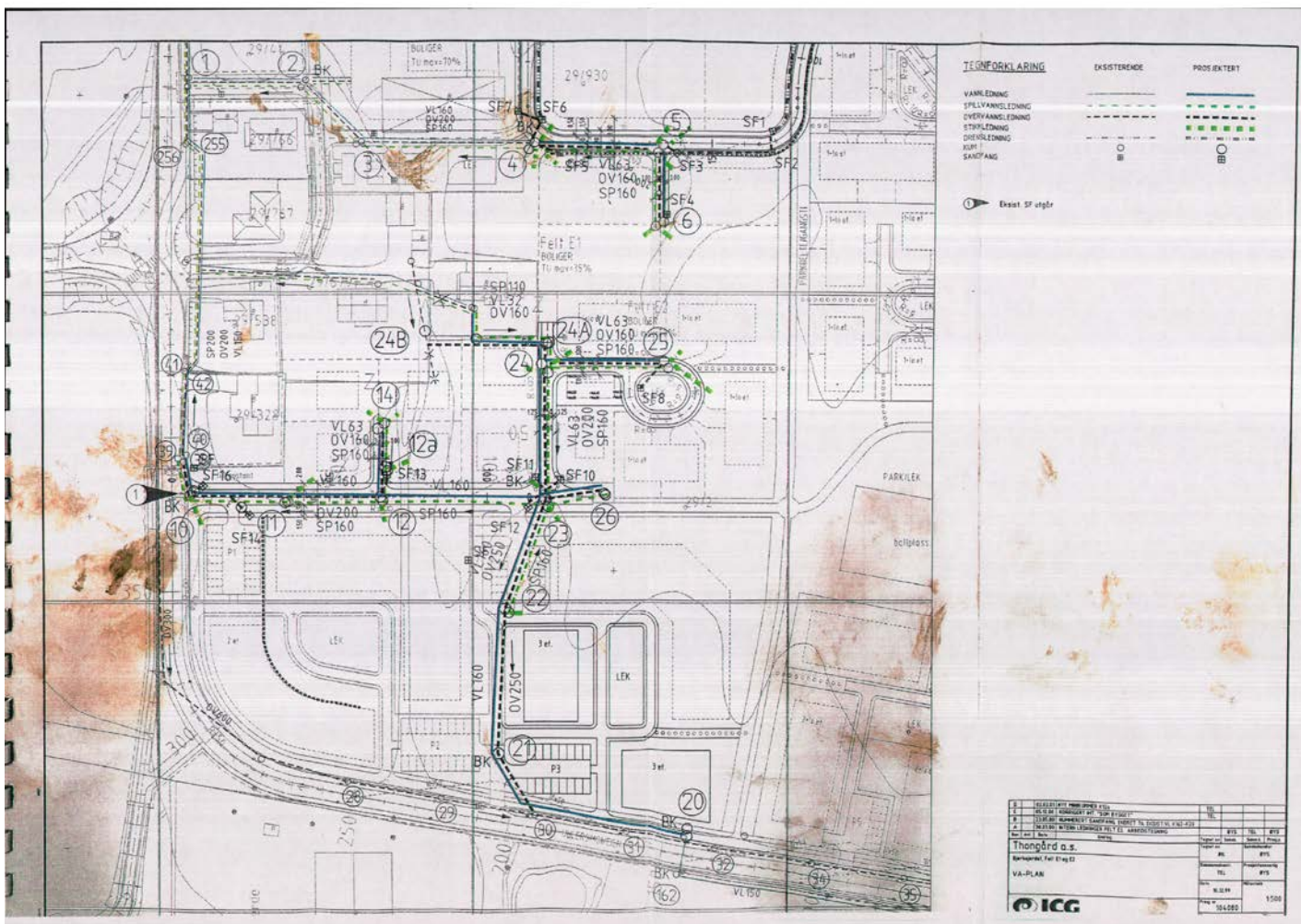
Kløfta den 25/09 - 09



Grunneier/hjemmelshaver

986 401 164

Org. nr. (11 siffer)





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 kontraktsignering 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: Pærehagen 4
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sondre Østbye Svarstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 05 333
E-post: sondre.svarstad@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre