



**aktiv.**

Kløvberget terrasse 4B, 2032 MAURA

**Stor, lys og gjennomgående  
2-roms selveierleilighet på 85 kvm  
- 2 solrike uteplasser - Garasje -  
Flott utsyn**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksoy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 8 198,-  
**Omkostn.:** Kr 76 300,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 074 498,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 327,-  
**Selger:** Johanna Adalbjorg Bergsdottir

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 85/102 kvm  
**Tomtstr.:** 5105.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 129, bnr. 193  
**Snr.** 11  
**Oppdragsnr.:** 1206250161

# Stor, lys og gjennomgående 2-roms selveierleilighet på 85 kvm - Garasje -

Velkommen til Kløvberget Terrasse 4B.

En fin 2-roms selveierleilighet med fantastisk og populær beliggenhet i Maura. Leiligheten ligger i fine omgivelser på toppen av Holkebylia med flott utsyn og gode solforhold.

Kombinasjonen av fredelige, naturlige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til en svært attraktiv bolig.

Sameiet har en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet med kort gange til servicetilbud, samt bussforbindelse.

Leiligheten har en fin planløsning, to fine uteplasser samt garasje.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 30  |
| Egenerklæring .....     | 48  |
| Nabolagsprofil .....    | 99  |
| Budskjema .....         | 107 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

TBA: 24 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> 1.etasje: Entré/gang, bod, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Garasje med bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m<sup>2</sup> Balkong og terrasse

### 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-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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5105.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles garasje, opparbeidet gressplen med beplantning.

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Kløvberget terrasse i Maura. Det er fin intern beliggenhet og kort vei til både natur og servicetilbud. Her bor du høyt og fritt med flott utsikt og gode solforhold. Det er gangavstand til bussforbindelser, barnehager, skoler og dagligvare. Tur- og rekreasjonsområder ligger rett utenfor døren, med fine muligheter for både gåturer, joggeturer og skiturer vinterstid. Området passer godt for både unge voksne, små familier og dem som ønsker en lettstelt bolig i et trivelig nabolag.

**Adkomst**

Se kartskisse.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

August Magnus

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Terrassehus i ett sameie og oppført i 2003, leiligheten ligger i første etasje. Huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttervegger med bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatte isolert etter eldre krav. Armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport.

**Innhold**

Entré/gang, bod, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

**Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Vegger, innredning og tak/himling fremstå fra byggeår og med bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2

#### 1.1.2 Bad Overflate gulv

Gulvfliser fremstår som fra byggeår med bruksslitasje, det er bom (hulrom) under fliser og sprekk i flisefug i dusjsonen. TG2

#### 1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran.

Ytterligere undersøkelser må gjøres. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran.

#### 2.1 Kjøkken Kjøkken

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

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår som fra byggeår og har noe bruksslitasje. TG2

Parkettgulv har fuktskader etter vannlekkasje fra varmtvannsbereder, TG2 vannlekkasje er utbedret.

#### 3.1 Andre rom

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er noe bruksslitasje, merker etter gamle bilder og veggfester. TG2

Parkettgulv i boligen fremstår med små glipper, noe fuktsveller på kjøkken og slitemerker på overflaten. TG2

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er ett behov for vask og behandling av vinduer og balkongdører innvendig, derfor satt tilstandsgrad TG2

#### 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

Varmtvannsberederen er ikke tilkoblet en lekkasjesikring som vannstopper eller waterguard med sensor. TG2 Det anbefales å få dette montert i nær fremtid.

#### 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. Det

anbefales å montere

elektrisk vifte på bad. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid.

TG2

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i vindusventiler.

Ingen forhold har fått TG3 iflg takstmannen.

Byggemåte og tilstandsgrader er gjengitt fra tilstandsrapport og fullstendig rapport er inkludert i salgsoppgave.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Garasje i felles garasjerekke.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

82016459

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og peisovner på enkelte rom

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 990 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

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

### **Info vannavgift**

Det er krav om vannmåler i Nannestad kommune. Vannforbruk avregnes en gang pr år etter forbruk.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr 3327,- pr. måned.

Kostnadene er fordelt som følger: renter/avdrag: kr 139,-, kabeltv kr 451, felleskostnad kr 2737,-. Inkludert i felleskostnader er: Kommunale avgifter, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesområder. snørydding, gressklipping, forretningsførsel mm

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 327

**Andel Fellesgjeld**

Kr 8 198

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

18.08.2025

**Andel fellesformue**

Kr 16 078

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Boligsameiet Kløverenga Terrasse

**Organisasjonsnummer**

990754365

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånets løpetid: fra 1/8-2023 til 1/6-2031

Långiver: DNB Bank ASA

Rentebetingelser: 7 %, annuitetslån. Info pr 1/8-2025. 12 årlige terminer. Total restgjeld er kr 162 370. Andel saldo er 6785.

**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.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Phm Forvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 129, bruksnummer 193, seksjonsnummer 11 i Nannestad kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3238/129/193/11:

22.05.2003 - Dokumentnr: 5742 - Bruksrett

Til garasjeplass og en bod på sameiets fellesareal.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2003 - Dokumentnr: 5742 - Best. om adkomstrett

Gjensidig rett til å benytte gangvei mellom sameiene

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2002 - Dokumentnr: 8673 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:129 Bnr:174

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3238 Gnr:129 Bnr:193

22.05.2003 - Dokumentnr: 5742 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/2010

01.01.2020 - Dokumentnr: 44810 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0238 Gnr:129 Bnr:193

01.01.2024 - Dokumentnr: 277545 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3036 Gnr:129 Bnr:193

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29/3-2004. Det ene rommet som er benyttet som soverom er opprinnelig en bod.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.03.2004.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til eiendommen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reduleringsbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for NBBL's området i Holkebylia datert 22/12-1986 og revidert 1/6-1987. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har 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.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

---

8 198 (Andel av fellesgjeld)

---

2 998 198 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

74 950 (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))

---

76 300 (Omkostninger totalt)

87 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 074 498 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 085 398 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 088 198 (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 76 300

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 25 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 5 000 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistår av**

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

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

### **Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

18.11.2025















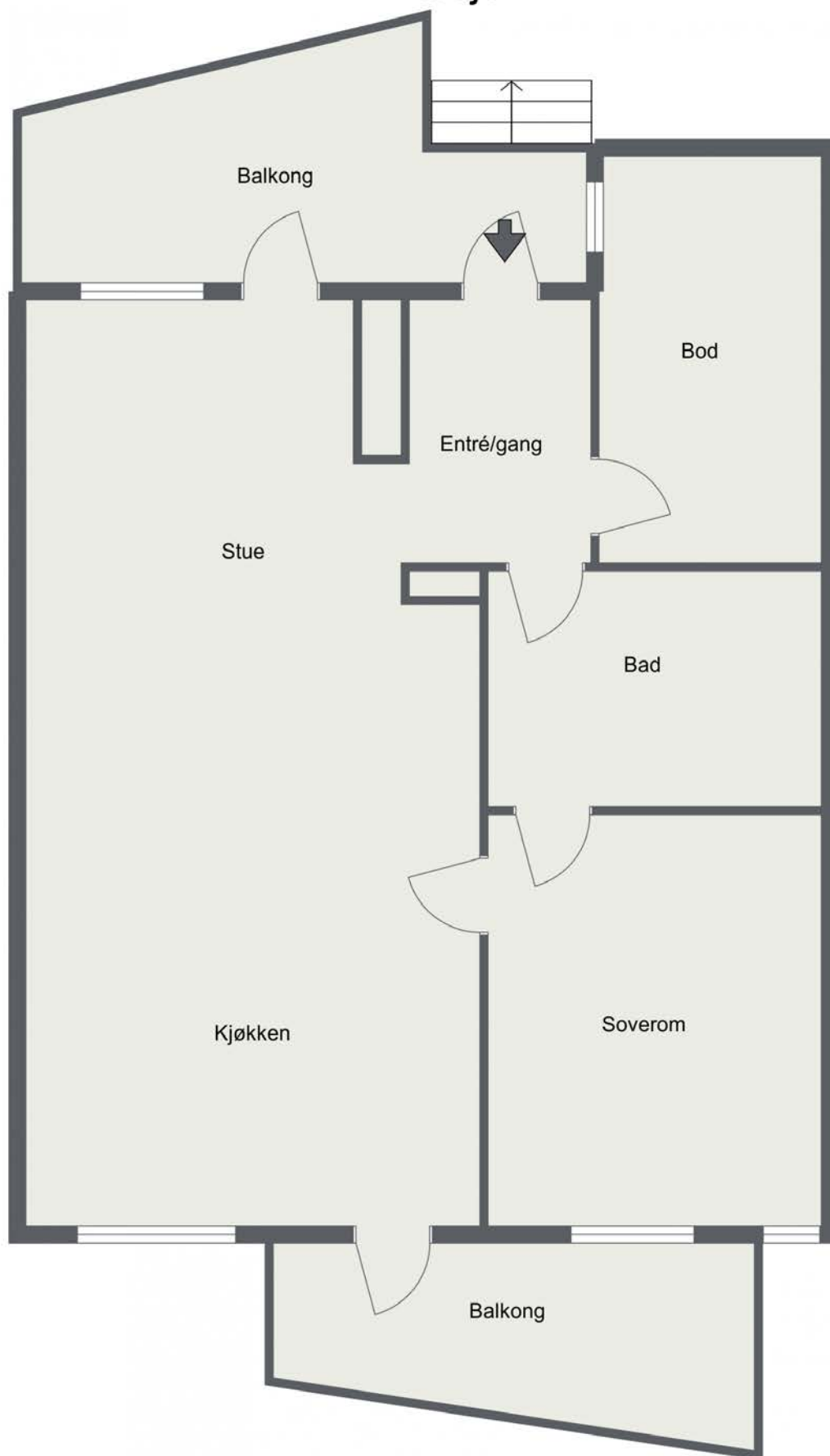






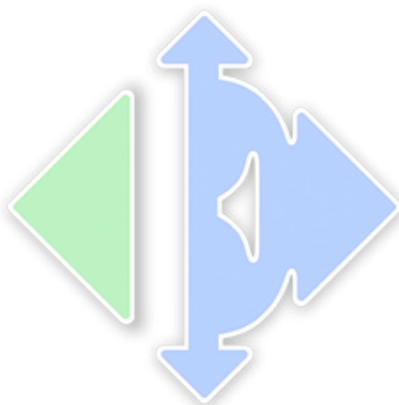


## 2. Etasje



# Vedlegg

Leilighet  
Kløvberget terrasse 4 B  
2032 Maura



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 19/09/2025

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:

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

## EIENDOMSDATA:

|                 |                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:129, Bnr: 193                                                |
| Hjemmelshaver:  | Johanna Ragnarsdottir dødsbo v/ Erna Margrèt Bergsdáttir Solvang |
| Seksjonsnummer: | 11                                                               |
| Festenummer:    |                                                                  |
| Andelsnummer:   |                                                                  |
| Byggeår:        | 2003                                                             |
| Tomt:           | Felleseie tomt 5 106 m²                                          |
| Kommune:        | 3238 NANNESTAD                                                   |

## BEFARINGEN:

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Erna Margrèt Bergsdáttir Solvang |
| Befaringsdato:      | 19.08.2025                       |
| Fuktmåler benyttet: | MMS3 PROTIMETER                  |
| Vann:               | PRIVAT                           |
| Avløp:              | PRIVAT                           |
| Adkomst:            | OFFENTLIG                        |

## OM TOMTEN:

Skrånet tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles garasje, opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Terrassehus i ett sameie og oppført i 2003, leiligheten ligger i 2.etasje. Huset har saltak tekket med takstein, antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttervegger med bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatte isolert etter eldre krav. Armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater.

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

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

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

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår som fra byggeår med noe bruksslitasje. 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: Kløvberget Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnr: 985759014

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 19.08.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 22.08.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Ferdigattest 06.06.2000

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

Vegger: Malt strie, malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malte tak-ess plater.

Gulv: Parkett og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Da dette er et dødsbo og eiere ikke har bodd i boligen selv, fremlegges det lite informasjon om enkelte deler av boligen.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 327.- pr. mnd.

Herav:

- Felleskostnad kr 2 737.-
- Kabel-TV kr 451.-
- Renter/avdrag kr 139.-

**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 |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1.etasje    | 85    |       |       | 24  |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 85    | 0     | 0     | 24  |          |          |
| SUM BRA     | 85    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:         | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-----------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| Garasje med bod |       | 17    |       |     |          |          |
|                 |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING     | 0     | 17    | 0     |     |          |          |
| SUM BRA         | 17    |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

85m2.

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

**BRA-e:**

17m2.

Garasje med bod.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

BRA-i: 85m<sup>2</sup>.

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

BRA-e: 17m<sup>2</sup>.

Garasje med bod.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 102m<sup>2</sup>.

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

Garasje med bod.

TBA: 24m<sup>2</sup>.

1.etasje: Balkong 1 og balkong 2.

P-rom: 77m<sup>2</sup>.

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

S-rom: 8m<sup>2</sup>.

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde fra 2.27m - 2.51m.

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 (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Garasje på felles rekke med innbygd bod.

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

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Sol og 17 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.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og peisovner på enkelte rom.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Erna Margrèt Bergsdáttir Solvang

---

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

19/09/2025



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: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2003 inneholder:

- Vegghegt dusj med ett-greps blandebatteri og skyvbare glassdører.
- Servantseksjon med malte profilerte fronter og skuffer, og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghegt speil.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

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

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2003.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Gulvfliser fremstår som fra byggeår med bruksslitasje, det er bom (hulrom) under fliser og sprekk i flisefug i dusjsonen.  
 TG2

**Merknader:** 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 påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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.

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (soverom) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill 10,4 vekt-%. TG1

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

Det settes tilstandgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran.

**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 påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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 strie. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2003 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvitmalt profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr med keramiskkokketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2

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. TG2

Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår som fra byggeår og har noe bruksslitasje. TG2

Parkettgulv har fuktskader etter vannlekkasje fra varmtvannsbereder, TG2 vannlekkasje er utbedret.

**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, bod, soverom og stue:

Vegger: Malt strie, malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger, flisegulv og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er noe bruksslitasje, merker etter gamle bilder og veggfester. TG2

Parkettgulv i boligen fremstår med små glipper, noe fuktsveller på kjøkken 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 10mm til 15mm. 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 maling av betong/mur er 10 - 20 år.

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



#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2002.

Balkongdører med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2002.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

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

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, ingen funksjonsavvik.

Vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er ett behov for vask og behandling av vinduer og balkongdører innvendig, derfor satt tilstandsgrad TG2

Ytterdør med malte trerammer og glassfelt antatt produsert samme år som vinduer. (Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt profilerte dører antatt produsert samme år som vinduer.

- Malte dørgerikter.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, ingen funksjonsavvik. Dører fremstår i normalt grei stand. 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 påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

TBA:

Balkong 1 på 16 m2 med adkomst via entre og stue, oppført i trekonstruksjon og noe i støpt betong (belagt med fliser) med terrassebord på bjelkelag tretrapp og trerekkverk med rekkverkshøyde 82cm.

Terrassebord fremstår med noe tørrsprekker og slitemerker på overflaten. Terrassebord har ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid.

Rekkverkshøyden er ikke tilstrekkelig høyt etter datidens krav på 90cm.

Det er flere fliser med bom (hulrom) under fliser og sprekk i flisefuger. Det må påberegnes å legge om enkelte fliser i nær fremtid.

Balkong 2 på 8m2 med adkomst via kjøkken, oppført i betongkonstruksjon belagt med fliser og trerekkverk med rekkverkshøyde på 90cm.

Fliser fremstår i grei stand med noe værslitasje.

Trekkverket fremstår med fuktsveller i nedre del av panelbordene.

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før represjon av betong 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, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC på sokkel på badet.
- Sluk i dusjsone på badet.
- Rørstokkskap plassert i tak/himling på badet.
- Hovedstoppekran i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på badet.
- 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  
 Det er mye kalkrester på blandebatteriet og dusjen på badet. TG2

**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 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

CTC varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert.  
 Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.  
 Varmtvannsberederen er ikke tilkoblet en lekkasjesikring som vannstopper eller waterguard med sensor. TG2 Det anbefales å få dette montert i nær fremtid.

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



## TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilerings gjennom vinduer, naturlig avtrekk på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i vindusventiler.

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.

## 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

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.
- 11 fordelingskurser.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll må foretas 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.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Vegger, innredning og tak/himling fremstår fra byggeår og med bruksslitasje som må forventes ut ifra alder. TG2

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Gulvfliser fremstår som fra byggeår med bruksslitasje, det er bom (hulrom) under fliser og sprekk i flisefug i dusjsone. TG2

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Ingen synlig mansjett under klemring i sluk TG2, det kan være at det ligger en underliggende banemembran. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke fremlegges dokumentasjon på utført membran.

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

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

Vegger, kjøkkeninnredning og tak/himling fremstår som fra byggeår og har noe bruksslitasje. TG2

Parkettgulv har fuktskader etter vannlekkasje fra varmtvannsbereder, TG2 vannlekkasje er utbedret.

**3.1 Andre rom**

Vegger og tak/himlinger fremstår i grei stand, men det er noe bruksslitasje, merker etter gamle bilder og veggfester. TG2

Parkettgulv i boligen fremstår med små glipper, noe fuktsveller på kjøkken og slitemerker på overflaten. TG2

**4.1 Vinduer og ytterdører**

Vinduer og balkongdører har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid og det er ett behov for vask og behandling av vinduer og balkongdører innvendig, derfor satt tilstandsgrad TG2

**6.2 Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder er ikke koblet til en fast koblingsboks med egen servicebryter. TG2. Se også punkt 11.

Varmtvannsberederen er ikke tilkoblet en lekkasjesikring som vannstopper eller waterguard med sensor. TG2 Det anbefales å få dette montert i nær fremtid.

**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. Det anbefales å montere elektrisk vifte på bad.

Kjøkkenventilatoren har passert mer enn sin forventet levetid. TG2

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i vindusventiler.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Meglerfirma                                                                                             |                       |
| Aktiv EM Råholt                                                                                         |                       |
| Oppdragsnr.                                                                                             |                       |
| 1206250161                                                                                              |                       |
| Selger 1 navn                                                                                           |                       |
| Johanna Adalbjorg Bergsdottir                                                                           |                       |
| Gateadresse                                                                                             |                       |
| Kløvberget terrasse 4B                                                                                  |                       |
| Poststed                                                                                                | Postnr                |
| MAURA                                                                                                   | 2032                  |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |                       |
| Avdødes navn                                                                                            | Johanna Ragnarsdottir |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |                       |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |                       |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                       |

Document reference: 1206250161

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.



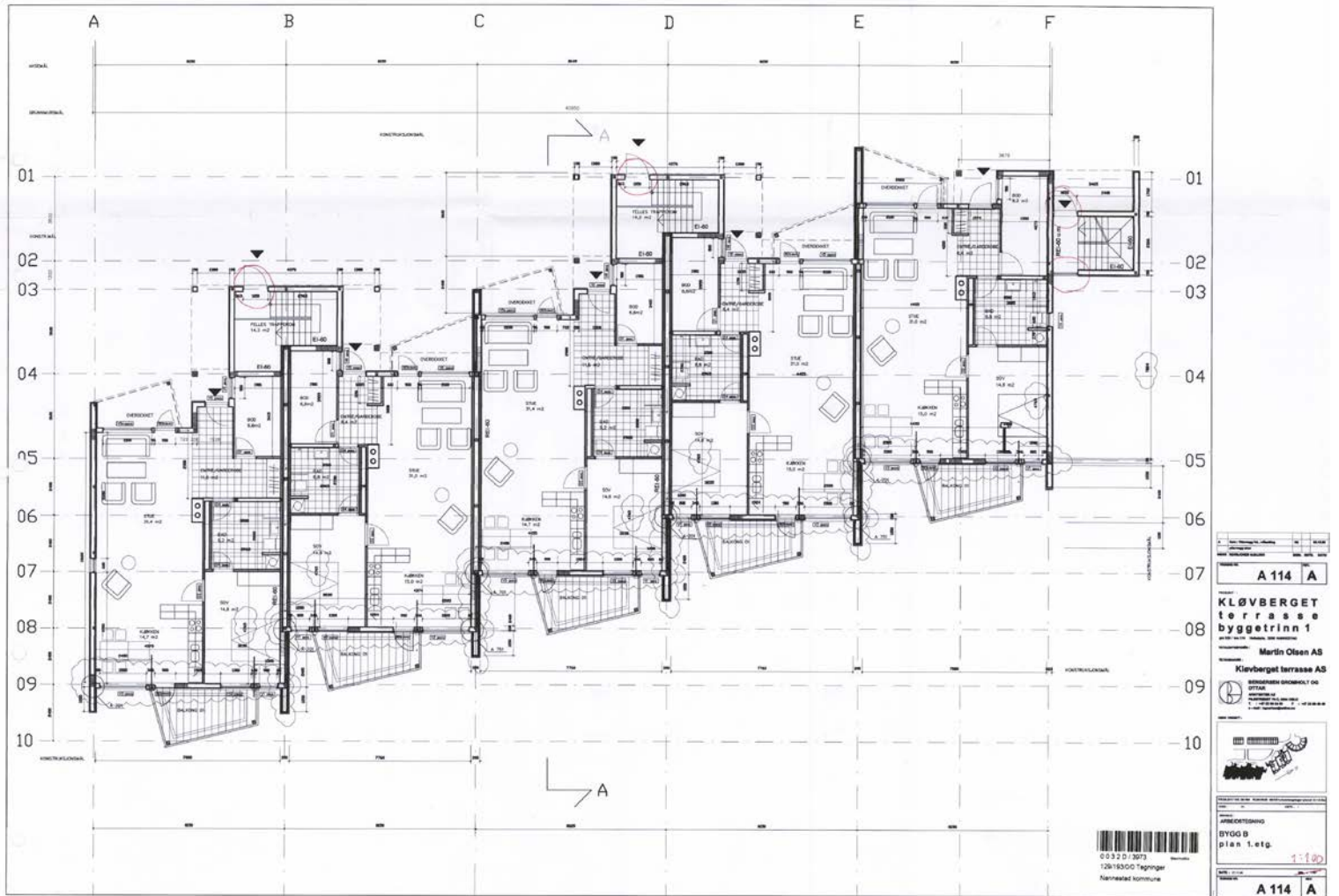
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250161

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Johanna Bergsdottir | 311b3c9e2bc0cadffd0548<br>9df68fe8891253a9b0 | 14.11.2025<br>11:17:20 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1206250161

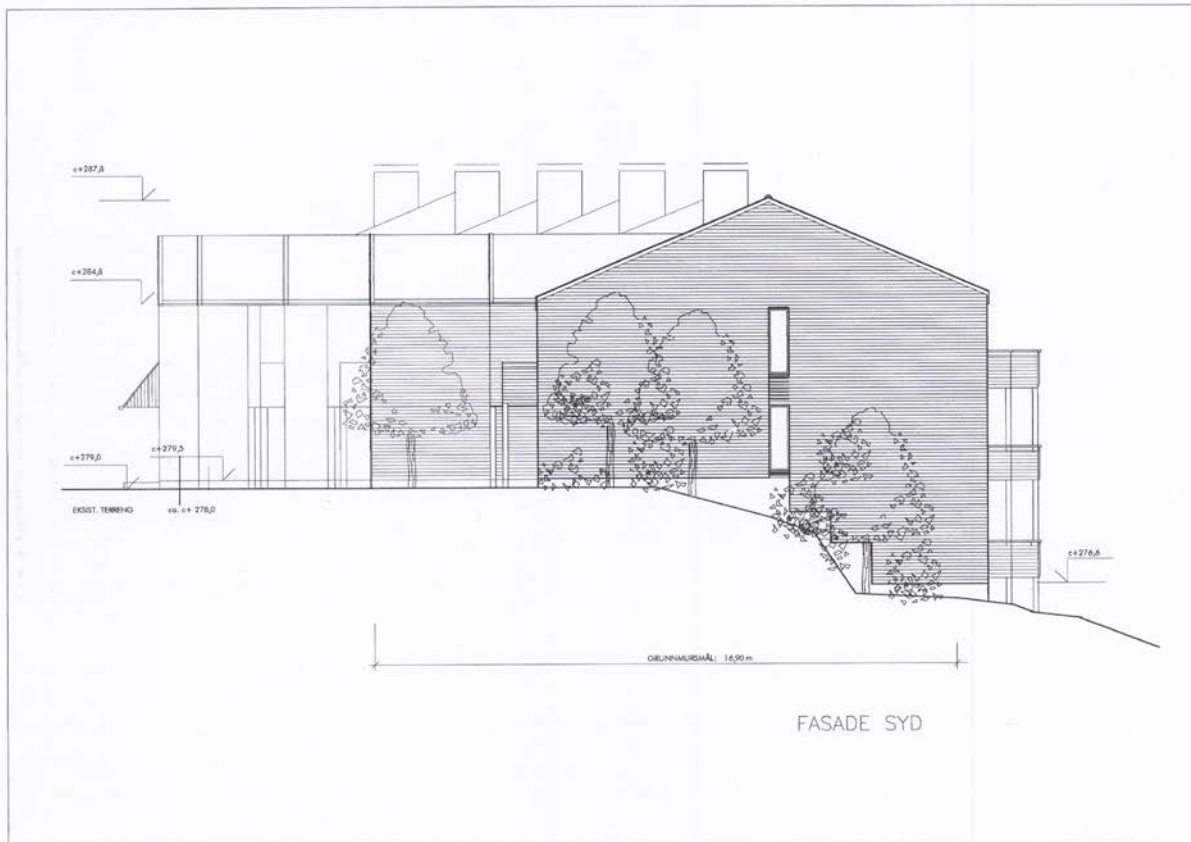
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



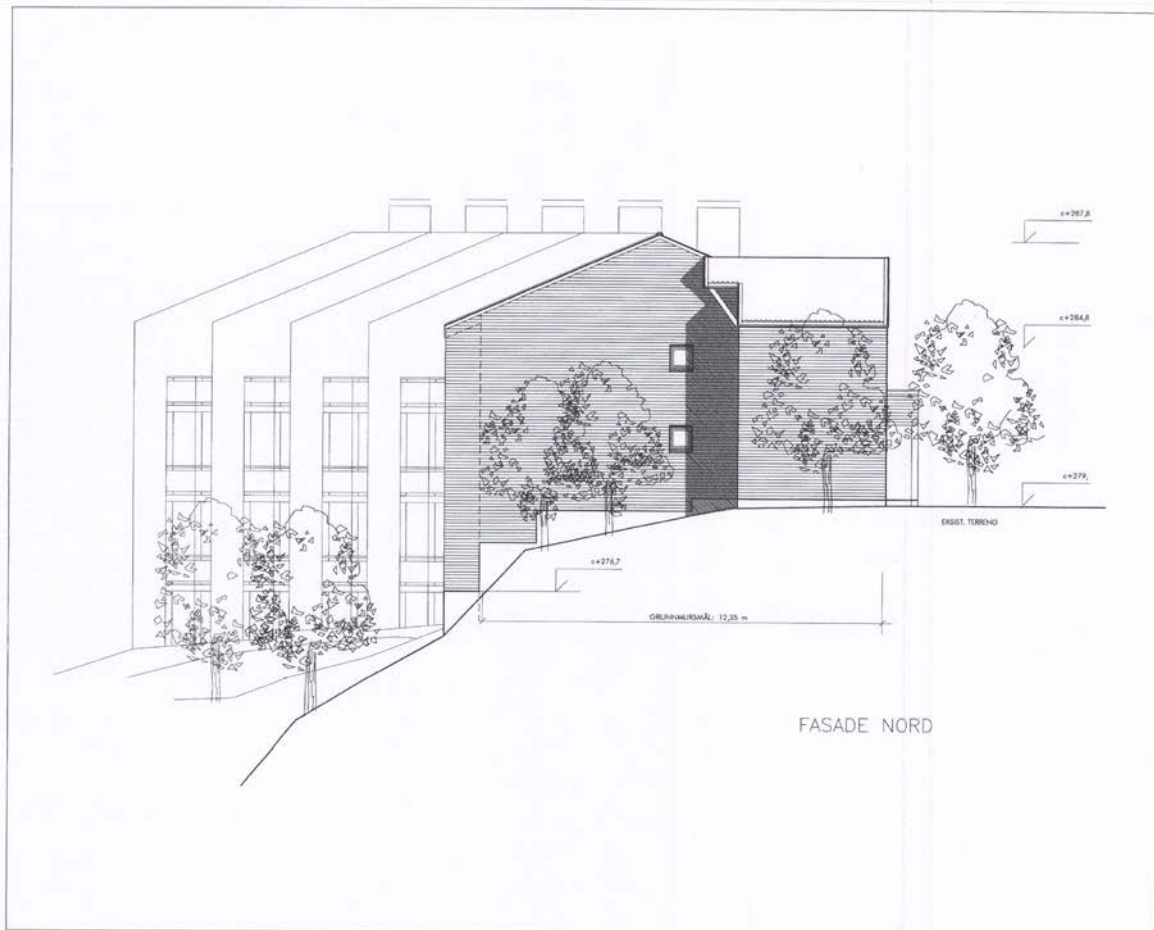




|                                                                                                                                                    |  |      |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------|--|
| TEKNOLOGI                                                                                                                                          |  | REV  |  |
| A 337                                                                                                                                              |  | B    |  |
| PROJEKT                                                                                                                                            |  |      |  |
| KLØVBERGET                                                                                                                                         |  |      |  |
| terrasse                                                                                                                                           |  |      |  |
| byggetrinn 1                                                                                                                                       |  |      |  |
| pro. 129 / 101 174 / 101 174 / 101 174 / 101 174 / 101 174                                                                                         |  |      |  |
| KONSTRUKTØR                                                                                                                                        |  |      |  |
| Martin Olsen & Sønner AS                                                                                                                           |  |      |  |
| Kløvberget terrasse AS                                                                                                                             |  |      |  |
| BERGENSEN GRØNHOLT OG OTTAR                                                                                                                        |  |      |  |
| ARBEIDSTED                                                                                                                                         |  |      |  |
| FELLESSTED 79 C, 0334 OSLO                                                                                                                         |  |      |  |
| T. : +47 22 56 64 00 F. : +47 22 69 45 45                                                                                                          |  |      |  |
| e-mail: kløvberget@clouba.no                                                                                                                       |  |      |  |
| VERK. MÅSTÅTT                                                                                                                                      |  |      |  |
|                                                                                                                                                    |  |      |  |
| <p>1. utgave av tegning / revisjon</p> <p>utgave av tegning / revisjon</p> <p>utgave av tegning / revisjon</p> <p>utgave av tegning / revisjon</p> |  |      |  |
| 04.12.20                                                                                                                                           |  |      |  |
| PROJEKT NR. 10-004                                                                                                                                 |  |      |  |
| BYGG                                                                                                                                               |  | BYGG |  |
| TEGNINGER TIL BYGGING OG BYGGSTILLING                                                                                                              |  |      |  |
| REKKEHUS BYGG B                                                                                                                                    |  |      |  |
| fasadeoppriss mot øst                                                                                                                              |  |      |  |
| DATO: 04.12.20                                                                                                                                     |  |      |  |
| MÅL: 1:100                                                                                                                                         |  |      |  |
| TEKNOLOGI                                                                                                                                          |  | REV  |  |
| A 337                                                                                                                                              |  | B    |  |

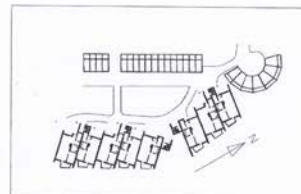


|                                             |  |               |
|---------------------------------------------|--|---------------|
| TEGNING NR.                                 |  | REV.          |
| A 338                                       |  | B             |
| PROJEKT :                                   |  |               |
| KLØVBERGET                                  |  |               |
| t e r r a s s e                             |  |               |
| byggetrinn 1                                |  |               |
| gnr.129 / bnr.174 Hølsbyen, 2030 NARVIKSTAD |  |               |
| TOTALENTREPRENØR :                          |  |               |
| Martin Olsen                                |  |               |
| & Sønner AS                                 |  |               |
| Kløvberget terrasse A                       |  |               |
| BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR                 |  |               |
| ARKITEKTER AS                               |  |               |
| PILSTRØDET 75 C, 0354 OSLO                  |  |               |
| T. : +47 22 06 64 00 F. : +47 22 69 49 40   |  |               |
| e-mail : bjoerkas@bergsen.no                |  |               |
| HENN. VIKENETT :                            |  |               |
|                                             |  |               |
| REV. A                                      |  | RS 09.10.00   |
| tek. over. yf. for den i tillegg.           |  | 04.12.00      |
| PROJEKT NR. : 03.034                        |  |               |
| SKALA : m 1:100                             |  |               |
| BEMERKING :                                 |  |               |
| TEGNINGER TIL SØKNAD OM IGANGSETTELSE       |  |               |
| BYGG B                                      |  |               |
| FASADE SYD                                  |  |               |
| DATO : 07.08.00                             |  | SKALA : 1:100 |
| TEGNING NR.                                 |  | REV.          |
| A 338                                       |  | B             |



|             |      |
|-------------|------|
| TEGNING NR. | REV. |
| A 336       | A    |

PROSJEKT :  
**KLØVBERGET**  
 terrasse  
 byggetrinn 1  
 gnr.129 / bkv.174 Holkabyli, 2030 NANNESTAD  
 TOTALENTREPRENØR : Martin Olsen & Sønner AS  
 TILTAKSØYER : Kløvberget terrasse AS  
 BERGERSEN GROMHOLT OG OTTAR  
 ARKITEKTER AS  
 PLESTREDET 75 C, 0354 OSLO  
 T : +47 22 06 64 00 F : +47 22 69 49 40  
 e-mail : bygnrka@online.no  
 REV. VIKENETT :



REV. A: nå uttøkt innlagt, nåtøyte jøte! 04.12.00

|                                                                                            |            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| PROSJEKT NR. : 00-004                                                                      | SOIN. : 11 | KVTR. : 1 |
| INNHOLD:<br>TEKNISKE TIL. SØKNAD OM IGANGSETTELSE<br><b>REKKEHUS BYGG B</b><br>fasade nord |            |           |

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| DATO : 07.08.00 | MAL. : 1/100 |
| TEGNING NR.     | REV.         |
| A 336           | A            |







Nannestad kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 129/193/0/11  
Adresse: Kløvberget terrasse 4B  
Dato: 13.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Turveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kløvberget Terrasse Boligsameie  
2032 Maura

---

Innkalling til ordinært årsmøte  
for 2024

**Dato:** Tirsdag 22. april 2025  
**Tid:** 18.00  
**Sted:** Bjerke Vel  
Ringduevegen 1  
**Mobiltelefon styreleder: 911 37 041**

**Dagsorden:**

1. Konstituering.
  - Godkjenning av møteinnkallingen
  - Opplysninger om antall frammøtte og antall fullmakter
  - Valg av møteleder
  - Valg av protokollfører og to seksjonseiere til protokollunderskrift
  - Godkjenning av dagsorden
2. Behandling av styrets årsberetning
3. Godkjenning av styre- og revisjonshonorar
4. Bytte av inngangsdører. Ref. årsberetningen ønsker styret at inngangsdører skal byttes ut på grunn av elde og slitasje. Det er kommet inn 2 tilbud, disse er vedlagt innkallingen.
5. Godkjenning av årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025
6. Valg. Det skal velges styreleder, to styremedlem og varamedlemmer

**Vedlegg:**

*Årsberetning fra styret.  
Regnskap for 2024 samt budsjett for 2025  
Revisjonsberetning  
Til stede seddel/fullmakt*

Maura, den 8.april 2025  
for Kløvberget Terrasse boligsameie

Øyvind Sætre Gulbrandsen  
Styreleder

Kløvberget Terrasse Boligsameie  
2032 Maura

---

Undertegnede \_\_\_\_\_ Seksjon:  
*Skriv med tydelige bokstaver*

Erklærer at hun/han er til stede ved årsmøtet den 22. april 2025

\_\_\_\_\_  
*Signatur*

*Denne skal leveres til årsmøte før det starter.*

---

**Fullmakt**

Undertegnede \_\_\_\_\_  
*Skriv med tydelige bokstaver*

Gis herved \_\_\_\_\_  
*Skriv med tydelige bokstaver*

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte i 2023.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Underskrift \_\_\_\_\_  
*Signatur*

NB! Fullmakt kan kun gis skriftlig, og det er kun seksjonseier eller eiere (i fellesskap) som kan gi fullmakt.  
Vær oppmerksom på at familiemedlemmer eller leietakere som bor i leiligheten og møter på årsmøtet ikke har stemmerett eller anledning til å uttale seg uten fullmakt.

# Årsberetning Kløvberget

## Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Gulbrandsen, Øyvind Sætre (24.09.1951), signert 07.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Birkedal, Peer Torkill (22.03.1944), signert 07.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- HANSEN, PER ARNE (31.03.1972), signert 07.04.2025 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



### Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

# Årsberetning 2024

## Sameiet Kløvberget Terrasse 2-4, 2032 Maura

### STYRET

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

|              |                          |                           |
|--------------|--------------------------|---------------------------|
| Styreleder:  | Øyvind Sætre Gulbrandsen | (valgt for 2 år til 2025) |
| Styremedlem: | Peer Torkill Birkedal    | (valgt for 2 år til 2025) |
|              | Per Arne Hanssen         | (valgt for 2 år til 2025) |
| Varamedlem:  | Björg Liaker             | (valgt for 1 år til 2025) |

### VALG

Styremedlemmene tjenestegjør i to år og varamedlemmer i ett år.

Begge varamedlemmer er på valg, forslag til nye varamedlemmer er: Gjenvall.

### REVISOR:

BDO AS  
Sebastian Wilhelmsen

### REGNSKAP –FORRETNINGSFØRER

PMH Forvaltning AS, Gamle Drammensvei 40, 1369 Stabekk

### BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 24 boligseksjoner.

Sameiets organisasjonsnummer er: 985 759 014

Sameiets eiendom har gårdsnummer 129 og bruksnummer 193 i Nannestad kommune.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret ved Gjensidige Forsikring nummer 82016459

Alle henvendelser til forsikringselskapet skal godkjennes på forhånd av styret.

### REGNSKAP OG FORTSATT DRIFT.

Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskapet og balanse for regnskapsåret med tilhørende noter et riktig inntrykk for sameiets stilling og resultat av virksomheten, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### YTRE MILJØ

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Likevel bør bemerkes at forurensning som følge av dyrehold i sameiet er tiltagende og at det har vært nødvendig å påminne seksjonseiere om sameiets vedtatte husordensregler. Likeledes har det også i det siste vært nødvendig å minne om husordensreglenes punkt om avfallshåndtering, at beboeren følger bestemmelsene om kildesortering.

### ARBEIDSMILJØ

Sameiet hadde ved årsskifte ingen ansatte.

### EIERFORHOLDENE I SAMEIET

Det har vært 1 eierskifte i 2024.

*Hvis du leier ut, er du pliktig til å melde endringer i utleieforhold.*

*Styret trenger navn, telefon og epostadresse på de som er leietakere.*

Dokumentet er signert digitalt av:

- Gulbrandsen, Øyvind Sætre (24.09.1951), 07.04.2025
- Birkedal, Peer Torkill (22.03.1944), 07.04.2025
- HANSSEN, PER ARNE (31.03.1972), 07.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

# Årsberetning 2024

## Sameiet Kløvberget Terrasse 2-4, 2032 Maura

---

### ØKONOMI/BUDSJETT

Resultat for 2024 viser et overskudd med kr 113.478, - mot budsjettert overskudd med kr 28.650, - etter finansinntekter/kostnader. Det vises ellers til regnskap med noter.

### EL-BIL LADING

Vi har ikke kommet lenger med hensyn i å investere i infrastruktur for ladning av E-bil. Styret har sett på det men vi har noen utfordringer med at garasjene er små og det vil bli vanskelig å sette opp nye parkeringsplasser for alle med lademuligheter.

### SØPPELKASSER

Styret har jobbet med å få til nedgravde tanker for søppel. Det blir mer renslig og mindre lukt. Vi har fått inn noen pristilbud, de varierer fra 350.000, - til i overkant av 450.000, - Dette er ikke lagt inn i budsjett og utsettes inntil videre.

### INNGANGSDØRER

Det er et stort behov for å bytte inngangsdører til leilighetene som er fra 2002. De er mer eller mindre utslitt og er heller ikke helt tette. Styret har mottatt 2 tilbud, kr 455.000, - og kr 507.500, - Disse blir vedlagt innkalling til årsmøte.

### VÅRDUGNAD

Det vil bli sendt ut melding om dugnad, tidspunktet er ikke bestemte enda.

### VAKTMESTERTJENESTE

Nannestad Bygdeservice klipper gresset.  
Snøryddingen rundt postkasser og søppelkasser er utført av sameiere.

### VEDLIKEHOLD

I 2024 har det kun vært mindre vedlikehold, regnskapet er belastet med kr 27.796, -

### STYREMØTER

Det har vært avholdt 2 styremøter i 2024, og ett i 2025 p.d. Mindre saker har vært håndtert over telefon.

Styret i Kløvberget Terrasse Boligsameie

7. april 2025

Øyvind Sætre Gulbrandsen  
Styreleder

Peer Torkill Birkedal  
Styremedlem

Per Arne Hanssen  
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Gulbrandsen, Øyvind Sætre (24.09.1951), 07.04.2025
- Birkedal, Peer Torkill (22.03.1944), 07.04.2025
- HANSEN, PER ARNE (31.03.1972), 07.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

## **Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter

## Kløvberget Terrasse Boligsameie

### Resultatregnskap år 2024

|                                  |   | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  | Budsjett 2024  | Budsjett 2025    |
|----------------------------------|---|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Note                             |   |                |                |                |                  |
| <b>Inntekter</b>                 |   |                |                |                |                  |
|                                  |   | 746 856        | 746 856        | 746 856        | 786 000          |
|                                  |   | 101 088        | 101 088        | 101 088        | 130 000          |
|                                  |   | 79 020         | 79 020         | 79 020         | 84 000           |
|                                  | 1 | 0              | 10 000         | 0              | 0                |
|                                  |   | <b>926 964</b> | <b>936 964</b> | <b>926 964</b> | <b>1 000 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                 |   |                |                |                |                  |
|                                  | 2 | 82 319         | 65 909         | 82 319         | 82 319           |
|                                  |   | 237 235        | 195 059        | 242 136        | 261 000          |
|                                  |   | 21 648         | 25 329         | 28 782         | 28 782           |
|                                  |   | 119 852        | 111 343        | 112 740        | 130 000          |
|                                  | 3 | 20 247         | 16 192         | 13 591         | 17 500           |
|                                  |   | 92 438         | 82 847         | 138 750        | 100 000          |
|                                  | 4 | 25 796         | 37 105         | 55 000         | 555 000          |
|                                  | 5 | 74 261         | 71 277         | 74 992         | 79 499           |
|                                  |   | 128 304        | 114 054        | 128 304        | 140 000          |
|                                  |   | 343            | 247            | 1 000          | 1 000            |
|                                  |   | <b>802 442</b> | <b>719 361</b> | <b>877 614</b> | <b>1 395 100</b> |
|                                  |   | <b>124 522</b> | <b>217 603</b> | <b>49 350</b>  | <b>-395 100</b>  |
| <b>Finansinntekter/kostnader</b> |   |                |                |                |                  |
|                                  |   | 20 804         | 14 730         | 13 500         | 22 000           |
|                                  |   | 31 848         | 31 674         | 34 200         | 50 000           |
|                                  | 6 | <b>-11 044</b> | <b>-16 944</b> | <b>-20 700</b> | <b>-28 000</b>   |
|                                  |   | <b>113 478</b> | <b>200 658</b> | <b>28 650</b>  | <b>-423 100</b>  |

## Kløvberget Terrasse Boligsameie

### Balanse 2024

|                                       | Note     | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Eiendeler</b>                      |          |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |          |                |                |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |          |                |                |
| Kundefordringer                       |          | 9 819          | 9 682          |
| Forskuddsbetalte kostnader            |          | 25 818         | 153 599        |
| <b>Sum fordringer</b>                 | <b>7</b> | <b>35 637</b>  | <b>163 281</b> |
| <b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b> | <b>8</b> | <b>349 079</b> | <b>538 153</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |          | <b>384 716</b> | <b>701 434</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                  |          | <b>384 716</b> | <b>701 434</b> |

# Kløvberget Terrasse Boligsameie

## Balanse 2024

|                                 | Note | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>     |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                |                |
| Opptjent egenkapital            | 9    | 73 974         | 73 974         |
| Årets resultat                  |      | 113 478        | 0              |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>187 452</b> | <b>73 974</b>  |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                |                |
| Gjeld kredittinstitusjoner      | 10   | 177 219        | 477 781        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |      | <b>177 219</b> | <b>477 781</b> |
| Leverandørgjeld                 |      | 10 284         | 138 506        |
| Påløpte renter                  | 11   | 1 090          | 2 759          |
| Påløpte kostnader               | 11   | 8 671          | 8 413          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>20 044</b>  | <b>149 679</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |      | <b>384 716</b> | <b>701 434</b> |

NANNESTAD, 31.12.2024  
Kløvberget Terrasse Boligsameie

Øyvind Sætre Gulbrandse  
Styrets leder

Per Arne Hanssen  
Styremedlem

Peer Torkill Birkedal  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

### Note 1 Andre inntekter

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Refusjoner skade           | 0                | 10 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum andre inntekter</b> | <b>0</b>         | <b>10 000</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

### Note 2 Lønnskostnader

|                                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Annen fordel i arbeidsforhold - | 15 000           | 10 000           | 0                | 0                |
| Motkonto for gruppe 52          | -15 000          | -10 000          | 0                | 0                |
| Styrehonorar                    | 59 000           | 49 000           | 59 000           | 59 000           |
| Gavekort                        | 15 000           | 10 000           | 0                | 15 000           |
| Arbeidsgiveravgift              | 8 319            | 6 909            | 8 319            | 8 319            |
| Gaver ansatte                   | 0                | 0                | 15 000           | 0                |
| <b>Sum lønnskostnader</b>       | <b>82 319</b>    | <b>65 909</b>    | <b>82 319</b>    | <b>82 319</b>    |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 59 000 + honorar i form av gavekort kr 15 000 . Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

### Note 3 Andre driftskostnader

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lyspærer og batterier      | 1 311            | 945              | 1 000            | 1 000            |
| Dugnadsrelaterte kostnader | 0                | 0                | 1 000            | 1 000            |
| Inventar                   | 1 689            | 0                | 0                | 2 000            |
| Driftsmateriale            | 0                | 7 361            | 1 500            | 1 500            |
| Rekvisita                  | 0                | 180              | 0                | 0                |
| Porto og EDB-kostnader     | 3 096            | 3 069            | 2 500            | 3 000            |
| Bilgodtgjørelse            | 0                | 0                | 1 500            | 1 500            |
| Huseiernes Landsforbund    | 3 623            | 497              | 1 992            | 2 500            |
| Styremøter                 | 6 730            | 1 550            | 1 500            | 1 500            |
| Bank og kortgebyrer        | 3 798            | 2 590            | 2 599            | 3 500            |
| <b>Sum andre kostnader</b> | <b>20 247</b>    | <b>16 192</b>    | <b>13 591</b>    | <b>17 500</b>    |

### Note 4 Vedlikehold

|                          | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygninger    | 0                | 24 025           | 50 000           | 0                |
| Vedlikehold elektrisk    | 19 683           | 0                | 5 000            | 0                |
| Vedlikehold brannteknisk | 0                | 0                | 0                | 100 000          |
| Vedlikehold dører/låser  | 4 880            | 0                | 0                | 455 000          |
| Vedlikehold tak          | 0                | 3 080            | 0                | 0                |
| Vedlikehold utstyr       | 1 233            | 0                | 0                | 0                |
| Egenandel forsikring     | 0                | 10 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum vedlikehold</b>   | <b>25 796</b>    | <b>37 105</b>    | <b>55 000</b>    | <b>555 000</b>   |

### Note 5 Honorarer

|                        | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Honorar revisjon       | 9 224            | 8 643            | 10 000           | 10 500           |
| Forretningsførsel fast | 58 975           | 56 678           | 58 980           | 62 000           |
| Styreportal            | 6 063            | 5 957            | 6 012            | 6 999            |
| <b>Sum honorar</b>     | <b>74 261</b>    | <b>71 277</b>    | <b>74 992</b>    | <b>79 499</b>    |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon. Revisjonsselskapet er BDO.

## Note 6 Finans

|                            | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renteinntekter bank        | 8 438            | 2 993            | 2 000            | 10 000           |
| Kundeutbytte               | 12 366           | 11 737           | 11 500           | 12 000           |
| <b>Sum finansinntekter</b> | <b>20 804</b>    | <b>14 730</b>    | <b>13 500</b>    | <b>22 000</b>    |
| Annen rentekostnad         | 2 807            | 0                | 0                | 0                |
| Renter/omk. lån            | 29 041           | 31 674           | 34 200           | 50 000           |
| <b>Sum finanskostnader</b> | <b>31 848</b>    | <b>31 674</b>    | <b>34 200</b>    | <b>50 000</b>    |
| <b>Sum finans</b>          | <b>-11 044</b>   | <b>-16 944</b>   | <b>-20 700</b>   | <b>-28 000</b>   |

## Note 7 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

|                             | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Kundefordringer             | 9 819            | 9 682            |
| <b>Sum kundefordringer</b>  | <b>9 819</b>     | <b>9 682</b>     |
| Forskuddsbetalte kostnader  | 25 818           | 153 599          |
| <b>Sum andre fordringer</b> | <b>25 818</b>    | <b>153 599</b>   |
| <b>Sum fordringer</b>       | <b>35 637</b>    | <b>163 281</b>   |

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

## Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.  
DnB driftskonto kr. 263 551 - DnB kapitalkonto kr 85 528

## Note 9 Egenkapital

|                          | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Egenkapital 01.01        | 73 974           | -126 684         |
| Årets resultat           | 113 478          | 200 658          |
| <b>Egenkapital 31.12</b> | <b>187 452</b>   | <b>73 974</b>    |

## Note 10 Langsiktig gjeld

### DnB (Rehabiliteringslån)

Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2021

600 000

Nedbetalt tidligere

122 219

Nedbetalt i år

300 562

Lånesaldo 31.12

177 219

Beregnet innfrielsesdato: 28.06.2031

**Sum langsiktig gjeld**

**177 219**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

**0**

## Note 11 Annen kortsiktig gjeld

|                                   | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Påløpt rente                      | 1 090            | 2 759            |
| Annen påløpt kostnad              | 3 671            | 3 413            |
| Åvsatt revisjonshonorar           | 5 000            | 5 000            |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>9 760</b>     | <b>11 173</b>    |

## Note 12 Disponible midler

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>A. Disponible midler 01.01</b>    | <b>551 755</b> | <b>400 535</b> |
| B. Endringer disponible midler:      |                |                |
| Årets resultat                       | 113 478        | 200 658        |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån    | -300 562       | -49 438        |
| B. Årets endring i disponible midler | -187 084       | 151 220        |
| <b>C. Disponible midler 31.12</b>    | <b>364 672</b> | <b>551 755</b> |

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.

# Kløvberget Terrasse - Årsregnskap 2024.pdf

| Navn                      | Dato       | Navn                   | Dato       |
|---------------------------|------------|------------------------|------------|
| Gulbrandsen, Øyvind Sætre | 2025-04-07 | Birkedal, Peer Torkill | 2025-04-07 |

| Identifikasjon                                                                                              | Identifikasjon                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gulbrandsen, Øyvind Sætre |  Birkedal, Peer Torkill |

| Navn              | Dato       |
|-------------------|------------|
| HANSSEN, PER ARNE | 2025-04-07 |

Identifikasjon

 HANSSEN, PER ARNE

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Kløvberget Terrasse Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kløvberget Terrasse Boligsameie.

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                            | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul> |

### 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.

### 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 avviklet.

### 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 Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 60EZL-LVSGQ-0WW9N-ACTTV-82P5L-R055Q

# PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-07 11:32:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 60EZL-LVSGQ-0WW9N-ACTTV-82P5L-R055Q

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**Fwd: Tilbud nr.2**

1 e-post

Peer Torkill Birkedal &lt;peerbirk@gmail.com&gt;

28. mars 2025 kl. 07:26

Til: Øyvind Sætre Gulbrandsen &lt;gulbrandsen.no@gmail.com&gt;, peahanss &lt;peahanss@online.no&gt;

Her kommer nytt tilbud Airis og referanser som kan kontaktes

Vennlig hilsen  
Peer Torkill Birkedal

----- Videresendt e-post -----

Fra: **Airydas Straupas** <airisbyggjenester@gmail.com>

Dato: fre. 28. mars 2025 kl. 07:22

Emne: Tilbud nr.2

Til: &lt;peerbirk@gmail.com&gt;

Hei igjen!

Tilbud:

Det er tilbud med dyrere dører og priser for resten matrialer er 10-15% mer fra 01.04. Er inkludert.

Her er prisene til Kløvberget.

Pris for matrialer ,monterings jobb og sjøre ut søppel 455 000kr.inkl.mva

dette er ikke en billig dør.utforing og lister fra treverk (ikke papir).alt matrialer høyde kvalitet.

Alt priser er med rabatt.

Jeg skal sende bilde for dører.

Mvh Airis byggjenester AS

Fikk ikke oppgitt noe leveringstid på dører, dem har sikkert noen av disse på lager.

Dørvrider følger ikke døra.jeg veit ikke hva type du vil.

hvis du trenger anbefalinger kan ringe:

Ronald fra Stangeskovne

Svere haga 90522457

Eivind Engh 90877929

Respons(firma fra Råholt )41345882

Og mer .....

Airis byggjenester AS

Kløvberget Terrasse boligsameie 2-4  
V/ Per Torkill Birkedal  
2032 Maura

Maura 18.03.2025.

## Tilbud på tømrerarbeider

Tilbudet gjelder skifting av 24 stk ytterdører, ferdig montert med utføring og beramming utvendig og belisting innvendig. Materialer som er inkludert i tilbudet fremkommer i liste nedenfor. Dimensjoner på listverk og mål på dører er tatt av byggherre. Bortkjøring og levering til ØRAS av bygningsavfall er medregnet, men deponiavgiften er IKKE medregnet, siden vi ikke veit den før lassene blir veid inn på mottaket.

### Oppsett materialer og arbeid

| Beskrivelse                                                                                                                      | Annen info/farge/type | Dimensjon/Vare | Mengde | Enhet   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|--------|---------|
| Dør YD Larvik Venstre<br>hengslet                                                                                                |                       | 10x21          | 12     | stk     |
| Dør YD Larvik Høyre<br>hengslet                                                                                                  |                       | 10x21          | 12     | stk     |
| Dørvidere utv dør Detroit<br>Rustfri                                                                                             |                       |                | 24     | stk     |
| Furu utføring malt S0502Y                                                                                                        |                       | 18x145x2400    | 60     | stk     |
| Furu dørsett malt S0502Y                                                                                                         |                       | 12x058         | 24     | sett    |
| Utvendig belisting, Grunnet<br>og malt med to strøk<br>Bortkjøring av de gamle<br>dørene og bygningsavfall<br>etter endt arbeid. |                       | 19x073         | 140    | lm      |
|                                                                                                                                  |                       |                |        | 1 enhet |

### Div varer og arbeider

Nødvendig frakt av varer til byggeplass er inkl i tilbud  
Spiker, skruer, lim, akryl, silikon, skum o.l.  
Utførelse av alle beskrevne tømmerarbeider  
HMS (Helse, miljø og sikkerhet) er ivare tatt i tilbudet

Vi tar forbehold om prisendringer fra våre leverandører frem til varene er levert på byggeplass.

Eventuelle utbedringer av råteskader, opprettinger ol vil bli utført på timepris pålydende kr 688 inkl mva og medgått materiell. Slike arbeider vil da bli utført i dialog med byggherre.

Fastpris for overskrevne tømmerarbeider og varer

|     |    |                   |
|-----|----|-------------------|
|     | kr | 406 000,00        |
| Mva | kr | 101 500,00        |
| Sum | kr | <u>507 500,00</u> |

Tilbudet er gyldig i 30 dager fra utgivelsesdato.

#### GDPR

25.05.2018 trådte den nye GDPR (Personvernforordningen) i kraft, dette krever at vi som bedrift informerer deg, og aktivt ber om ditt samtykke for å lagre opplysninger i vår kundedatabase.

Vi lagrer følgende informasjon om våre kunder:

- Navn, fornavn, mellomnavn og etternavn.
- Adresse
- Telefonnummer/mobiltelefonnummer om dette er oppgitt over.
- E-post adresse for utsendelse av evt faktura.

Du som kunde har full rett til å kreve dine opplysninger slettet ved oppsigelse av kontrakten, og du har rett til å få vite hvilke opplysninger vi har lagret om deg.

Vi i Nannestad Bygdeservice SA deler ikke din kontaktinformasjon med noen, og alle data lagres trygt med passord beskyttelse, for din trygghet. Ønsker du nærmere informasjon om dette, eller sletting av dine opplysninger, ta kontakt med oss på tlf eller Epost.

Du som eier av opplysningene kan klage til Datatilsynet om du mener vi opptrer i strid med regelverket på området.

Jeg gir herved Nannestad Bygdeservice SA anledning til å lagre de kundeopplysninger om meg iht ovennevnte:

☐

Vennligst kryss av for samtykke

Om tilbudet aksepteres skal et eksemplar signeres av byggherre og returneres til Nannestad Bygdeservice SA innen fristens utløp

Post adr: Nannestad Bygdeservice SA, Pb 27, 2031 Nannestad

Mail: ronning@nannestad-bygdeservice.no

For Nannestad Bygdeservice SA

 **BYGDESERVICE**

*Arvid Ronning*

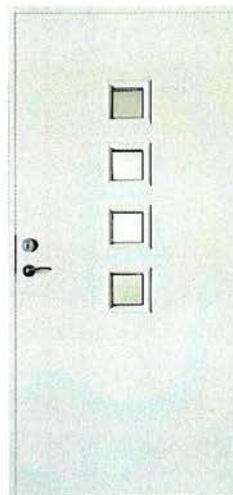
For Byggherre

.....  
Kløvberget Terrasse  
boligsameie 2-4

# DØR YD MØRE HVIT 100X210 H

YTTERDØR M/KLART  
GLASS

NOBB nr  
473958



Møre er en allsidig dør med moderne uttrykk. Det stilrene designet gjør døren til et naturlig valg på et moderne hus, men passer også godt til et klassisk hus. Døren ▼

Leverandører (1)

Harmonie No ▼

[Varedetaljer](#)

[Pakningsinformasjon](#)

[Dokumentasjon, bærekraft og miljø](#)

## Generelt

Produsent:  
Harmonie  
Leverandør:  
Harmonie Norge AS  
Deltagernummer:  
287195  
Varetype:  
Standardvare  
Merkenavn:  
Harmonie

## Varenummer

NOBB-nummer:  
47395857  
Leverandørens  
varenr: 106357  
Produsentens  
varenr: 106357

## Varegruppe

Overgruppe: 13  
Dører  
Hovedgruppe:  
1330 Ytterdører  
Varegruppe:  
1330100  
Hovedinngangsdør  
Modul:  
41917257  
YTTERDØR  
MØRE  
UNSPSC-nr:  
30171500

## Historikk

Sist endret:  
11.03.2025  
Opprettet dato:  
10.01.2014  
Status NOBB  
Total: Aktiv



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| HARMONIE NORGE AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Innerdører 1310 |
| YTTERDØRER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | NOBB modulnr.   |
| 1. Produktfakta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
| <b>Dørblad</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 78 mm tykkelse</li><li>• Polystyren/Polyuretan isolasjon</li><li>• Aluminiumsplate på begge sider, som fuktsperre</li><li>• Vannavisende HDF</li><li>• Ferdig malt</li></ul>                                                                                                                          |                 |
| <b>Karm</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Malt - Notspor (10-10-10) - 115 mm bredde</li><li>• Fingerskjøtt trevirke</li><li>• Terskel av eik med slitekant av aluminium og aluminiumsutside</li><li>• Livsløpsstandard (25 mm)<br/>*Gjelder ikke for innadslående</li></ul>                                                                        |                 |
| <b>Beslag</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sylinder: TrioVing 1285C m/ 3 stk nøkler</li><li>• Låskasse: Assa 2500</li><li>• Sluttstykke: Assa 1489-11 (justerbart)</li><li>• Hengsler: 3 stk m/ bakkantsikring (justerbart)</li></ul>                                                                                                             |                 |
| <b>U-verdi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tett dørblad: 0,6</li><li>• Glass i dørblad: 0,8</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| 2. Anvisninger for drift og vedlikehold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| <b>Garanti (Antatt levetid / brukstid)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 10 års stabilitetsgaranti</li><li>• 5 års reklamasjonsrett i henhold til forbrukerkjøpsloven</li><li>• Det blir ikke gitt garanti på innadslående dører</li></ul>                                                                                                         |                 |
| <b>Rengjøring</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bruk mildt såpevann</li><li>• Bruk ikke midler som kan ripe eller skade overflaten. Bruk derfor ikke løsemiddel, stålull etc.</li><li>• Fukt overflaten nedenfra og opp, men rengjør ovenfra og ned, ellers er det risiko for at skjolder oppstår</li></ul>                                        |                 |
| <b>Vedlikehold</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hengslene smøres med Harmonie vedlikeholdsspray eller tilsvarende ved behov</li><li>• Vaskes med mildt såpevann uten slipemiddel</li><li>• Vokses med Harmonie-dørpolish 1-2 ganger pr år avhengig av klimatiske forhold</li><li>• Vedlikehold må være fulgt for at garanti skal gjelde</li></ul> |                 |

|                   |  |               |      |
|-------------------|--|---------------|------|
| HARMONIE NORGE AS |  | Innerdører    | 1310 |
| YTTERDØRER        |  | NOBB modulnr. |      |

### 3. Miljøpåvirkning

**Anbefalt utluftningstid / inneklimatelevant tidsverdi:**  
Foreligger ikke

**Emisjon:**  
Ikke angitt

**Miljømerking:**  
Det foreligger ingen miljømerking for dette produktet

**Kommentarer vedr. miljøpåvirkning:**  
Produktet inneholder ingen stoffer som regnes å ha negativ effekt på innemiljøet

### 4. HMS-Referanser

Produktet inneholder ingen kjente helseskadelige, brannfarlige eller allergifremkallende stoffer, og utgjør ingen helserisiko – verken under montering eller ved normal bruk/installasjon

Spesielle tiltak ved brannslukking, temperatur - og/eller fuktendringer etc.

☐

### 5. Behandlingsmåte for avfall iht. NS 9431

**Avfallstype:** Blandet materiale  
**Avfallshåndtering:** Forbrenning og energiutnyttelse  
**Opprinnelse - Næring:** Bygg og anlegg  
**Kode for avfallsbehandling:** 9999 | 0400 | 0600 | \_ \_ \_ \_  
 (De siste sifrene er knyttet til kommunen som håndterer avfallet)

**Øvrige opplysninger**  
 Det er ikke relevant med resirkulering av dette produktet

### 6. Teknisk service

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Produsent/importør | Harmonie Norge AS        |
| Organisasjonsnr.   | NO 912591743 MVA         |
| Postadresse        | Borgeskogen 36           |
| Postnr. og sted    | 3160 Stokke              |
| Telefon            | 991 04 800               |
| E-post             | sentraltbord@harmonie.no |
| Webadresse         | www.harmonie.no          |

# Referat Kløvberget Terrasse 22/4-2025

## Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Gulbrandsen, Øyvind Sætre (24.09.1951), signert 23.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Kongelf, Tove Elisabeth Ragnhildsdatter (12.02.1960), signert 23.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Engeset, Vegard Martin (13.12.2001), signert 23.04.2025 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



### Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Kløvberget Terrasse Boligsameie  
2032 Maura

---

Referat fra ordinært årsmøte  
for driftsåret 2024

**Dato:** Tirsdag 22. april 2025

**Tid:** 18.00 – 18.40

**Sted:** Bjerke Vel

**Dagsorden med referat.**

1. Konstituering.

- Godkjenning av møteinnkallingen.
- Opplysninger om antall frammøtte og antall fullmakter.
- Valg av møteleder.
- Valg av protokollfører og 2 seksjonseiere til protokollunderskrift.
- Godkjenning av dagsorden.

**Referat:**

- Innkallingen ble enstemmig godkjent.
- Det møtte representanter fra 6 sameiere + styreleder. Det ble ikke levert fullmakter, til sammen 6 stemmer.
- Øyvind Gulbrandsen ble valgt som møteleder.
- Som protokollfører ble Øyvind Sætre Gulbrandsen valgt, og til underskrift av protokollen ble Tove Kongelf og Vegard Martin Engeset valgt.
- Dagsorden ble godkjent uten kommentarer.

2. Behandling av styrets årsberetning.

**Referat:**

Styrets årsberetning ble gjennomgått av styreleder, det kom frem ingen spesielle kommentarer og årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Godkjenning av styrehonorar og revisjonshonorar.

**Referat:**

Styrehonorar kr. 74.000, - for 2024/2025 (til årsmøte) og revisjonshonorar kr. 9.224, - for 2024 ble enstemmig godkjent.  
Styrehonorar for 2025/2026 settes til 77.000, -

4. Bytte av inngangsdører. Ref. årsberetningen ønsker styret at inngangsdører skal byttes ut på grunn av elde og slitasje. Det er kommet inn 2 tilbud, disse er vedlagt innkallingen. Det ble enstemmig vedtatt å benytte Airis byggetjenester AS kr 455.000, - inkludert moms.

5. Godkjenning av årsregnskap for 2024 og budsjett 2025

**Referat:**

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent med overskudd kr 113.478, -



## Kløvberget Terrasse Boligsameie 2032 Maura

---

Budsjettet for 2025 ble godkjent med underskudd kr 28.650, -

5. Valg: Det skal velges 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styreleder ble valgt (for 2 år): Øyvind Sætre Gulbrandsen

Styremedlemmer ble valgt (for 2 år): Per Arne Hanssen og Peer Torkill Birkedal.

Varamedlemmer ble valgt (for 1 år): Tove Kongelf og Daniel Buraas

Alle valg var enstemmig.

Maura, den 22. april 2025

Øyvind Gulbrandsen

Tove E.R Kongelf

Vegard Martin Engeset

Dokumentet er signert digitalt av:

- Gulbrandsen, Øyvind Sætre (24.09.1951), 23.04.2025
- Kongelf, Tove Elisabeth Ragnhildsdatter (12.02.1960), 23.04.2025
- Engeset, Vegard Martin (13.12.2001), 23.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET KLØVBERGET TERRASSE BOLIGSAMEIE**

Vedtatt i årsmøte  
den 21. mai 2019  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65  
erstatte vedtekter av 14. mai 2003

### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Kløvberget Terrasse Boligsameie, og har gårdsnummer 129 og bruksnummer 193 i Nannestad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 2. april 2003.

Sameiet består av 24 boligseksjoner.

### **2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

#### **2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### **2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

#### **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.



#### **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

#### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiets totale brøk er 2010.

Brøk 82/2010 Seksjon 1, 2, 3, 4

Brøk 83/2010 Seksjon 5, 6, 7, 8,

Brøk 84/2010 Seksjon 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21

Brøk 86/2010 Seksjon 22, 23, 24

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet

punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

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



**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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



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

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

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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



**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.13. Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

**8. STYRET**

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 2 varamedlemmer.



## **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

## **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

## **8.4. Styrets oppgaver**

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

## **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

## **8.6. Inhabilitet**

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



#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

#### **9. FORRETNINGSFØRER**

##### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

##### **9.2. Inhabilitet**

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

#### **10. REGNSKAP OG REVISJON**

##### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

##### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

#### **11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Nannestad 21. mai 2019

Øyvind Sævre Gulbrandsen



Gerd Evjebråten



Per Arne Hanssen



# KLØVBERGET TERRASSE BOLIGSAMEIE

## HUSORDENSREGLER

Kløvberget Terrasse Boligsameie er et sameie hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i tilbørlig stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av fellesutgiftene. Beboerne plikter å følge husordensreglene.

Styret i sameiet er ansvarlig for den daglige drift av sameiet, men dette fritar ikke den enkelte beboer/sameier fra ansvaret om aktivt å sørge for at husordensreglene etterleves.

### RO

Boligen må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere. Støyende aktiviteter som kan sjenere andre skal ikke forekomme på tidspunkter som følger:

|                 |                                              |
|-----------------|----------------------------------------------|
| Mandag – fredag | Absolutt ro mellom <b>kl. 23:00 og 07:00</b> |
| Lørdag          | Absolutt ro mellom <b>kl. 00:00 og 07:00</b> |
| Søndag          | Absolutt ro mellom <b>kl. 23:00 og 07:00</b> |

Dersom man skal ha fest skal man sende ut nabovarsel. Musikk og støynivå generelt må dempes til et fornuftig nivå etter **kl. 00:00**. Etter **kl. 02:00** skal det uansett være absolutt ro i sameiet.

Lørdager etter **kl. 16:00** og søndager **hele dagen**, skal så langt det er mulig holdes som "stilleperiode", dvs. at bruk av støyende hageredskap og verktøy ikke er tillatt.

**Fellesdører til oppgangene skal være stengt etter kl. 22:00.**

### GARASJE/PARKERING

Det følger en nummerert garasjeplass i felles garasjeanlegg. I dag har mange beboere flere biler og alle henstilles til å parkere i garasjen slik at vi får fristilt så mange plasser som mulig til beboere og gjester på uteparkeringen.

Det skal ikke parkeres på/foran gangveien ned til gangveien langs husrekkene.

I tillegg til parkering på uteparkeringen vil sameiet i sommerhalvåret tillate parkering langs veien på gressplen bak garasjeanlegget. Hvis det i perioder skulle knipe med parkeringsplasser kan også kommunens P-plass bak sameiet benyttes både for beboere og gjester.

### HUSDYR

Husdyr må luftes på en slik måte at de ikke er til ulempe for øvrige beboere i sameiet. Det forventes at alle beboere med husdyr tar opp hundebæsj etter egen hund og kaster i søppelbeholderen.

### AVFALL

All søppel skal pakkes godt inn før den kastes. (Sorte søppelsekker **SKAL IKKE** benyttes). Papir kastes i papirbeholdere. Plast legges direkte i plastsekker beregnet for dette. Plast **SKAL IKKE** legges i plastposer (handleposer) for så å legges i plastsekken. (Rennovasjonsselskapet tar ikke med plastsekken hvis de ikke ser hva den inneholder).

I-sopor er ikke plast. Små mengder kan legges i restavfallsbeholdere, store enheter med i-sopor må leveres på ØRAS resirkuleringsstasjon på Dalskog.

Glass og metall kastes i glass/metall iglo som er plassert nede ved Esso stasjonen og på KIWI.

**KABEL-TV**

Sameiet har kabeltilknytning for radio og TV med standard pakke fra RiksTV. Ved feil på anlegget kan du sjekke senderstatus hos NTV – Norges Televisjon (<http://www.ntv.no/senderstatus/default.aspx>) for informasjon om eventuelle feil i vårt område. Hvis denne statusen viser «OK», men det fortsatt er feil, skal RiksTV kontaktes på telefon: 09595. Det er også tilgang til TV via fiber som er installert. Fibernetttet driftes av Telenor og feil på nettet meldes til Telenor fiber på telefon: 05000. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennor på utvendige veggflater eller andre synlige steder på sameiets eiendom uten styrets samtykke.

**VEDLIKEHOLD**

Fasadeforandringer, dvs. maling, beising, innkledning av vegger, skifting av vinduer og lignende, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Styret sørger for at riktig beis og maling skaffes tilveie. Ref. § 7 i «Vedtektene». Hver oppgang besørger selv vask av trappen etter avtale mellom beboerne i oppgangen.

**UTEANLEGG**

Det henstilles til beboerne å verne om eksisterende beplantning og å holde orden på sameiets uteanlegg, herunder også tilleggsarealer tilknyttet den enkelte seksjon. Sameiet har ikke egen vaktmestertjeneste og denne tjenesten utføres av beboerne selv etter egen «Vakttjenesteliste». Listen spesifiserer også hvilke arbeidsoppgaver som inngår i denne tjenesten.

**KLAGER**

Alle klager til styret vedrørende brudd på ordensreglene skal skje skriftlig.

**ERSTATNING**

Alle beboere/sameiere som ved grov uaktsomhet påfører sameiet, fellesareal eller annet som tilhører sameiet skade, blir erstatningsansvarlig for den/de utgifter dette har påført sameiet. Ved forvoldt skade vil erstatningskrav bli reist mot sameieren/beboeren. Erstatningen vil sikres ved pant som allerede er tinglyst ved hver enkelt leilighet.

Mai 2017

# Nabolagsprofil

Kløvberget terrasse 4B - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 77 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Kløvberget<br>Linje 413, 420, 446 | 2 min<br>0.1 km   |
| Dal stasjon<br>Linje R13          | 13 min<br>11.4 km |
| Oslo Gardermoen                   | 18 min            |

## Skoler

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Maura skole (1-7 kl.)<br>483 elever, 25 klasser             | 19 min<br>1.5 km  |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>599 elever, 22 klasser | 11 min<br>6.8 km  |
| Nannestad videregående skole<br>950 elever                  | 11 min<br>6.9 km  |
| Jessheim videregående skole<br>1150 elever, 63 klasser      | 23 min<br>19.1 km |

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

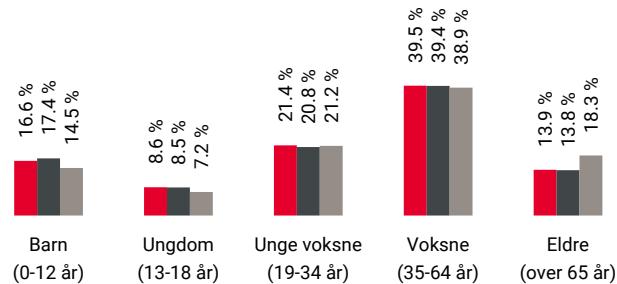
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Bjerke barnehage (1-5 år)<br>73 barn     | 5 min<br>2.3 km |
| Maura barnehage (1-5 år)<br>76 barn      | 5 min<br>2.4 km |
| Solheim barnehage AI (1-5 år)<br>66 barn | 6 min<br>2.9 km |

## Dagligvare

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Maura<br>Post i butikk | 20 min<br>1.6 km |
| Coop Extra Bjerke<br>PostNord    | 5 min<br>2.5 km  |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport



Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball... 15 min 1.2 km



Maura skole 25 min 2 km  
Aktivitetshall, ballspill

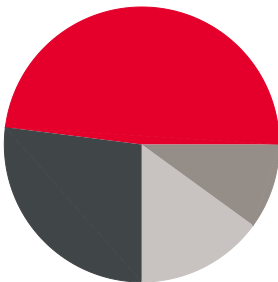


EVO Nannestad 10 min



Nannestad Trim & Helse 10 min

## Boligmasse



48% enebolig  
27% rekkehus  
10% blokk  
15% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Nannestad Torg

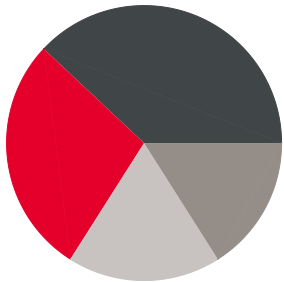
10 min



Maura Apotek

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



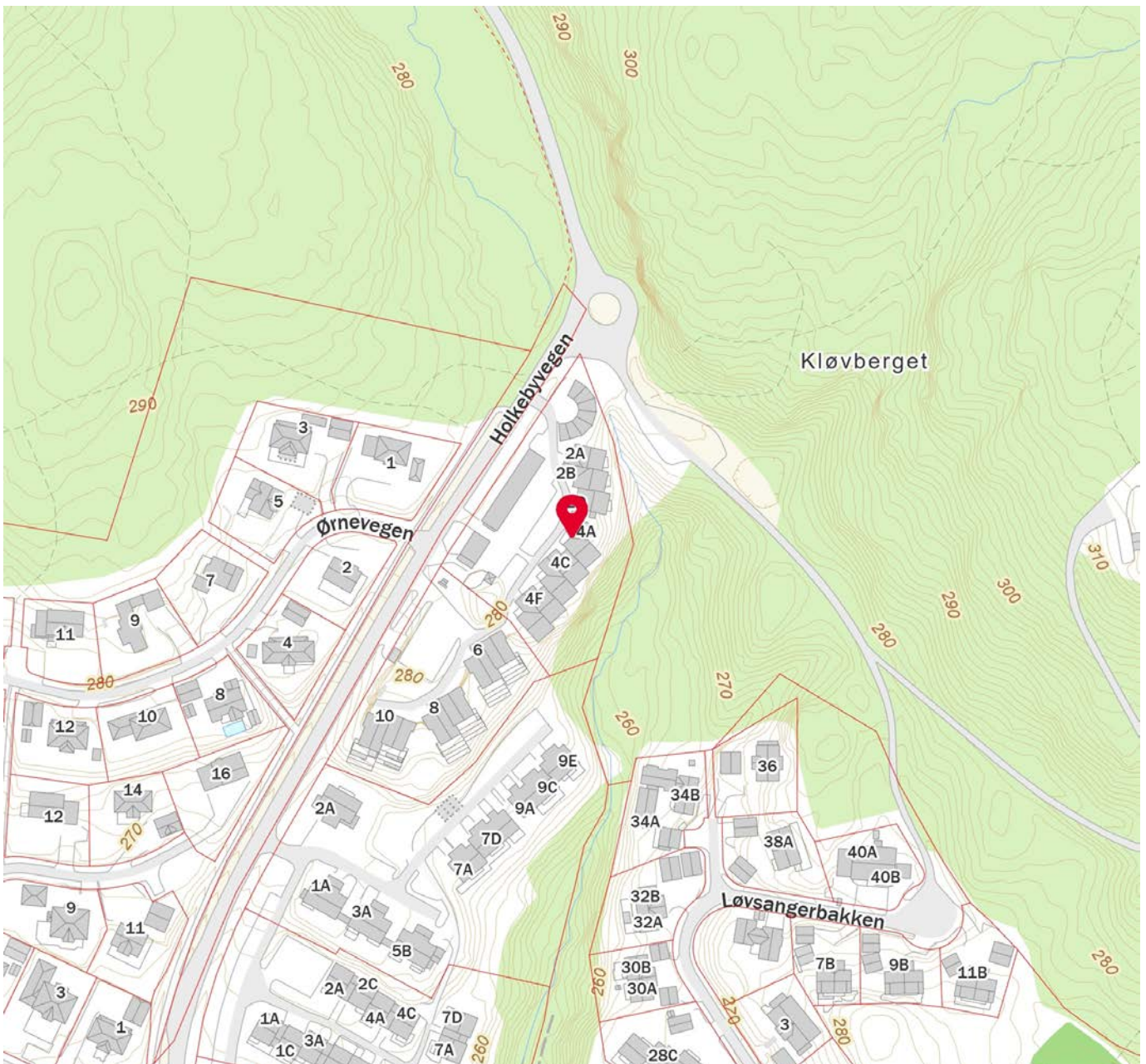
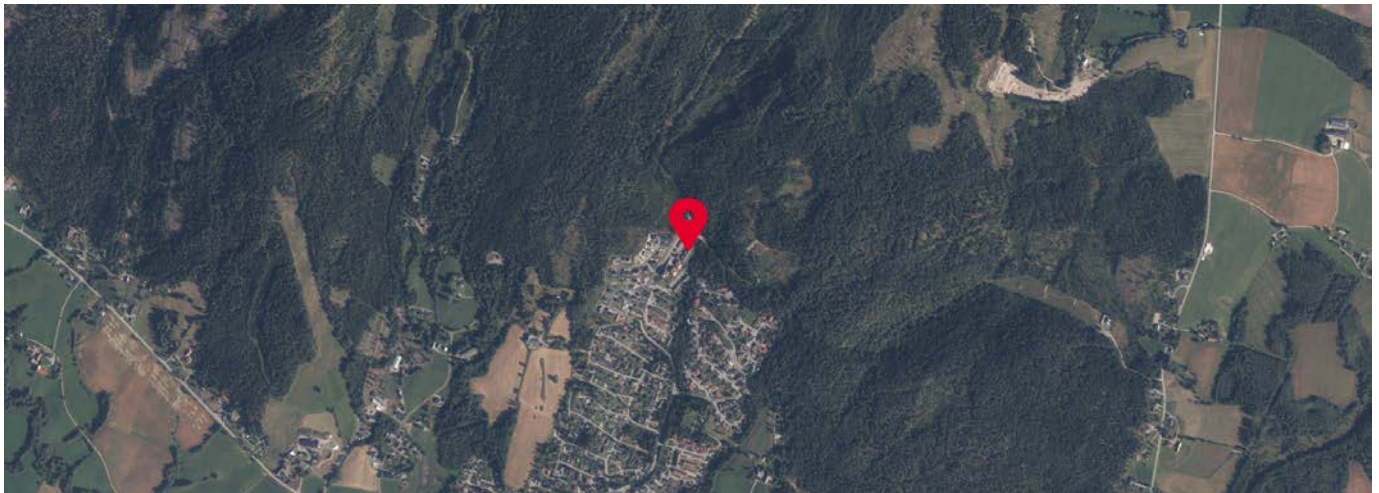
0%

43%

Holkebylia/Kopperudmoen  
Maura  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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:** Kløvberget terrasse 4B  
2032 MAURA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 402 23 800  
**E-post:** vibeke.voksoy@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