

aktiv.

Pærehagen 3, 2040 KLØFTA

**Stor 3-roms selveierleilighet med  
sentral beliggenhet på Kløfta.  
Garasjeplass i kjeller. Balkong.  
Heis. God planløsning!**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

## Eirik Jørgen Off

**Mobil** 975 26 138

**E-post** eirik.off@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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



Eiendomsmegler

## Line Stuve

**Mobil** 482 42 798

**E-post** line.stuve@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta

# Stor 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Kløfta. Garasje plass

Velkommen til Pærehagen 3!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en praktisk og stor 3-roms selveierleilighet i et sentrumsnært og hyggelig boligområde. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder bla. stor entré/ gang med god plass til garderobeskap, 2 flotte soverom hvorav hovedsoverom, flislagt bad, stue med utgang til balkong og åpent kjøkken med lys innredning. Det er gode lagringsmuligheter med bod både i leilighet og i kjeller.

Det disponeres egen garasje plass i felles garasjekjeller.

Fra leiligheten er det kort vei til alt man trenger i hverdagen som barnehage, skoler, butikker, kjøpesenter, flotte turmuligheter og togstasjon hvor toget til Oslo bare bruker ca. 30min og går 2 ganger i timen.

Velkommen til visning!

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 790 000,-	<b>Tomtstr.:</b>	3643.5 m <sup>2</sup>
<b>Omkostn.:</b>	Kr 96 100,-	<b>Soverom:</b>	2
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 886 100,-	<b>Antall rom:</b>	2
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 2 884,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 29, bnr. 1010 Gnr. 29, bnr. 1016
<b>Selger:</b>	Tommy Håkonsen Monica Vang Kari Herredsvela	<b>Snr.</b>	11
		<b>Oppdragsnr.:</b>	1205250014
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	2002		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	76/76 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	55
Nabolagsprofil .....	58
Info fra kommune .....	60
Info fra sameie .....	63
Budskjema .....	94

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>

BRA - e: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entré, gang, soverom 1, bad, bod, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

BRA-e: 0 m<sup>2</sup> Bod i felles kjeller.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3643.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med grøntarealer.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et familievennlig og veletablert boligområde med nærhet til Kløfta sentrum og bare noen minutters gange til togstasjonen. Det er kort vei til barnehager og skoler. Videre er det gangavstand til ulike matbutikker, treningssenter, bibliotek, kafeer, vinmonopol og hyggelige Romerikssenteret. Senteret med sine ca. 30 butikker, har et variert utvalg av forretninger med gode handlemuligheter. Det er også kort vei til golfbane på Miklagard for den golfinteresserte. Kort vei til Jessheim som kan by på det meste av bymessige fasiliteter og har igjen et enda bredere utvalg.

I området er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Blandt annet er Hiltonskogen et populært sted å gå tur. På vinteren er det også kjørt opp skiløyper i skogen og på jordene. Fra boligen er det kort vei til Romeriksåsen med et av Romerikes mest varierte friluftsområder som byr på alt fra tur- og sykkelstier, badeplasser, fiskemuligheter og skianlegg. Romeriksåsen ligger langs hele vestsiden av Nannestad kommune. Her finnes et rolig skoglandskap med bølgende åser og mange innsjøer med gode fiskevann.

Kort vei til Kløfta stasjon med avgang hver halvtime på hverdager i retning Oslo/Drammen og Dal/Jessheim. Dette gir gode togforbindelser til Oslo, Drammen og Dal. Det er også gode bussforbindelser fra stasjonen.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Utvendig:

Boligblokk i sameie oppført i 2002, leiligheten ligger i 1.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med asfaltbelegg, yttervegger i betong forblendet med fasadeplater og trepanel, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Innvendig:

Vegger: Malt strie, malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett, laminat, fliser og vinylbelegg.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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.

## **Innhold**

Entré, gang, soverom 1, bad, bod, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2.

## **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:

Bad Overflate vegger og himling:

Vegger, innredning og tak/himling fremstår i ok stand, men har bruksslitasje som må forventes ut ifra alder og det er noe glippe mellom silikonen.

Bad Overflate gulv:

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 8mm kravet er 15mm.

Flisegulvet fremstår med alderslitasje.

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.

Membran har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran.

Kjøkken:

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

Andre rom:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt ok stand det er små hull etter gamle veggfester og har noe alderslitasje.

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

Vinduer og ytterdører:

Vinduer og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid, derfor satt tilstandsgrad.

Balkonger, verandaer og lignende:

Det er noe svekkelse i understøttingen under terrassebord ved rekkverket. Terrassebord siger noe ned.

Det ble målt noe motfall mot yttervegg.

Ventilasjon:

I.h.t NS 3600 så gis det 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 er noe redusert avtrekk på bad og det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad.

Kravet er 10mm.

Anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid.

Det anbefales rens og service på anlegget i nær fremtid.

Koblingsboks er ikke festet tilstrekkelig.

Lyset på kjøkkenventilasjonen fungerte ikke TG2.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold som har fått TG3.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

58504300

### **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.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### **Oppvarming**

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

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 790 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 11 913

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 858 656

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 434 622

### **Formuesverdi sekundær år**

2023



**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

76/3056

**Felleskostnader inkluderer**

Vedlikehold og drift av sameiet. felles forsikring, TV og bredbånd.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 884

**Andel fellesformue**

Kr 1 449 392

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Pærehagen 3

**Organisasjonsnummer**

984397534

**Om sameiet**

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Pærehagen 3 Boligsameie består av 45 boligseksjoner.

Pliktig medlemskap i huseierforening som ikke er stiftet ennå.

Det tillates etablert inntil 5 ladepunkter for elbil i parkeringskjeller. Sameier som ønsker dette må selv bekoste enhver kostnad og aksepterer uten erstatning at tillatelsen trekkes tilbake av sameie hvis en risikovurdering viser at innendørs lading er uønsket. Ladepunktet skal baseres på Mode 3metoden, såkalt med type 2 kontakt. Hver kontakt skal ikke ha høyere uttak enn 16A. Strømkursen skal kobles til den enkelte sameiers eget abonnement.

Markisetype og stoff besluttes av styret. Den leverandørvtale som til enhver tid gjelder skal benyttes.

Grilling på balkonger er tillatt med elektrisk grill og gassgrill.

Det har vært forekomst av skjeggkre i enkelte leiligheter i sameiet. Sameiet har gjennomført sanering av alle leilighetene i 2021 og 2022 med ny og effektiv saneringsmetode hvor det sprøytes inn åte under listverk ol.

Forretningsfører opplyser om at det er forespeilet en økning av felleskostnader med antatt 5%.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Det er tillatt å ha innekatt, men den kan ikke gå løs på sameiets eiendom.

Hundehold er ikke tillatt. Unntaket er anskaffelse av tjenestehund, førerhund eller om beboer av helsemessige årsaker må ha hund. I disse tilfellene skal det søkes styret om tillatelse og dokumentasjon skal foreligge om hvorfor hund skal anskaffes.

Forretningsfører

**Forretningsfører**

Team Regnskap Jessheim AS;

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 1010, seksjonsnummer 11 i Ullensaker kommune.

Gårdsnummer 29, bruksnummer 1016 i Ullensaker kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/29/1010/11:

07.05.2003 - Dokumentnr: 5010 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Bjerkejordet

Huseierforening eller Thongård AS

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2006 - Dokumentnr: 591250 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Bestemmelse om bebyggelse

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2024 - Dokumentnr: 1292441 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Håkonsen Tommy

Fnr: 151068 45120

22.01.2002 - Dokumentnr: 762 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/3056

22.01.2002 - Dokumentnr: 752 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1009 Snr:1 - 50

BESTEM.OM RETT TIL PLASSERING AV BYGNING NÆRMERE GRENSE  
ENN 4 M M.V.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1010  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2003 - Dokumentnr: 5010 - Erklæring/avtale  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bjerkejordet  
Huseierforening eller Thongård AS  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2006 - Dokumentnr: 591250 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768  
Bestemmelse om bebyggelse  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2024 - Dokumentnr: 1292441 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Håkonsen Tommy  
Fnr: 151068 45120

22.01.2002 - Dokumentnr: 762 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 76/3056

22.01.2002 - Dokumentnr: 752 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1009 Snr:1 - 50

BESTEM.OM RETT TIL PLASSERING AV BYGNING NÆRMERE GRENSE  
ENN 4 M M.V.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1010  
Gjelder denne registerenheten med flere

3209/29/1016:  
07.05.2003 - Dokumentnr: 5010 - Erklæring/avtale  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bjerkejordet

Huseierforening eller Thongård AS  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2006 - Dokumentnr: 591250 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768  
Bestemmelse om bebyggelse  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2024 - Dokumentnr: 1292441 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Håkonsen Tommy  
Fnr: 151068 45120

22.01.2002 - Dokumentnr: 762 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 76/3056

22.01.2002 - Dokumentnr: 752 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1009 Snr:1 - 50  
BESTEM.OM RETT TIL PLASSERING AV BYGNING NÆRMERE GRENSE  
ENN 4 M M.V.  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1010  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2003 - Dokumentnr: 5010 - Erklæring/avtale  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Bjerkejordet  
Huseierforening eller Thongård AS  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2006 - Dokumentnr: 591250 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768  
Bestemmelse om bebyggelse  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2024 - Dokumentnr: 1292441 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Håkonsen Tommy  
Fnr: 151068 45120

22.01.2002 - Dokumentnr: 762 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 11  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 76/3056

22.01.2002 - Dokumentnr: 752 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:2 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1009 Snr:1 - 50  
BESTEM.OM RETT TIL PLASSERING AV BYGNING NÆRMERE GRENSE  
ENN 4 M M.V.  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1010  
Gjelder denne registerenheten med flere.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.12.2006.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp, privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen tilhører reguleringsplanen EIENDOMMER V/KLØFTA STASJON. Planen er regulert til bolig, forretning/kontor og kombinasjonbebyggelse.

#### **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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 790 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

94 750 (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))

---

96 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---



3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 897 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 899 800 (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 96 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende 38 000,- kr av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering

7 750 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 103 500

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

### **Oppdragsansvarlig**

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

Line Stuve

Eiendomsmegler

line.stuve@aktiv.no

Tlf: 482 42 798

### **Ansvarlig megler**

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

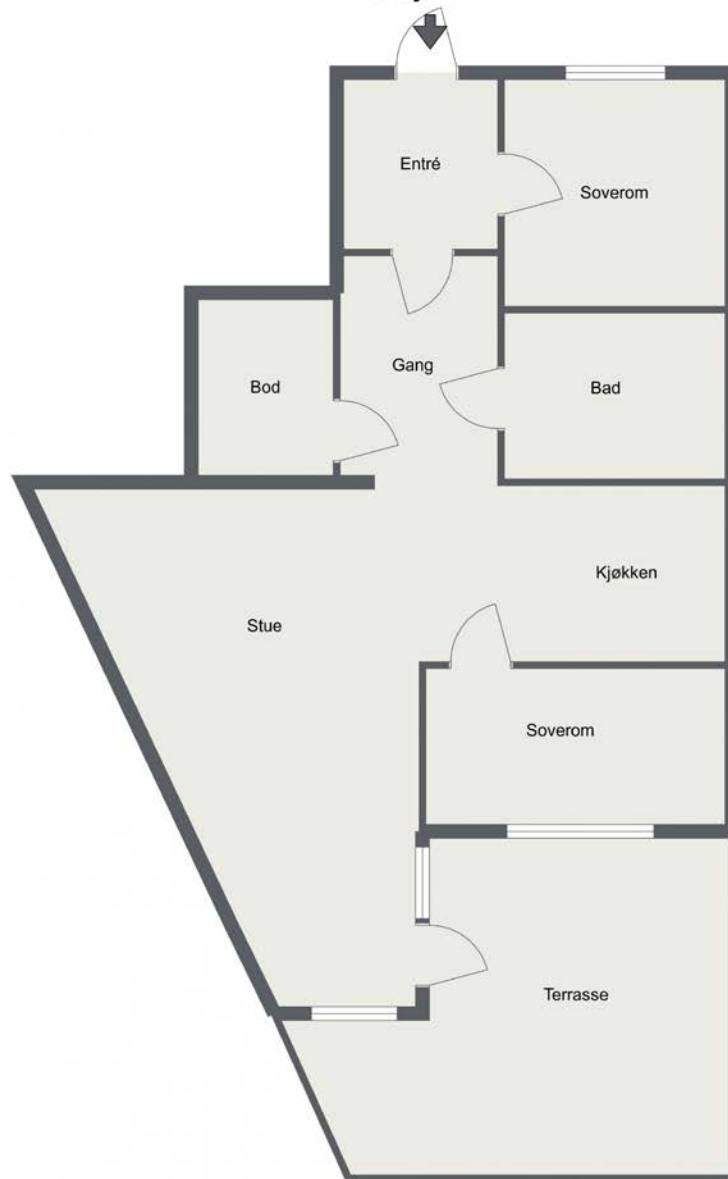
### **Salgsoppgavedato**

04.02.2025

# Bilder

# Plantegning

## 1. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.  
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**Stue**









**Kjøkken**



**Soverom**



**Bad**



**Uteområde**









# Vedlegg

Leilighet  
Pærehagen 3  
2040 Kløfta



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**August Magnus**

Dato: 30/01/2025

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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:29, Bnr: 1010
Hjemmelshaver:	Paul Welles dødsbo ved Tommy Håkonsen og Monica Vang
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2002
Tomt:	Felleseie tomt 3 643,5 m <sup>2</sup>
Kommune:	3209 ULLENSAKER

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tommy Håkonsen
Befaringsdato:	30.01.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

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

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligblokk i sameie oppført i 2002, leiligheten ligger i 1.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med asfaltbelegg, yttervegger i betong forblendet med fasadeplater og trepanel, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

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

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

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

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

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i grei stand med noe alderslitasje. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligselskap: Sameiet Pærehagen 3

Organisasjonsnr: 984397534

Forretningsfører: Team Regnskap Jessheim AS

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 30.01.2025
- Egnerklærings skjema 22.01.2025
- Byggetegninger fra byggeår
- Megler (meglerpakken) 30.01.2025
- Ferdigattest 01.12.2006

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

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

Vegger: Malt strie, malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett, laminat, fliser og vinylbelegg.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Se punkt om dokumentkontroll.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 884,- + tv/internett 383,- pr. mnd.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etasje	76			21	72	4
SUM BYGNING	76	0	0	21	72	4
SUM BRA	76					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

76m<sup>2</sup>.

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

**BRA-e:**

0m<sup>2</sup>.

Underetasje: Bod i felles kjeller.

Bod ble ikke oppmålt, grunnet at boden var låst på befaringdagen.

**MERKNADER OM AREAL:**

Fra og med 01.01.2024 trer ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 76m<sup>2</sup>.

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

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

Underetasje: Bod i felles kjeller.

Bod ble ikke oppmålt, grunnet at boden var låst på befaringsdagen.

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

Sum BRA: 76m<sup>2</sup>.

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

TBA: 21m<sup>2</sup>.

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 72m<sup>2</sup>.

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

S-rom: 4m<sup>2</sup>.

1.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue 2.40m.

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.

Grunnet leilighetens skåvegger og vinkler kan det forekomme noe arealavvik.

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.

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:**

Bod i felles kjeller.

Parkering på biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

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

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

Overskyet/regn og 1 plussgrad.  
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen 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.

Grunnet snø og is på befaringdagen ble ikke terrasse, yttertak og utvendig terreng inspisert. Ytterligere undersøkelser må gjøre.

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 panelovner i øvrige rom.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

30/01/2025



August Magnus

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2002 inneholder:

- Dusjkabinett har dusj med ett-greps blandebatteri.
- Servantskap med malte profilerte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- WC på sokkel.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1
- Mekanisk avtrekk plassert på vegg med styring fra kjøkkenventilator. Se punkt 6.3.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i ok stand, men har bruksslitasje som må forventes ut ifra alder og det er noe glippe mellom silikonen. TG2

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

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

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

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

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 8mm kravet er 15mm.

Flisegulvet fremstår med alderslitasje. TG2

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



#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

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

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kjøkken) til bad, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. TG1

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran. TG2

**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 2002

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himling: Malte betongelementer.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2000 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvitmalte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr og oppvaskmaskin.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut og styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU

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

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

Laminatgulv fremstår i normalt god stand. TG1

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 6 - 10 år

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

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

Vegger: Malt gips og malt strie.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og laminat.

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt ok stand det er små hull etter gamle veggfester og har noe alderslitasje. TG2

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

Laminatgulv fremstår i normalt god stand. TG1

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 sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

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

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

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



### 4. Vinduer og ytterdører

#### 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 2001.

Terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2001.

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

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

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

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer.

(Ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking)

Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt produsert samme år som vinduer.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, små merker på ytterdør og nedre del av karmen.

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 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Markterrasse på 21m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk med rekkverkshøyde på 93cm.

Det er noe svekkelse i understøttingen under terrassebord ved rekkverket. Terrassebord siger noe ned. TG2

Det ble målt noe motfall mot yttervegg. TG2

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig behandling av terrassebord anbefales.

**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.



## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2002

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert. TG1

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

## TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2002  
 Det var sist inspisert i ukjent år  
 Det var rengjort i ukjent år  
 Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom veggventiler og kjøkkenventilator med styring til ventilasjon på bad.

I.h.t NS 3600 så gis det 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 er noe redusert avtrekk på bad og det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2. Kravet er 10mm.

Anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventet levetid. TG2  
 Det anbefales rens og service på anlegget i nær fremtid.

Koblingsboks er ikke festet tilstrekkelig.  
 Lysset på kjøkkenventilasjonen fungerte ikke TG2.

Generelt:

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

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.

Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk anlegg er 15 -20 år



## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2002

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 ikke tilstrekkelig festet, se under.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.
- 9 fordelingskurser.

Tilsynsrapport utført av Elsikkerhet Norge AS den 05.03.2014, ligger i sikringsskapet.

Koblingsboks er ikke festet tilstrekkelig.

Lysset på kjøkkenventilasjonen fungerte ikke.

Da det ikke blir fremlagt samsvarserklæring anbefales det at en registrert elektroinstallatør foretar en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon.

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

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
 Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

## Tilleggsopplysninger:

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

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

Vegger, innredning og tak/himling fremstår i ok stand, men har bruksslitasje som må forventes ut ifra alder og det er noe glippe mellom silikonen. TG2

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 8mm kravet er 15mm.

Flisegulvet fremstår med alderslitasje. 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.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran. TG2

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

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

**3.1 Andre rom**

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt ok stand det er små hull etter gamle veggfester og har noe alderslitasje. TG2

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

**4.1 Vinduer og ytterdører**

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

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Det er noe svekkelse i understøttingen under terrassebord ved rekkverket. Terrassebord siger noe ned. TG2

Det ble målt noe motfall mot yttervegg. TG2

**6.3 Ventilasjon**

I.h.t NS 3600 så gis det 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 er noe redusert avtrekk på bad og det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2.  
 Kravet er 10mm.

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

Det anbefales rens og service på anlegget i nær fremtid.

Koblingsboks er ikke festet tilstrekkelig.

Lyset på kjøkkenventilasjonen fungerte ikke TG2.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205250014	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Monica Vang	Tommy Håkonsen
<b>Gateadresse</b>	
Pærehagen 3	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KLØFTA	2040
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	paul welle
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1205250014

## 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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Vang	ce8f97df34bb2451349d852 89080f2c15ae1f529	22.01.2025 14:56:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Håkonsen	87992ea7b8ee1e4018cdec6 0a1f316d88a2fb387	22.01.2025 14:40:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250014

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

# Nabolagsprofil

Pærehagen 3

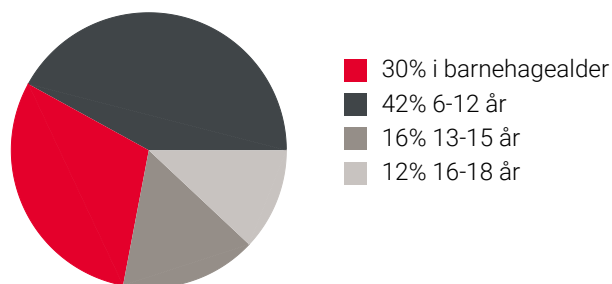
## Offentlig transport

🚶 Legesentret Linje 436	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	9 min 🚶 0.7 km
✈ Oslo Gardermoen	14 min 🚶

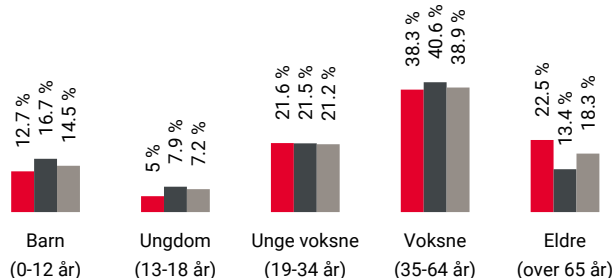
## Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	3 min 🚶 1.2 km
Årpeppen skole (1-7 kl.) 319 elever, 15 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	3 min 🚶 1.1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min 🚶 9.9 km
Hoppensprett vgs Jessheim	13 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Ullersmo	930	488
📍 Kommune: Ullensaker	41 565	17 593
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

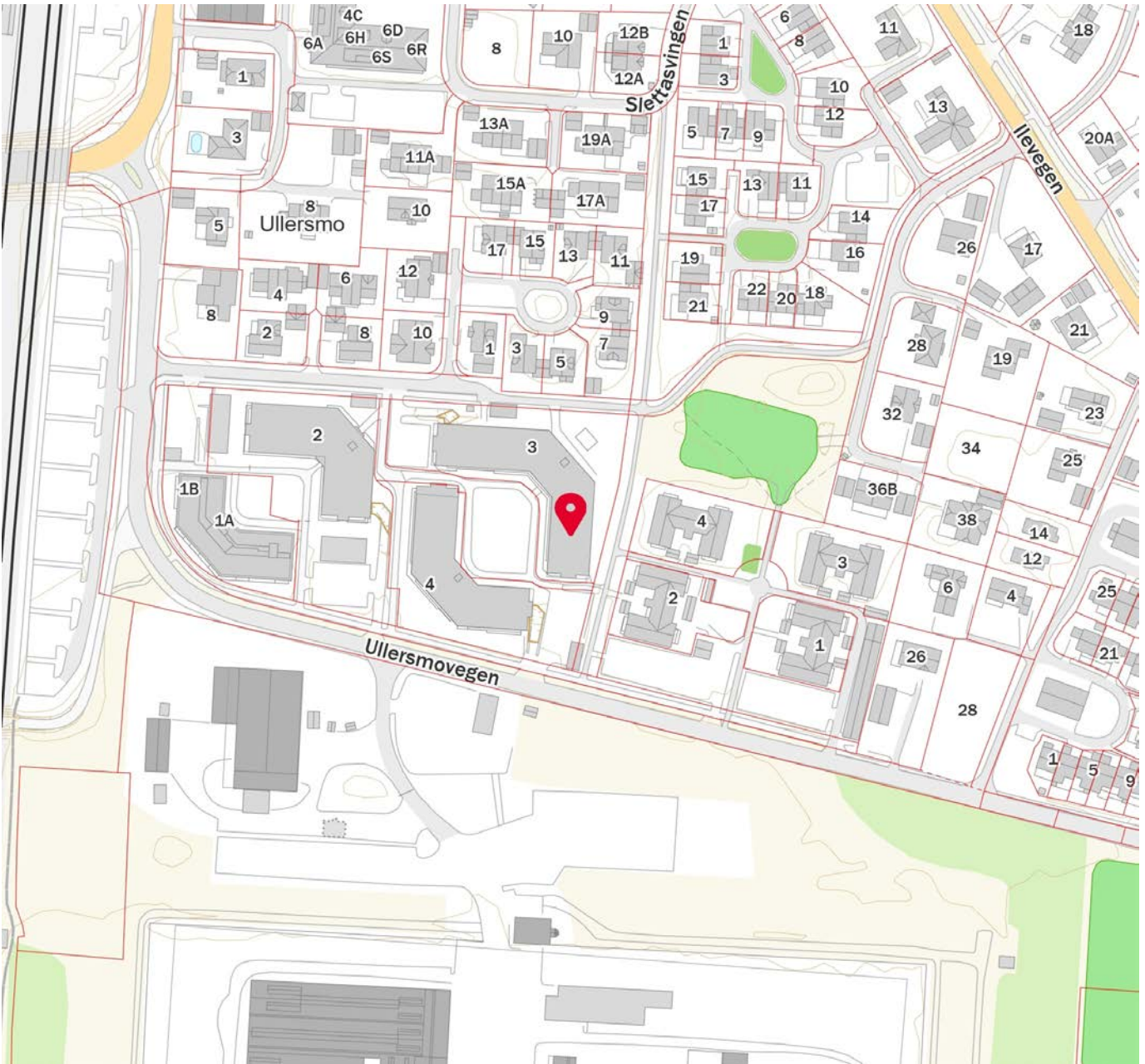
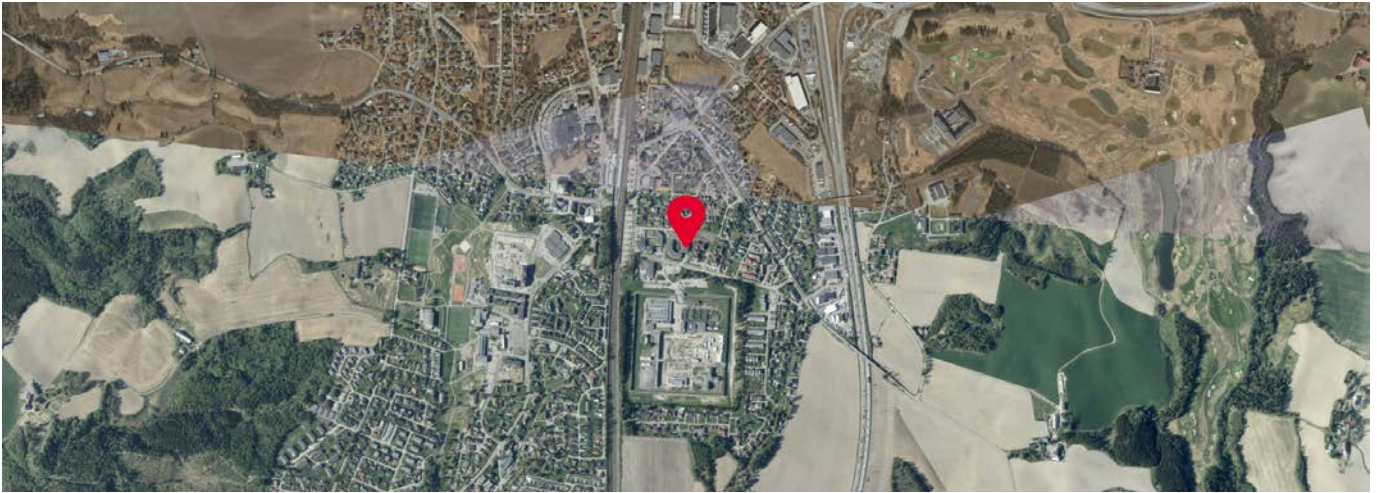
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	9 min 🚶 0.6 km
Bakke barnehage (0-5 år) 50 barn	13 min 🚶 0.9 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	13 min 🚶 1 km

## Dagligvare

Nærbutikken Ullersmo Fengsel	5 min 🚶
Kiwi Kløfta	7 min 🚶

## Sport

⚽ Kløfta stadion Ballspill, fotball	11 min 🚶 0.8 km
⚽ Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	3 min 🚶 1.2 km
🏊 Centerklinikken	6 min 🚶
🏊 Sportica Kløfta	9 min 🚶





Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
8260416

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
27.01.2025.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 1010 SNR: 11

Forespørsel datert: 22.01.2025.

### Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 3643,5 m<sup>2</sup>.  Snr. 11 har en andel på 76/3056 i sameie.

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

- Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

### PLANSTATUS:

- Eiendommen er regulert til lavblokk/rekkehus i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Eiendommer v/Kløfta stasjon Felt A2» vedtatt 05.03.2001» m/best. vedtatt 29.10.1999. og en mindre vesentlig endring vedtatt 05.03.2001.

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Eiendommer v/Kløfta stasjon Felt – A1» vedtatt 18.06.2012. og «Eiendommer v/Kløfta stasjon» vedtatt 29.10.1999.

## STØYFORHOLD:

---

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Er berørt av veg/jernbanestøy.

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

## Veg, vann og avløp:

---

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp.          |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.          | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp.          |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert.                       | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.     |
| <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg.           | <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 11913,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

## BEBYGGELSE:

---

Hovedbygning byggemeldt 2001.

Garasje byggemeldt .  
Tilbygg byggemeldt..

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

1412090009ULL458872

# Ullensaker kommune

Byggesak og oppmåling



Fosse og Aasen AS  
Kongensgt.12  
0153 OSLO

KOPI

Vår ref: (Oppgis ved svar)  
2006/3760-2

Deres ref:

Dato  
01.12.2006

## FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

<b>GNR/BNR/FNR/SNR:</b>	29/1010
<b>Tiltakets art:</b>	Nybygg
<b>Byggets/anleggets art:</b>	Boligblokk
<b>Byggested:</b>	Pærehagen 3, 2040 Kløfta


Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 09.11.06, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

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

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

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

For Bygningssjefen

  
Maxim Mironov  
ingeniør

Direkte telefonnr: 66108275

<b>Besøksadresse</b> Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	<b>Postadresse</b> Postboks A, 2051 JESSHEIM	<b>Telefon</b> 66 10 80 00 <b>Telefaks</b> 66 10 80 01	<b>Bankkonto - kommunen</b> 1606 10 39000 <b>Bankkonto - skatt</b> 7855 05 02355	<b>Org.nr.</b> 933 649 766	<b>E-post</b> postmottak@ullensaker.kommune.no <b>Internett:</b> www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner

## Sameiet Pærehagen 3

### 1. PROTOKOLL ÅRSMØTET 2024

Den 19. mars 2024 kl 19.00 ble ordinært årsmøte avholdt i Sameiet Pærehagen 3 i lokalene til Rotarys lokaler på Kløfta.

Styreleder Gudrun Hauknes innledet møtet og ønsket alle velkommen.

Saker som ble behandlet:

#### 2. Konstituering.

- a Gudrun Hauknes ble valgt til møteleder.
- b Det var ingen bemerkninger til innkallingen og sakslisten, og møtet ble erklært lovlig satt.
- c Det var representanter for 19 seksjoner, heri 3 fullmakter. I tillegg møtte fra Team Regnskap AS, Hans Petter Nordby.
- d Kjell Vigdal ble valgt til referent. Til å undertegne protokollen i tillegg til styret ble Bjørg Akselsen og Beda Håkonsen valgt.

#### 2. Årsrapport.

Det var ingen bemerkninger til årsrapporten for 2023.

### 3. Resultatregnskap og balanse.

Revidert regnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått samt revisjonsberetning av Hans Petter Nordby.

Regnskapet ble enstemmig godkjent

Budsjett 2024 og vedlikeholdsplan 2024/2033

Forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått.

Forslag om å sette opp husleien med 6% fra 1.juli 2024 ble enstemmig vedtatt.

Budsjettet for 2024 ble godkjent.

### 5. Godtgjørelse til revisor.

Godtgjørelse til revisor dekkes etter regning.

Godkjent.

### 6. Styrehonorar.

Styrehonorar foreslått til kr 106 007.- av styret.

Styrehonoraret ble godkjent med kr 106 007.-

## 7. Innkomne forslag.

Forslaget fra styret om installasjon av infrastruktur for elbilladere ble vedtatt av årsmøtet.

Det kom spørsmål om bruk av allerede installerte elbilladere per nå 3 stk kan benyttes fortsatt. Årsmøtet vedtok at disse elbilladerne fortsatt kan benyttes av eksisterende brukere og elbilladerne er forskriftsmessig installert.

Ved salg av leilighet med slik elbillader skal disse demonteres. Ny eier skal knytte ebillader til sameiets infrastruktur.

## 8. Valg.

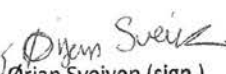
Valgkomiteens innstilling: Ørjan Sveiven og Tove Langgård styremedlemmer for 2 år og Minnie Bøhler leder valgkomiteen for 2 år.

Styrets sammensetning etter valget:


Leder	Gudrun Hauknes	1 år igjen
Styremedlem	Ørjan Sveiven	2 år
Styremedlem	Tove Langgård	2 år
Varamedlem	Kjell Vigdal	1 år igjen
Varamedlem	Unni Solem	1 år igjen
Valgkomite, leder	Minnie Bøhler	2 år
Valgkomite, medlem	Kari Heggås	1 år igjen


Kløfta, 19. mars 2024

  
Gudrun Hauknes (sign.)  
Styreleder

  
Ørjan Sveiven (sign.)  
Styremedlem

  
Tove Langgård (sign.)  
Styremedlem

  
Bjørg Akselsen  
(sign.)

  
Beda Håkonsen  
(sign.)



## Sameiet Pærehagen 3, årsmøte 2024

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i Sameiet Pærehagen 3  
tirsdag 19. mars 2024 kl 19.00 på Rotaryhuset, llevegen 6A på Kløfta.  
Samme møtested som i fjor.

### Dagsorden

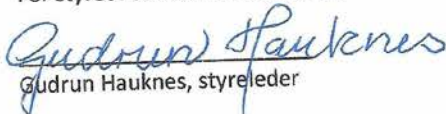
1. Konstituering
  - a Valg av møteleder
  - b Godkjenning av innkallelse og saksliste
  - c Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
  - d Valg av referent og to til å undertegne protokollen
  
- 2 Styrets årsrapport for 2023
- 3 Resultatregnskap og balanse for 2023
- 4 Budsjett for 2024 og vedlikeholdsplan 2024/2033
- 5 Godtgjørelse til revisor
- 6 Godtgjørelse til styret
  
- 7 Forslag. Innkommet fra styret i Sameiet Pærehagen 3. Styrevedtak om å installere infrastruktur for elbilladere i garasjeanlegget. Tilbudet vi har valgt er fra SEKO Elektro, Skedsmokorset og antatt pris totalt kr 250 000,- som blir betalt av fellesskapet.  
I forbindelse med etableringen av elbilladere blir det trådløst nettverk i kjelleren. Dette vil alle få tilgang til.  
Ved bestilling av ladestasjon når infrastrukturen monteres koster det kr 17 900,- inkl.mva.  
Ved bestilling av ladestasjon i ettertid vil dette koste kr 20 900,- inkl.mva.  
  
De som har installert elbilladere i dag må demontere disse når nytt ladeanlegg er operativt.
  
- 8 Valg

Om du som sameier ikke selv kan møte, men vil være representert, kan du gi skriftlig datert og undertegnet fullmakt til egen fullmektig på vedlagte blankett.

Vennligst ta med saksdokumentene til møtet.

Vi ønsker alle velkommen til møtet.  
Kløfta, 12. mars 2024

For styret i Sameiet Pærehagen 3

  
Gudrun Hauknes, styreleder

## Sameiet Pærehagen 3, årsrapport for 2023

### Virksomhetens art.

Sameiet gnr 29, bnr 1010 i Ullensaker kommune består av 45 boligseksjoner.

### Fortsatt drift.

Det er fortsatt forutsetning for drift, og årsregnskapet for 2023 er følgelig satt opp under denne forutsetning.

### Årsresultat.

Årsregnskapet er gjort opp med et overskudd på kr 74 699,-

Overført til vedlikeholdsfond kr 25 307,-

Overført til annen egenkapital kr 49 392,-

Sum kr 74 699,-

### Ytre miljø.

Sameiet utøver ingen aktivitet som forurenser mer enn vanlig for boligsameier.

**Forskning og utviklingsaktiviteter.** Sameiet har for tiden ingen pågående FOU.

### Likestilling.

Ingen er fast ansatt i sameiet. Styret har bestått av tre medlemmer og to varamedlemmer. Fordelingen har vært to menn og 3 kvinner.

<b>Styret:</b> Styreleder	Guðrun Hauknes
Styremedlem	Ørjan Sveiven
Styremedlem	Tove Langgård
Varamedlem	Kjell Vigdal
Varamedlem	Unni Solem

**Valgkomite:** Komiteen har bestått av to personer, Minnie Bøhler og Kari Heggås

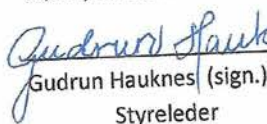
### Møter.

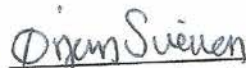
Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter og 44 saker er behandlet. Alle møtene er referert skriftlig med saksnummer på hver enkelt sak. Det er i perioden sendt ut beboerinformasjoner både skriftlige og på face-book.

### Kontrakter/avtaler vedr.sikkerhet.

Kontrakter vedrørende sikkerhet er videreført fra i fjor.

Kløfta, 12.mars 2024

  
Gudrun Hauknes (sign.)  
Styreleder

  
Ørjan Sveiven (sign.)  
Styremedlem

  
Tove Langgård (sign.)  
Styremedlem

**SAMEIET PÆREHAGEN 3**  
**RESULTATREGNSKAP PR. 31. DESEMBER**

	Budsjett 2024	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>	1 352 250		1 281 624	1 281 648	1 226 274
3600 - Innbetalte felleskostnader	201 708		188 588	175 430	152 325
3601 - Fakturert kollektiv TV	1 553 958		1 470 212	1 457 078	1 378 599
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>					
<b>LØNSKOSTNAD</b>	63 600	3	40 550	60 000	57 900
5000 - Lønn (vaktmester)	106 007	3	95 245	100 007	95 245
5330 - Styrehonorar	23 915		19 147	22 561	21 593
5400 - Arbeidsgiveravgift	193 522		154 942	182 568	174 738
<b>Sum LØNSKOSTNAD</b>					
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	125 000		116 792	125 000	123 349
6340 - Strøm	40 000		38 293	31 844	34 880
6360 - Renhold	5 000		0	5 000	0
6500 - Anskaffelser	730 000		467 185	500 000	1 366 612
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygning	0		26 850		
6601 - Bytte av motor avtrekksvifte	60 000		47 160	60 000	57 448
6610 - Rep.og vedlikehold heis	10 000		100	20 000	79 139
6690 - Vedlikehold utendørsanlegg	50 000		46 282	35 000	34 673
6695 - Snørydding, strøing, feiing	50 000		44 478	35 000	-37 621
6696 - Stell grønntanlegg	0		0	13 000	12 235
6697 - Brannalarm	0		0	0	1 175
6698 - Heisalarm	25 000		23 586	23 586	22 018
6699 - Lovpålagt internkontroll (Hms)	9 000	3	8 255	9 000	8 500
6701 - Honorar revisjon	109 000		103 143	97 000	90 761
6705 - Honorar forretningsførsel	4 500		4 230	2 000	2 619
6800 - Kontorrekvisita	500		270	500	217
6940 - Porto	1 000		420	2 000	1 918
7100 - Bilgodtgjørelse	2 000		290	2 000	3 139
7420 - Gaver	175 000		155 288	155 000	142 419
7500 - Forsikringspremie	201 708		188 587	175 430	152 378
7600 - Kostnader kabel-TV	5 000		2 104	5 000	2 598
7710 - Dugnader/møter	3 500		3 458	3 500	3 406
7770 - Bankomkostninger	500		74	500	183
7790 - Annen kostnad					
<b>Sum ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	1 606 708		1 276 845	1 300 360	2 102 043
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	1 800 230		1 431 787	1 482 928	2 276 781
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	-246 272		38 425	-25 850	-898 182
<b>RENTEINNTEKTER</b>	20 000		20 166	25 000	9 843
8050 - Renteinntekt bankinnskudd	0		0	0	70
8051 - Annen renteinntekt	0		16 108	0	15 969
8071 - Kundeutbytte Gjensidige	20 000		36 274	25 000	25 882
<b>Sum RENTEINNTEKTER</b>	-226 272		74 699	-850	872 300
<b>ÅRSRESULTAT</b>					
<b>OVERFØRINGER</b>	0		49 392	0	457 993
8960 - Overført egenkapital	0		25 307	0	414 307
8961 - Overført vedlikeholdsfond	0		74 699	0	872 300
<b>Sum OVERFØRINGER</b>					

### SAMEIET PÆREHAGEN 3

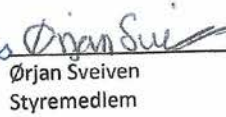
BALANSE PR. 31. DESEMBER	2023	2022
<b>KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		
1500 - Tilgode felleskostnader	40 396	0
<b>Sum KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>40 396</b>	<b>0</b>
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>		
1740 - Periodisert Kollektiv TV (Get)	100 856	87 715
1742 - Forskuddsbetalt forsikring	26 272	23 928
<b>Sum Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>127 128</b>	<b>111 643</b>
<b>KONTANTER BANKINSKUDD O.L.</b>		
1920 - DnB 5010.05.56631	756 004	157 680
1921 - DnB 1503.36.05789	628 053	1 207 887
<b>Sum KONTANTER BANKINSKUDD O.L.</b>	<b>1 384 057</b>	<b>1 365 567</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>	<b>1 551 581</b>	<b>1 477 210</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 551 581</b>	<b>1 477 210</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		
2050 - Annen egenkapital	49 392	0
2055 - Vedlikeholdsfond	1 400 000	1 374 693
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 449 392</b>	<b>1 374 693</b>
<b>LEVERANDØRGJELD</b>		
2400 - Leverandørgjeld	63 889	72 142
<b>Sum LEVERANDØRGJELD</b>	<b>63 889</b>	<b>72 142</b>
<b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		
2900 - Forskuddsbetalte felleskostnader	8 936	10 756
2960 - Påløpt kostnad	29 364	19 620
<b>Sum ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>38 300</b>	<b>30 375</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>102 189</b>	<b>102 517</b>
<b>SUM GJELD &amp; EGENKAPITAL</b>	<b>1 551 581</b>	<b>1 477 210</b>


Kløfta, den 12. mars

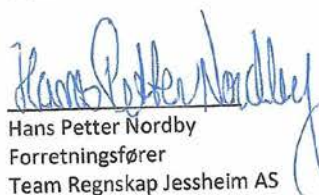
2024

I styret for Sameiet Pærehagen 3

  
Gudrun Marie Hauknes  
Styreleder

  
Ørjan Sveiven  
Styremedlem

  
Tove Langgård  
Styremedlem

  
Hans Petter Nordby  
Forretningsfører  
Team Regnskap Jessheim AS

## Noter til regnskapet 2023

### Note 1 - Regnskapsprinsipper.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak samt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes hermed at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

### Note 2 – Antall leiligheter

Boligsameiet består av i alt 45 leiligheter.

### Note 3 – Ansatte, godtgjørelse mv

Boligsameiet har ikke fast ansatte i 2023. Det er utbetalt kr 40 550,- for vaktmestertjenester.

Det er utbetalt følgende styrehonorar i 2023.

Styreleder	kr	64 245,-
Til øvrige styre- og varamedlemmer	kr	<u>31 000,-</u>
Sum	kr	<u>95 245,-</u>

Revisor.

Kostnadsført honorar til revisor utgjør kr 8 255,- for revisjon og annen bistand.

### Note 4 – Obligatorisk tjenestepensjon

Sameiet har ikke plikt til å ha obligatorisk tjenestepensjon

## Sameiet Pærehagen 3

### Resultatbudsjett for 2024

#### KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2024

Forslaget innebærer en økning på 6%. De nye felleskostnadene vil etter styrets forslag bli følgende:

<u>Eierbrøk</u>	<u>Pr. mnd.</u>	<u>Økn. i kr. pr. mnd</u>
36/3056	1 366.-	77.-
41/3056	1 556.-	88.-
44/3056	1 670.-	95.-
56/3056	2 125.-	120.-
60/3056	2 277.-	129.-
76/3056	2 884.-	163.-
79/3056	2 998.-	170.-
101/3056	3 833.-	217.-

## Valgkomiteens innstilling årsmøtet 19.3. 2024

### Sameiet Pærehagen 3 - styret 2023/2024

<b>Styret:</b>	Styreleder	Gudrun Hauknes	1 år igjen
	Styremedlem	Ørjan Sveiven	på valg
	Styremedlem	Tove Langgård	på valg
	Varamedlem	Kjell Vigdal	1 år igjen
	Varamedlem	Unni Solem	1 år igjen
	Valgkomite leder	Minnie Bøhler	på valg
	Valgkomite medlem	Kari Heggås	1 år igjen

**Valgkomite:** Komiteen har bestått av to personer, Minnie Bøhler og Kari Heggås

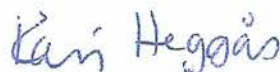
#### Valgkomiteens innstilling til styret 2024/2025

	Styremedlem	Ørjan Sveiven	2 år
	Styremedlem	Tove Langgård	2 år
	Valgkomite leder	Minnie Bøhler	2 år

Prehagen3, 12. Mars 2024



Minnie Bøhler (sign.)



Kari Heggås (sign.)

•

Sameiet Pærehagen 3		Vedlikehold 2024/2033										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
<b>Bygning/fasade:</b>												
Takutbedringer			200 000									
Vask huset utvendig	50 000					50 000	50 000					
Beising utvendig fasade, stolper, vinduer												
Fronter balkonger, grønne, råtne bord/fester												
Søppebodd, skifte dører, vedlikehold			150 000									
Uskifting skillevegger, altan mv.2020/2021												
Nytt systemlås/ fellesnøkler												
Beising/skraping utvendige stolper svalgang	140 000											
Bygge tekniske feil altaner mv	60 000		650 000									
Heis												
<b>Uteområde:</b>												
Lyktestolper inne i atrium	15 000	15 000	50 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000		
Hage, plen, kvadratur, trær mv			15 000	15 000								
<b>El-anlegg:</b>												
<b>Elbilladere infrastruktur</b>	250 000											
Varmtvannstanker vedl.hold												
Elanl.svalganger,garasje ,kjellerboder,LED 2020												
<b>Oppussing:</b>												
Bodområde i kjeller, male gulv mv	50 000											
Trappehus, ganger, oppussing	50 000											
Svalganger, male gulv, matter	100 000											
Male vegger garasjedelen i kjeller												
<b>VVS:</b>												
Rense ventilasjonsanlegg		150 000										
Rense avløpssystem												
<b>Kjeller:</b>												
Asfalt i garasje, ute inn til hovedinngang	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000		
Vask garasj gulv	0		15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000		
Port, inngangsdører				100 000								
<b>SUM</b>	730 000	180 000	1 160 000	145 000	30 000	80 000	80 000	30 000	30 000	30 000		

Planen inneholder ikke faste driftsutgifter som snørydding, klipp av plen, kontraktuelle utg til heis, brannutstyr, uforutsatte hendelser, mv

12/3 2024



## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Pærehagen 3

#### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Pærehagen 3.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

#### Grunnlag for konklusjonen

---

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

#### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkkel: FEU55-W0LEF-X4A5I-PHFQI-EJl63-IXHQF

# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-15 18:40:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FEU55-W0LEF-X4A5I-PHFQI-EIJ63-IXHQF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# VEDTEKTER FOR SAMEIET

## Pærehagen 3

Vedtatt i sameiermøte den..23. mai 2002

i medhold av lov om eierseksjoner

23. mai 1997 nr. 31

Endret 08.05.2002 og 03.04.2003,

Navneendring 21.03.2017

### § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Pærehagen 3 har  
Forretningskontor i Ullensaker kommune.  
Sameiet består av 45 boligseksjoner i  
Henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst  
Den 22.01.2002

Sameiet har til formål å ivareta  
sameiernes fellesinteresser og  
administrasjonen av eiendommen, gnr.  
29, bnr. 1010 i Ullensaker kommune,  
med fellesanlegg av enhver art.

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

### § 3 FELLESUTGIFTER

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

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### § 4 VEDLIKEHOLD

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

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

#### § 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

#### § 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

#### § 7 STYRET

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

særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. I tillegg skal det velges en valgkomite på to personer for 2 år.

#### § 8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

#### § 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er

valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

#### § 10 SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

#### § 11

#### SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles :

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

#### § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

### § 13 OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

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

### § 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

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

### § 15 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

### § 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om

at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **§ 17 FRAVIKELSE**

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

#### **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

Det er ikke tillatt for enkelte seksjonseiere å montere utvendig parabolantenne noe sted på bygget i tilknytning til sin seksjon.

Eventuelt parabolanlegg skal være et fellesanlegg for beboere som frivillig ønsker å delta, og skal i tilfelle ha eget styre og være organisert som et eget sameie eller lignende. Sameiet Bjerkejordet II skal ikke ha noen

økonomiske forpliktelser som følge av et eventuelt slikt parabolanlegg.

Denne endringen tar sikte på å forhindre ukontrollert oppsetting av skjemmende parabolantenne på den enkeltes terrasse eller lignende steder. Når/hvis det foreligger ny teknikk som muliggjør mottak av TV signaler uten oppsetting av store skjemmende parabolantenner, er Sameiet innstilt på å endre denne regelen i vedtekten.

#### **§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

#### **§ 20 PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING**

På Bjerkejordet-feltet skal det opprettes en huseierforening som har til formål å forvalte og vedlikeholde fellesinteresser. Alle beboere har plikt til å melde seg inn og være medlem av Bjerkejordet Huseierforening. Opprettelsen og driften av Bjerkejordet Huseierforening skal reguleres nærmere i foreningens vedtekter.

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

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

#### **§ 21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**



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

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

**§ 22**  
**FORHOLDET TIL LOV OM**  
**EIERSEKSJONER**

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



20.05.2020

## Husordensregler Sameiet Pærehagen 3

Husordensreglene ble vedtatt på sameiermøtet 07.08.2002. Endringer 03.04.2003, 15.04.2004, 04.03.2005, 25.04.2006, 06.03.2012, 17.03.2015, 15.03.2016 og årsmøtet 19.05 .2020.

### **Innledning**

Vedtekter for Sameiet Bjerkejordet II ble vedtatt på konstituerende sameiermøte 23.01.2002. Senere endret til Sameiet Pærehagen 3. Husordensreglene kommer i tillegg til fastsatte vedtekter.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at vedtekter og husordensregler blir fulgt. Utleier av egen bolig er ansvarlig ovenfor sin leietaker.

**Eierskifte.** Seksjonseier skal overlevere Sameiet Pærehagen 3 sine vedtekter og husordensregler til ny eier. Seksjonseier skal skriftlig informere styret om navn og adresse på ny eier, samt overtakelsesdato.

**Utleie.** Seksjonseier skal skriftlig informere styret om navn og adresse på leietaker, samt overtakelsesdato. Sameiet har ikke egen vaktmester.

**Vaktmester.** Sameiet har ikke vaktmester.

**Informasjon.** Viktig informasjon legges i beboernes postkasser og seksjonseier som er utleier får dette på e-mail.

Informasjonstavla henger ved postkassene. Generell informasjon fra styret henges på tavla, og hver beboer må selv følge med på oppslag.

## 2 Hovedregel.

Alle beboere i Sameiet Pærehagen 3 skal opptre slik at en ikke er til sjenanse for andre. Hovedregelen er "GOD FOLKESKIKK".

## 3 Støyende virksomhet på dagtid.

Støyende virksomhet som høres utenfor den enkeltes leilighet er tillatt mellom kl 0700 og 2000 på hverdager og kl 0900 og 1800 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt. Styret kan gi godkjenning hvis det må gjøres avvik. Musikk er tillatt, men det er ikke tillatt å sjenere andre. Dette gjelder spesielt på svalgang, balkonger/terrasser eller med balkong/terrassedøren åpen.

## 4 Nattero

Det skal være nattero senest på hverdager kl 2300. Lørdager kl 2400. Dag før «rød» dag kl 2400.

## 5 Søppelhåndtering

Ullensaker kommune utgir en renovasjon- og avfallskalender som skal følges vedr. søppelhåndtering. Søppel som skal kastes i søppelboden er restavfall, matavfall i grønne poser og plastavfall i åpne bæreposer i gjennomsiktige sekker. Det koster ekstra å få kjørt bort avfall kommunen ikke vil ta med. (For eks. glass, metallkanner, hermetikkbokser, elektrisk materiell, tekstiler, klær og sko).

## 6 Parkering

Hver seksjonseier disponerer en fast plass i garasjeanlegget. Bilen skal plasseres innenfor oppmerket felt, og det skal være orden. Oppheng av hjul, skiboks og annet tilsvarende utstyr er tillatt, og det er den enkeltes ansvar at dette er forsvarlig gjort. Annet skal ikke oppbevares i garasjen. Her gjelder brannforskrifter. Forsikring mot tap/tyveri er bileiers ansvar.

Garasjeplassen skal ikke være en lagerplass. Bodene er for oppbevaring.

Utleie av plass er mellom utleier og leier som bor i sameiet. Utleie er ikke tillatt til de som ikke bor i sameiet.

Gjesteparkering er området til høyre for nedkjøring til garasjen. Beboer skal påse at gjester bruker parkeringsbevis ved besøk. Bevisene fås av styret.

## 7 Kjellerboder

Hver leilighet har en kjellerbod som alltid skal være låst. Eier er ansvarlig for at boden holdes i orden, og at den ikke inneholder ting som er til sjenanse for naboene i form av lukt, lekkasjer og annet. Forsikring mot tap/tyveri er bruker av kjellerboden sitt ansvar.

**Gassbeholdere.** Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boden eller kjeller.

Kjelleren er kjeller og ikke brukbar til oppbevaring av tekstiler mm. Heller ikke ting som er ømtålige for fuktighet eller som krever spesiell temperatur. Det blir kjellerlukt. Sameiet er ikke ansvarlig hvis ovennevnte blir ødelagt fordi dette blir oppbevart i kjelleren.

## 8 Balkonger/terrasser og indre del av svalgang.

Stort sett gjør vi som vi vil, men etterlever reglene punkt 2,3 og 4.

Grilling på terrasser og balkonger er tillatt med elektrisk grill og gassgrill. Ved grilling skal en ta hensyn til naboene og omgivelsene. I tillegg må vanlig brannsikkerhet ivaretas.

Balkongkasser skal av sikkerhetshensyn henges inne på balkongen og ikke på utsiden av rekkverket. Vanning skal skje slik at det ikke berører naboen under. Det samme gjelder vasking av balkonger og terrasser.

Tørking og lufting av tekstiler skal ikke skje over rekkverk.

Terrassemøbler og annet utstyr som brukes og oppbevares på egen balkong/terrasse er den enkelte eiers eget ansvar

## 9 Rengjøring og rydding av fellesareal ute og inne.

Rengjøringsbyrå har ansvar for renhold trappehus i henhold til instruks.

Eier er ansvarlig for renhold/snømåking av svalgang utenfor egen leilighet. Vis hensyn overfor naboer ved siden av og under.

Benytter du utearealet er du forpliktet til å rydde etter deg.

Styret kan innkalle til dugnad om våren på sameiets fellesarealer med minst 2 ukers varsel. Hensikten med dugnaden er ekstra opprydding og spare kostnader, samt at det er sosialt.

## 10 Sykkel/sportsboder

Sykkelstativer skal benyttes og det er kun sportsutstyr som oppbevares i bodene. Alle beboere er ansvarlig for orden i bodene slik at alle kommer lett ut og inn.

Sportsbod/redskapsbod under trapp nede i inn/utgang til garasjen disponeres av styret.

## 11 Svalganger

Svalgangene er sameiets felles inngangsparti til leilighetene. Disse skal være fri for gjenstander som hindrer beboers tilgang til egen leilighet. Teppet på svalgangen skal støvsuges foran egen leilighet av eier/leietaker. Indre del av svalgang disponeres av beboer. Sykler, ski mm skal ikke parkeres inne i oppgang/svalganger. Svalgang er rømningsvei.

Branntrapp i hver ende av bygget er rømningsvei og skal være låst.

## 12 Låsing av fellesarealer

Alle utvendige dører som gir tilgang til sameiets lokaliteter utenfra skal alltid være låst. Det samme gjelder for innvendige dører til garasjen og boder med tilgang fra garasjen. Det skal være så vanskelig som mulig for uvedkommende å ta seg inn i sameiets innvendige fellesarealer.

Alle beboere er ansvarlige for at ingen ukjente slipper inn gjennom noen inngang i sameiet. Hvis noen ringer på fra ringetablåene og beboeren ikke kjenner vedkommende skal det ikke åpnes.

## 13 Markiser

Markisetype og stoff skal være så likt det som er benyttet tidligere. (Stoffmønster endrer seg over år)

## 14 Bygningsmessige endringer

Innvendige bygningsmessige arbeider/endringer skal utføres forskriftsmessig og av autoriserte håndverkere der det er påkrevd, for eksempel våtromsarbeider, rørleggerarbeider og elektriske arbeider. Det samme gjelder flisarbeider på terrasser.

Dersom skader på sameiet kan tilbakeføres til uaktsomhet hos sameier må sameier dekke sameiets egenandel dersom sameiets forsikring brukes.

Det gjøres oppmerksom på at sameiets forsikringselskap ved uaktsomhet også kan kreve regress for hele skaden av sameier, evt. av sameiers innboforsikrings ansvars del dersom slik er tegnet.

## 15 Dyrehold

Katt. Det er tillatt å ha innekatt, men den kan ikke gå løs på sameiets eiendom.

Hundehold er ikke tillatt, unntatt er anskaffelse av tjenestehund, førerhund eller om beboeren av helsemessige årsaker må ha hund. I disse tilfellene skal styret underrettes og dokumentasjon skal foreligge. Nåværende hunder pr 6/3 2012 kan beholdes, men nye kan ikke anskaffes. Hunder må holdes i bånd på sameiets eiendom og det samme gjelder for besøkshunder.

## 16 Ladestasjoner for elbiler i parkeringskjeller

Overensstemmende med eierseksjonslovens §25 kan en sameier med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn

Det tillates etablert inntil 5 ladepunkter for elbil i parkeringskjeller. Sameier som ønsker dette må selv bekoste enhver kostnad og aksepterer uten erstatning at tillatelsen trekkes tilbake av sameiet hvis en risikovurdering viser at innendørs lading er uønsket. Hver kontakt skal ikke ha høyere uttak enn 16A. Strømkursen skal kobles til den enkelte sameiers eget abonnement. Montering skal foretas av autorisert installatør.

## 17 Brannutstyr

Hver leilighet er utstyrt med et slukningsapparat og et brannteppe. Sameiet har montert komfyrvakter. Utstyret tilhører sameiet og skal ikke fjernes fra leiligheten.

## 18 Vedlikehold postkasse- og dørklokkenavn, parkeringsbevis

Styret oppdaterer navnene på postkassene og dørklokke utvendig.

se' pluss se mellom:



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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 PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Pærehagen 3  
2040 KLØFTA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Eirik Jørgen Off

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 975 26 138  
**E-post:** eirik.off@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre