



aktiv.

Eplehagen 3, 2040 KLØFTA

**KLØFTA SENTRUM - Flott 2 roms
toppleilighet - Selveier - Garasje -
Balkong - Kort vei til alt**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 82 480,-
Omkostn.: Kr 78 150,-
Total ink omk.: Kr 3 150 630,-
Felleskostn.: Kr 3 168,-
Selger: Qadeer Ahmad Alvi
Shabana Amin

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 60/80 kvm
Tomtstr.: 1427 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 1043
Gnr. 29, bnr. 992
Gnr. 29, bnr. 1016
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1205250265

KLØFTA SENTRUM - Flott 2 roms toppleilighet - Selveier - Garasje - Balkong - Kort vei til alt

Velkommen til Eplehagen 3, en flott 2 roms selveierleilighet nær Kløfta sentrum.

Leiligheten ligger i toppetasjen (3. etasje) og har en god planløsning med store bruksrom:

Gang, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

- Fra stuen er det utgang til en 8 kvm balkong
- Medfølgende 15 kvm enkeltgarasje i rekke
- Gasspeis
- Perfekt utleieobjekt eller førstegangskjøp

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet nær Kløfta sentrum, med trygg gangavstand til butikker, servicetilbud, kollektiv, skoler og barnehager.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	45
Nabolagsprofil	99
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Garasje plass

3. etasje

BRA-i: 60 kvm Gang, stue, kjøkken, soverom og bad

BRA-e: 5 kvm Innvendig bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1427 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiet har en pent opparbeidet tomt med asfalterte trafikkarealer og opparbeidede fellesarealer.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørli

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er saltak tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for ytterligere beskrivelse av byggemåte.

Innhold

3. etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, bad og innvendig bod.

8 kvm balkong

15 kvm garasje

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 TG3:

- Ingen forhold som har fått TG3.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse og platting: Konstruksjonen har symptom på skader tilsier behov for tiltak. Det er sprekker i fliser på gulvet.
- Vinduer og dører: Med tenke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
- Elektrisk: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- Varmesentral: Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
- Våtrom: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 20mm.

Se vedlagte tilstandsrapport iht. NS3600 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

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 i medfølgende garasje eller på sameiets tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremting, polisenummer 28252069

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Det er installert gasspeis i stue. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

82 480 (Andel av fellesgjeld)

3 072 480 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

76 800 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

78 150 (Omkostninger totalt)

90 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 150 630 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 162 530 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 165 330 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 9 515 for år 2025

Informasjon om 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 primærbolig

Kr 680 000 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 720 000 for 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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer blant annet husforsikring, forretningsførsel, kabel-tv, nedbetaling av fellesgjeld mm.

Service av gasspeis og kostnader til garasjeanlegg kommer i tillegg. Dette faktureres 1 gang pr. år ved slutten av året.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 168

Andel Fellesgjeld

Kr 82 480

Fellesgjeld pr. dato

18.09.2025

Andel fellesformue

Kr 34 143

Andel fellesformue dato

18.09.2025

Sameiet

Sameienavn

BJERKETUNET 1 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer

988 137 634

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: DNB

Lånets saldo: kr 1 120 020,-

Seksjonens saldo: kr 82 480,-

Rentebetingelser: 6,9%

Nedbetalt: Juli 2032

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Team Regnskap Jessheim AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 1043, seksjonsnummer 12 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 29, bruksnummer 992 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:

3209/29/1043/12:

21.12.2004 - Dokumentnr: 15632 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2005 - Dokumentnr: 112881 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Best vedr teknisk anlegg

22.03.2010 - Dokumentnr: 212311 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

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

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2004 - Dokumentnr: 15632 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 58/892

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,,10,11,12,13,14,15,16

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.10.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for "Eiendommer v/Kløfta stasjon" m/best. vedtatt 25.01.1999.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse - nåværende vedtatt 23.03.2021.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

3 900 Kommunale opplysninger

20 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. (3 inkl)

Totalt kr: 99 150

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Nicklas Wathne

Eiendomsmeglerfullmektig

nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.02.2026







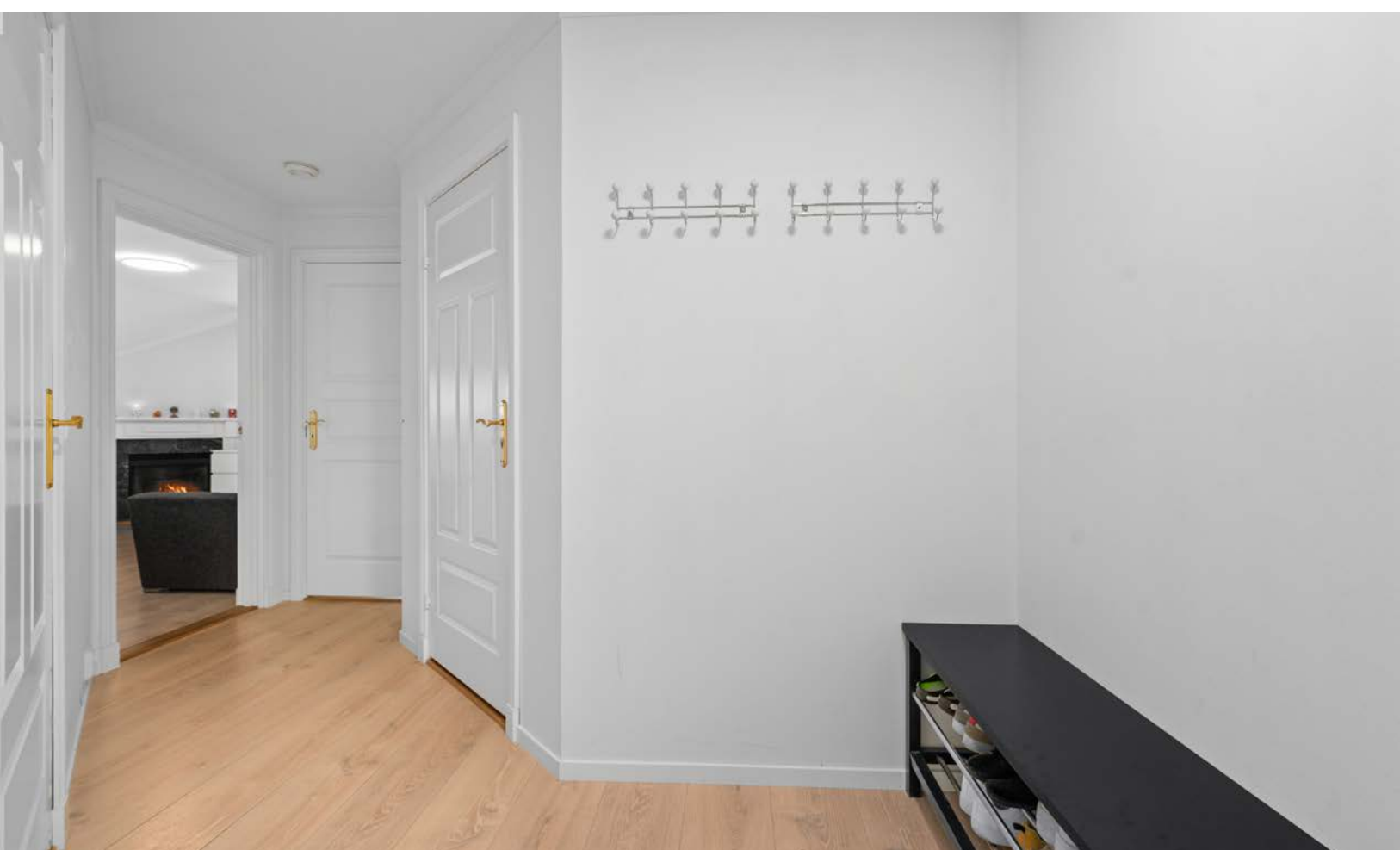


















Vedlegg

Eplehagen 3 2040 KLØFTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 80 m²

BRA-i: 60 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35138>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
Det er sprekker i fliser på gulvet.

Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år), og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro-faglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier, kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmesentral

Oppsummering

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 20mm.

Det registreres sprekker i elastiske fuger på vegg.

Det registreres svertesopp i elastiske fuger i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Elastiske fuger må byttes for å lukke avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2025

Rapportdato
10.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Qadeer Ahmad Alvi**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kenneth Sørli**

Telefon: **40321619**

Firma: **Taksthuset1**

Epost: **ks@th1.no**

Adresse: **Briskeveien 38, 1405 Langhus**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Eplehagen 3, 2040 Kløfta**

Kommunenr: **3209**

Gårdsnr: **29**

Bruksnr: **1043**

Festenr:

Seksjonsnr: **12**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2004**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er saltak tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	65	60	5	0	8
1. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	80	60	20	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

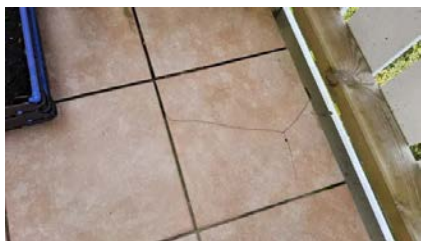
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	60	57	3	Stue/kjøkken, soverom, bad og gang.	Innvendig bod.
1. etasje	15	0	15	Garasjeplass	
Totalt m²	75	57	18		

Kommentar til arealberegning

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type Balkong

Balkong bygget av betong med fliser på gulv.
Rekkverk bygget av impregnerte materialer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Ja

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
Det er sprekker i fliser på gulvet.

Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Vindu, ytterdør og balkongdør er fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år), og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.6 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk, og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.



6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Fordelerskap er plassert på bad.	
TG-1	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro-faglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier, kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Gasskjele
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteg) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
120liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaff-ventiler på yttervegg. Naturlig ventilering med spalte-ventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Fallforhold målt fra topp flis ved dør til topp slukrist er på 20mm. Det registreres sprekker i elastiske fuger på vegg. Det registreres svertesopp i elastiske fuger i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Elastiske fuger må byttes for å lukke avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Av utstyr er det etablert servantskap, dusjhjørne, klosett, opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73mm hullbor fra tilstøtende gang.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv EM Kløfta	Oppdragsnr.	1205250265
Adresse	Eplehagen 3		
Postnr.	2040	Sted	Kløfta
Selgers navn	Shabana Amin		
Selgers navn	Qadeer Ahmad Alvi		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S A
Q A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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 sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredet næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato 16.09.2025

Signert av Shabana Amin

Signert av Qadeer Ahmad Alvi

Initialer selger:
S A
Q A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Team Regnskap Jessheim AS;
Henrik Bulls veg 48
2069 Jessheim

Vår referanse:
1205250265

Vår saksbehandler:
Bjørn Granli Jokstad

Telefon:
992 93 090

Vår dato:
16.09.2025

Megleropplysninger på Eplehagen 3 - gnr. 29, bnr. 1043, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Qadeer Ahmad Alvi	Per Sivles vei 44, 1462 Fjellhamar	15.01.1981
Shabana Amin	Per Sivles vei 44, 1462 Fjellhamar	15.09.1985

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

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?			Kr		
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
				Kr	Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr	Er det restanse?		☐ Ja ☐ Nei
		Hvis ja, restanse kr			
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Team Regnskap Jessheim AS;

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kløfta



Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no

Bjerketunet 1 Boligsameie

PROTOKOLL SAMEIERMØTE

Den 29. april 2025 kl. 18.30 ble ordinært sameiermøte avholdt i leiligheten til Kristin Fosshaug, Eplehagen 3, 2040 KLØFTA.

Til stede var følgende seksjonseiere:

Ingunn Steen Rønaas, Kristin Fosshaug, Ellen Jacobsen, Bente Strand, Liv Ingrid Herberg og Sveinung Heggstad.

Det forelå ingen fullmakter. 6 av 16 seksjoner var dermed representert.

I tillegg møtte forretningsfører Hans Petter Nordby fra Team Regnskap Jessheim AS samt styreleder Tove Grimestad.

Hans Petter Nordby ble valgt som møteleder og til protokollfører ble Tove Grimestad valgt.

Til å medundertegne protokollen sammen med møteleder ble Liv Ingrid Herberg valgt.

Følgende saker ble behandlet:

Sak 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Det fremkom ingen merknader til innkallingen og dagsorden, og det ordinære sameiermøtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 2. Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

Sak 3. Resultatregnskapet og balansen, samt revisors beretning for 2024 ble gjennomgått av Hans Petter Nordby. Det var ingen bemerkninger til regnskapet som ble godkjent.

Sak 4. Forslag til budsjett for 2025.

Det fremlagte budsjett, som viser et overskudd på kr. 55.633.-, ble godkjent. Budsjettet medfører ingen økning av felleskostnadene.

Sak 5. Godkjenning av godtgjørelse til revisor.

Honoraret ble vedtatt dekket etter regning

Sak 6: Fastsettelse av godtgjørelse til styret.

Godtgjørelsen ble vedtatt satt til kr. 35.000,- Styret foretar en intern fordeling av honoraret.

Sak 7. Valg

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Tove Grimestad	- styreleder	(gjenvolgt for 2 år)
Rita Olsen	- styremedlem	(valgt for 2 år)
Bente Strand	- styremedlem	(lår igjen)

- Sak 8.** Forslag til nye husordensregler ble vedtatt med 4 mot 2 stemmer etter at teksten i forslaget pkt. 6 Svalganger ble endret til:

**Svalgangene er sameiets felles inngangsparti til leilighetene, og rømningsvei.
Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er til hinder ved evakuering.**

- Sak 9.** Eventuelt. Styret har laget en mappe med diverse informasjon som beboere vil ha nytte av og som skal følge leilighetene og oppbevares tilgjengelig. Denne vil inneholde kontakinfo, husordensregler, beredskapsplan for brann/hendelser o.a.

Kløfta den 30. april 2025.

Hans Petter Nordby

Liv Ingrid Herberg

Bjerketunet 1 Boligsameie

S A M E I E R M Ø T E

Det innkalles med dette til ordinært sameiermøte tirsdag 29. april 2025 kl. 18.30 hos Kristin Fosshaug, Eplehagen 3, 2040 Kløfta.

DAGSORDEN

1. Konstituering
 - a. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
 - b. Registrering av møtedeltakerne og godkjenning av fullmakter.
 - c. Valg av en person utenom møteleder til å medundertegne protokollen.
2. Styrets årsrapport for 2024.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse for 2024.
4. Forslag til budsjett for 2025.
5. Godkjenning av godtgjørelse til revisor
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
7. Valg av nytt styre. Det skal velges styreleder og ett styremedlem.
8. Innkomne saker. Forslag fra styret vedrørende endring av husordensreglene. Det forslås ingen endringer i selve bestemmelsene, men de er omskrevet for å fjerne unødig tekst og innhold som ikke er relevant for sameiet lenger.
9. Eventuelt.

Saksdokumentene følger vedlagt.

Sameier som ikke selv kan møte, men som ønsker å være representert, kan gi skriftlig, datert og undertegnet fullmakt til egen fullmektig på vedlagte blankett.

Vi håper på godt fremmøte, og ønsker alle hjertelig velkommen.

Vennligst ta med saksdokumentene til møtet.

Jessheim, den 6. april 2025

For styret i Bjerketunet 1 Boligsameie

Team Regnskap Jessheim AS
Hans Petter Nordby
Forretningsfører

Bjerketunet 1 Boligsameie

FULLMAKT

Jeg/vieier av snr. gir herved

..... fullmakt til å stemme på mine/våre vegne
på ordinært sameiermøte den 29.04.2025

Sted

Dato

Underskrift

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Virksomhetens art

Sameiet gnr.29 bnr. 1043 i Ullensaker kommune, består av 16 seksjoner.

Styret

Siden forrige sameiermøte har styret hatt følgende sammensetning:

Tove Grimestad	- styreleder
Kjell Johnsen	- styremedlem
Bente Strand	- styremedlem

Møter

Etter det ordinære sameiermøtet har det vært avholdt 3 styremøte samt løpende dialog mellom styremedlemmene ved behov.

Øvrige forhold

Det er gjennomført service på gass peiser i de leilighetene som har dette. Det tidligere inngått en service- og vedlikeholdsavtale med leverandøren Alfa Olis og betingelsene er uendret. Avtalen gjelder til den sies opp av sameiet.

Vi har hatt kontroll av El-tilsynet hvor det var avvik i den forbindelse. Vi kunne ikke vise til dokumentasjon når det gjelder HMS/internkontroll av el- anlegget. Det ble gjort et vedtak på disse avvikene av el-tilsynet og styret har i den forbindelse laget en perm som inneholder dokumentasjonen. Denne skal oppbevares i el-rommet.

Brannvesenet har vært på kontroll og her var det også avvik. Det kunne ikke vises til service rapporter for gass peiser og at sameiet manglet en beredskapsplan ved brann/ hendelser. Styret har laget en beredskapsplan som alle leilighetene skal få tildelt. Beboere må passe på at service rapport kan legges fram ved eventuell kontroll.

Styret har laget et hefte som skal følge leilighetene og som inneholder diverse informasjon, husordensregler, vedtekter, beredskapsplan etc. Denne vil bli oppdatert ved endringer og styret vil sende ut ny informasjon og eier/beboer er ansvarlig for at heftet til enhver tid er oppdatert.

Styret har meldt inn sameiet i Huseiernes Landsforbund.

Det er opprettet en e-post konto som følger styret, bjerketunetboligsameie@gmail.com

Det er også hengt opp en postkasse som tilhører styret og som beboere kan benytte ved henvendelser om man ikke benytter e-post.

Det ble avholdt dugnad 25.april 2024 og noen av oppgavene ble utført sammen med Bjerketunet 1 Borettslag.

Lekestativet ble fjernet da det ikke var i sikkerhetsmessig stand. Plassene til gjesteparkering har fått skilter. Det er ikke avholdt felles møter med møter med borettslaget, men løpende dialog ved saker. Styret har vært i kontakt med borettslaget, da alle gatelys sluknet. Det viste seg at dette gjaldt sikringer. Gatelysene har lyspærer som er på vei ut av produksjon og vi må på et tidspunkt bytte. Styret vil komme tilbake med denne saken.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke med forskings- eller utviklingsaktiviteter.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Styret kjenner forøvrig ikke til noe forhold av vesentlig betydning etter regnskapsårets utgang som har betydning for å bedømme regnskapet.

Ytre miljø

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

Likestilling

Sameiet har ingen faste ansatte. Styret har bestått av 3 medlemmer, som fordeler seg på 1 mann og 2 kvinner.

Årsresultat og disponering av overskudd

Årsregnskapet er gjort opp med et overskudd på kr. 145.898.- som foreslås overført til udekket tap.

Kløfta, den 6. april 2025

I styret for Bjerketunet 1 Boligsameie

Tove Grimestad
Styreleder

Kjell Johnsen
Styremedlem

Bente Strand
Styremedlem

Årsoppgjør for

Bjerketunet 1 Boligsameie

988137634

01.01.2024 - 31.12.2024

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

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		608 892	534 382
Sum driftsinntekter		608 892	534 382
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-39 935	-39 935
Annen driftskostnad		-331 640	-313 482
Sum driftskostnader		-371 575	-353 417
Driftsresultat		237 318	180 964
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		420	304
Sum finansinntekter		420	304
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-91 840	-84 724
Sum finanskostnader		-91 840	-84 724
Netto finans		-91 420	-84 420
Årsresultat		145 898	96 545
Overføringer			
Udekket tap		145 898	96 545
Sum overføringer		145 898	96 545

Bjerketunet 1 Boligsameie
988 137 634

 BankID Signing
Tove Grimestad
2025-04-10
 Bypass Signing
Hans Petter Nordby
2025-04-10
 BankID Signing
Bente Strand
2025-04-10

Balanse

Note **31.12.2024** **31.12.2023**

EIENDELER

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer	56 157	93 873
Andre kortsiktige fordringer	6 817	0
Sum fordringer	62 974	93 873

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	462 118	390 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	462 118	390 185

Sum omløpsmidler **525 092** **484 058**

SUM EIENDELER **525 092** **484 058**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-746 475	-892 373
Sum opptjent egenkapital		-746 475	-892 373
Sum egenkapital		-746 475	-892 373
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 214 457	1 332 798
Sum annen langsiktig gjeld		1 214 457	1 332 798
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 836	32 976
Annen kortsiktig gjeld		20 274	10 655
Sum kortsiktig gjeld		57 110	43 632
Sum gjeld		1 271 567	1 376 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 092	484 058

Kløfta, den april 2025

Tove Grimestad
styrets leder

Kjell Johnsen
styremedlem

Bente Strand
styremedlem

Noter

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.

Antall leiligheter

Boligsameiet består av i alt 16 leiligheter.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	39 935	39 935

Mer om årsverk og lønn

Boligsameiet har ikke hatt faste ansatte og det er ikke utbetalt lønn i 2024. Det er utbetalt kr. 25.000.- til styreleder og kr. 10.000.- til øvrige styremedlemmer.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - Nedbetalingslån

Sameiet tok i juli 2022 opp et annuitetslån på kr. 1,5 million. Lånet nedbetales over 10 år. Nominell rente er pr. dags dato 7,15%

Kontospesifisert årsregnskap

2024

Resultatregnskap

Annen driftsinntekt

3600 Fakturerte felleskostnader	499 992,00	428 616,00
3601 Fakturert kabel-TV	77 820,48	74 520,00
3610 Fakturert kostn. garasje, peis	31 080,00	31 245,74
	608 892,48	534 381,74

Sum driftsinntekter

608 892,48 **534 381,74**

Lønnskostnad

5330 Styrehonorar	-35 000,00	-35 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-4 935,00	-4 935,00
	-39 935,00	-39 935,00

Annen driftskostnad

6340 Strøm	-7 735,23	-6 305,15
6600 Vedlikehold hovedbygg	-24 796,08	-49 548,20
6610 Kostnader garasje	-16 798,31	-17 617,66
6620 Service gasspeiser	-14 278,00	-13 624,00
6690 Vedlikehold utendørs	-48 828,15	-29 297,63
6695 Snørydding, strøying	-1 757,81	0,00
6701 Honorar revisjon	-10 090,79	-8 143,44
6705 Honorar forretningsførsel	-63 872,00	-57 648,44
6800 Kontorrekvisita	-140,00	-215,00
6940 Porto	-1 415,00	-300,00
7500 Forsikringspremie	-59 130,00	-52 191,00
7600 Kostnader kabel-TV	-77 820,00	-74 520,08
7710 Dugnad	-2 323,40	-2 413,00
7770 Bank- og kortgebyrer	-2 117,50	-1 493,50
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-537,62	-165,15
	-331 639,89	-313 482,25

Sum driftskostnader

-371 574,89 **-353 417,25**

Driftsresultat

237 317,59 **180 964,49**

Annen renteinntekt

8051 Annen renteinntekt	420,08	304,29
	420,08	304,29

Sum finansinntekter

420,08 **304,29**

Annen rentekostnad

8150 Rentekostnad banklån	-91 806,04	-84 724,18
---------------------------	------------	------------

Kontospesifisert årsregnskap

10.C  BankID Signing
Tove Grimestad
2025-04-10
 Buypass Signing
Hans Petter Nordby
2025-04-10
 BankID Signing
Bente Strand
2025-04-10
U,UU

	2024	
8159 Annen rentekostnad	-33,73	
	-91 839,77	-84 724,18
Sum finanskostnader	-91 839,77	-84 724,18
Netto finans	-91 419,69	-84 419,89
Årsresultat	145 897,90	96 544,60
Udekket tap		
8990 Udekket tap	145 897,90	96 544,60
	145 897,90	96 544,60
Sum overføringer	145 897,90	96 544,60

Kontospesifisert årsregnskap

31.12.2024

10.C BankID Signing
Tove Grimestad
2025-04-10
3 Buypass Signing
Hans Petter Nordby
2025-04-10
BankID Signing
Bente Strand
2025-04-10

Balanse

Kundefordringer

1500 Kundefordringer	38 967,40	86 493,00
1510 Forskudd fra sameierne	17 190,00	7 380,00
	56 157,40	93 873,00

Andre kortsiktige fordringer

1742 Forskuddsbetalt forsikring	6 817,00	0,00
	6 817,00	0,00

Sum fordringer

62 974,40 **93 873,00**

Bankinnskudd, kontanter og lignende

1920 DnB 5010.06.76947	462 117,57	390 184,71
	462 117,57	390 184,71

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

462 117,57 **390 184,71**

Sum omløpsmidler

525 091,97 **484 057,71**

Sum eiendeler

525 091,97 **484 057,71**

Kontospesifisert årsregnskap

31.12.2024

10.C BankID Signing
Tove Grimestad
2025-04-10
3 Bypass Signing
Hans Petter Nordby
2025-04-10
BankID Signing
Bente Strand
2025-04-10

Udekket tap

2080 Udekket tap	746 474,61	892 372,51
	746 474,61	892 372,51

Sum opptjent egenkapital

746 474,61 **892 372,51**

Sum egenkapital

746 474,61 **892 372,51**

Gjeld til kredittinstitusjoner

2230 DNB 1636.58.23190	-1 214 456,70	-1 332 798,39
	-1 214 456,70	-1 332 798,39

Sum annen langsiktig gjeld

-1 214 456,70 **-1 332 798,39**

Leverandørgjeld

2400 Leverandørgjeld	-36 835,62	-32 976,43
	-36 835,62	-32 976,43

Annen kortsiktig gjeld

2900 Forskudd fra sameierne	-17 190,00	-7 380,00
2950 Påløpt rente	-3 084,26	-3 275,40
	-20 274,26	-10 655,40

Sum kortsiktig gjeld

-57 109,88 **-43 631,83**

Sum gjeld

-1 271 566,58 **-1 376 430,22**

Sum egenkapital og gjeld

-525 091,97 **-484 057,71**

Budsjett 2025

 BankID Signing
Tove Grimestad
2025-04-10

 Bypass Signing
Hans Petter Nordby
2025-04-10

 BankID Signing
Bente Strand
2025-04-10

Budsjett Total

3600 Fakturerte felleskostnader	499 992
3601 Fakturert kabel-TV	79 020
Driftsinntekter	579 012
5330 Styrehonorar	-35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	-4 935
Lønnskostnad	-39 935
6340 Strøm	-8 000
6500 Anskaffelser	-4 000
6600 Vedlikehold hovedbygg	-100 000
6690 Vedlikehold utendørs	-41 824
6701 Honorar revisjon	-11 000
6705 Honorar forretningsførsel	-65 000
6800 Kontorrekvisita	-500
6940 Porto	-600
7500 Forsikringspremie	-84 000
7600 Kostnader kabel-TV	-79 020
7710 Dugnad	-3 000
7770 Bank- og kortgebyrer	-1 500
Andre driftskostnader mv.	-398 444
Driftsresultat	140 633
8150 Rentekostnad banklån	-85 000
Finans og EO	-85 000
Resultat e. Finans	55 633

.....

Husordensregler

for

Bjerketunet 1 Boligsameie

1. INNLEDNING

Bjerketunet 1 Boligsameie har vedtekter, besluttet på konstituerende sameiermøte 04.11.2004. Husordensreglene kommer i tillegg til bestemmelsene fastsatt i vedtektene. Bestemmelsene gjelder alle seksjonseiere, og kan ikke fravikes hvis dette ikke uttrykkelig er angitt.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt. Seksjonseiere som leier ut sin bolig er ansvarlig for å følge opp disse bestemmelsene overfor sine leietakere. Alle beboere i Bjerketunet 1 Boligsameie skal opptre slik at man ikke er til sjenanse verken for øvrige beboere i sameiet, eller naboer. Det er satt opp en informasjonstavle i inngangspartiet. Her vil det komme informasjon fra styret. Informasjon som henges opp skal den enkelte beboer følge med på, og det er kun styret som fjerner informasjonen fra tavlen.

2. Støyende virksomhet

Banking, boring og tilsvarende støyende virksomhet som kan høres utenfor den enkelte selveiers leilighet, er kun tillatt på hverdager mellom kl. 07:00 – 21:00 og mellom kl. 09:00 – 18:00 på lørdager. Støyende virksomhet er ikke tillatt på søn.- og helligdager. Hvis større utbedringer eller andre forhold gjør det nødvendig å fravike disse regler, skal godkjenning fra styret innhentes i forkant.

3. Nattero

Hovedregelen er at det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og 07:00 og regelen er ufravikelig på hverdager. Søn. – helligdager skal det være ro mellom kl. 24:00 og 09:00. Ved festlig tilstelning i leiligheten skal naboer og styret varsles 1 dag i forkant.

4. Boder

Hver seksjonseier disponerer en bod, tildelt ved innflytting. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at boden holdes i orden, og at den ikke inneholder noe som er til sjenanse for naboene, i form av lukt, lekkasjer o.a. Bodene skal alltid være låst. Forsikring mot tap/tyveri fra bodene er den enkelte seksjonseiers ansvar.

5. Balkonger/terrasser

Ønskes det balkongkasser skal disse av sikkerhetshensyn henges på innsiden av balkongen. Vanning av balkongkasser samt rengjøring av balkonger og terrasser, skal skje uten at det er til sjenanse for naboer. Risting av tepper, dyner etc. skal ikke skje fra balkong. Grilling på balkong/terrasse er kun tillatt når det benyttes elektrisk grill eller gassgrill. Grilling med åpen ild kan kun gjøres på fellesområdet. Husk å rydde og kaste. Type belysning er besluttet av styret. Ved supplering skal tilsvarende type benyttes. Ved utskifting av markiser og/stoff skal samme type og farge benyttes.

6. Svalganger

Svalgangene er sameiets felles inngangsparti til leilighetene og rømningsvei. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er til hinder ved evakuering. Sykler, akebrett, vogner etc. skal ikke parkeres under trappa. Benytt boden til slik oppbevaring.

7. Dører til fellesareal

Alle dører som gir tilgang til sameiets lokaliteter utenfra, skal alltid være låst.

8. Parkering

Sameiet har 15 garasjer og 1 parkeringsplass. Parkering utenom disse er ikke tillatt. Gjesteparkering deles med Bjerketunet 1 Borettslag og skal kun benyttes til gjester. Det er ikke tillatt å parkere ved inngangen, kun for av – og pålessing i kortere periode.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at Politiets og Ullensaker Kommunes regler for dyrehold respekteres. Spesielt følgende: Det er båndtvang hele året og eier plikter å fjerne avføring etter hund på forsvarlig måte. Regelen gjelder også på sameiets fellesområde. Skjema om dyrehold skal sendes til styret.

10. Rengjøring og rydding av fellesareal

Styret kaller inn til dugnad hver vår på sameiets fellesareal. Det gjelder også øvrig fellesareal med borettslaget, som søppel hus og lekeplass. Beboere som benytter uteareal (grilling, solbading eller andre former for aktiviteter) er forpliktet til å rydde etter seg. Søppel sorteres og pakkes etter gjeldende regler, og kastes i søppelhuset.

11. Søppelhåndtering

Alle har fått utlevert de regler for renovasjon som gjelder for Ullensaker Kommune. Disse regler skal følges av alle seksjonseiere. Alle er også forpliktet til å følge opp eventuelle endringer i kommunes bestemmelser. Styret er forpliktet til å sørge for at disse bestemmelsene følges opp, om nødvendig ved å betale ekstra for å få kjørt bort søppel hvis kommunen nekter å tømme. Kostnader for dette vil bli belastet alle seksjonseiere i Bjerketunet 1 Borettslag og Bjerketunet 1 Boligsameie, etter brøk. Om nødvendig skjer dette i form av økte fellesutgifter for alle.

12. Utvendig bygningsmessige endringer

Ingen seksjonseier kan gjøre utvendige endringer. Alle eventuelle endringer skal godkjennes av styret.

Til årsmøte i Bjerketunet 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjerketunet 1 Boligsameie.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-22 08:32:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8E45J-E853M-26IJ-EL0JZ-8PPD0-CEPEC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

BJERKETUNET 1 BOLIGSAMEIE

GNR 29, BNR 1043, i Ullensaker kommune.

VEDTEKTER

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 04.11.04 og endret i ekstraordinært sameiermøte 23.02.05

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen gnr. 29 bnr. 1043 i Ullensaker kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Bjerketunet I Boligsameie

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.

Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for personbil i henhold til parkeringsplan.

For seksjoner på bakkenivå inngår uteareal som tilleggsareal til bruksenheten slik dette fremgår av grenser på situasjonsplanen. For seksjoner i 2. og 3. etasje utgjør balkong del av bruksdelen.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og det areal som måtte være tillagt bruksenheten og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Den enkelte parkeringsplass som tilhører den enkelte bruksenhet er varig unndratt de andre sameiernes bruk.

Bruksenheten kan ikke nyttes til annet enn boligformål.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiemøtet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Sameiets tekniske anlegg, herunder adkomstvei, interne veier, vann og avløpsledninger samt lekeplasser og parkeringsplasser som ikke er tilleggsdel til bruksenheten skal for fremtiden driftes og vedlikeholdes av sameiet.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

4. Disposisjon. Rettslig rådgivning.

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret som skal gi sin skriftlige godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ved overdragelse av eierseksjonen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet og disse vedtekter.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen.

5. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet.

Beløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

For dette skal det opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpantrett slik at de andre sameierne har pantrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Pantretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. Mislighold.

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 - seks- måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

7. Styringsorgan.

I - Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiemøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

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

Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

Innkalling til sameiemøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiemøtet.

Innkalling foretas av styret med minst 8 -åtte- dager og høyst -20- dagers varsel.

Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 -tre- dagers varsel.

Ordinært sameiermøte - årsmøte - skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører.

Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:

- a) styrets årsberetning.
- b) godkjenning av styrets årsregnskap

c) valg av styremedlemmer og styrets leder.

II-Styret.

Sameiet skal ledes av et styre på minst tre - 3 - medlemmer som velges av og blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret velges for 2 -to- år av gangen.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiemøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt..

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet. Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

8. Lov om eierseksjoner.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

9. Tvisteløsning.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

-000-



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8717682

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
01.09.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 1043 FNR: 12

Forespørsel datert: 28.08.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1427 m². ☒ Snr. 12 har en andel på 58/892 i sameie.

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

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

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

PLANSTATUS:

- ☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Eiendommer v/Kløfta stasjon» m/best.
vedtatt 25.01.1999.

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:

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:

- | | |
|---|---|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☒ Vannmåler er ikke installert. |
| ☐ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☒ Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 9515,-.

Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2003.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

- | | |
|---|--|
| ☒ Har ferdigattest. | ☐ Har ikke ferdigattest. |
| ☐ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 1043
Festenummer:
Seksjonsnummer: 12

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.09.2025 kl. 14:23
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 10.11.2004
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 58 / 892 i matrikkelenhet 29 / 1043
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkelenheten har andel (1 / 64) i realsameie: 29 / 992	3 142,3 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet
Matrikkelenheten har andel (1 / 283) i realsameie: 29 / 1016	6 893,5 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150181	ALVI QADEER AHMAD		Per Sivles vei 44 1462 FJELLHAMAR	1 / 2
Hjemmelshaver		150985	AMIN SHABANA		Per Sivles vei 44 1462 FJELLHAMAR	1 / 2

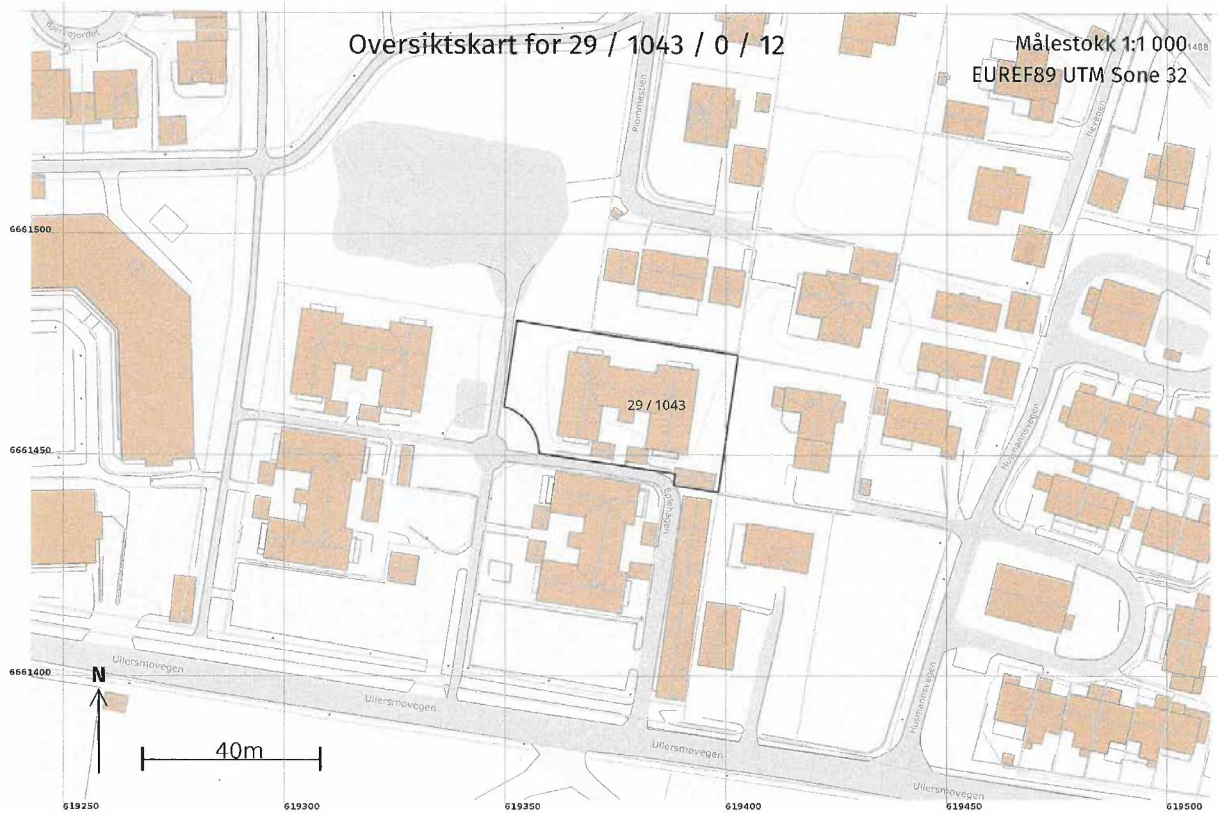
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 29/1043/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 29/1043/0/16		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 29/1043/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 29/1043/0/16		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato				
Seksjonering	10.11.2004								
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring					
		Av giver	0235 - 29/1043	0					
		Mottaker	0235 - 29/1043/0/12	0					
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr: 23 430 819	Bebygd areal: 0	Ant. boliger: 16	Datoer						
Løpenr:	Bruksareal bolig: 942	Ant. etasjer: 3	Rammetillatelse: 07.03.2004						
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 08.03.2004						
Nord: 6661464 Øst: 619378	Bruksareal totalt: 942	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 07.12.2004						
Bygningsendningskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:						
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:						
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0								
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal: 0								
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0								
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	6	338	0	338	0	0	0	0	0
H02	6	338	0	338	0	0	0	0	0
H01	4	266	0	266	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
3190 Eplehagen 3	H0302	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	29/1043/0/12	
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		BLOCK WATNE AS							



01.09.2025 14:23

Matrikelbrev for 3209 - 29 / 1043 / 0 / 12

Side 6 av 6

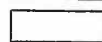
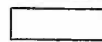
TEGNFORKLARING

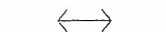
FELTUTNYTTELSE

-  FRITTLIGGENDE SMÅHUS
-  KJEDEHUS
-  LAVBLOKKER/REKKEHUS
-  FORRETNING/KONTOR O.L.
-  ALTERNATIVE-/ KOMBINERTE FORMÅL

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR FORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  FELTGRENSE
-  EIENDOMSGRENSE
-  EKSIST. EIENDOMSGRENSE SOM OPP
-  SENTERLINJE VEG

OFFENTLIGE TRAFIKKAREALER

-  KJØREVEGER
-  GANG-OG SYKKELVEG, FORTAU
-  ANNET TRAFIKKAREAL

-  FRISIKTLINJE
-  AVKJØRSEL
-  STI
-  MØNERETNING
-  BYGNING SOM SKAL BEVARES
-  BYGNING SOM SKAL RIVES

GRØNTAREALER

-  PARK, LEK M.M.

FELLESAREALER

-  KJØREVEG/PARKERING
-  FELLES GANGVEG
-  FELLES LEKEPLASS M.M.

Vedtatt av ULLENSAKER KOMMUNE
Herredsstyre den 25.11.98

ordfører
ORDFØRER

EKVIDISTANSE 1 M
MALESTOKK 1 : 1000



Reguleringsplan

BEBYGGELSESPLAN FOR:

Eiendommer v/Kløfta stasjon

(G.nr./B.nr. 29/2 m.fl.)

ULLENSAKER KOMMUNE

DATO

SIGN.

Rev. diverse

02.11.98

Rev. veg, planavgrensning, avkjøring Ihlevegen, fortau v/eiendom 29/29 m.m.

08.12.98

	SAK NR.	DATO	SIGN.	SAK NR.	DATO	SIGN.
KUNNGJØRING						
PLANUTVALGETS VEDTAK 1	4198	15.4.98				
OFFENTLIG ETTERSYN	4198	30.4.-5.6.98				
PLANUTVALGETS VEDTAK 2						
HERREDSTYRETS VEDTAK	499	25.1.99				
KUNNGJØRING		4.2.99				

PLANEN UTARBEIDET AV
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS.

SAK NR.

DATO

SIGN.

97027

06.03.98

Ullensaker kommune

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for:

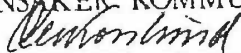
«EIENDOMMER V/ KLØFTA STASJON, Gnr./Bnr. 29/2 m.fl.»

Planen er datert : 06.03.1998 rev. 02.11.98, 08.12.98

Bestemmelsene er datert : 06.03.1998 rev. 08.12.98

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre den 25.01.99

ULLENSAKER KOMMUNE



Ordfører

ORDFØRER

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

§ 1- GENERELT

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

1.2 Området er disponert til følgende formål:

Bebyggelse

Boliger

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

Forretning/Kontor

- Område for forretning/kontor - Felt A1

Alternativ utnyttelse/Kombinasjonsbebyggelse

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

Trafikkområder (offentlig/felles privat)

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

Grøntområder

- Park/Lekeområde

Annet fellesareal

- Felles lekeplass

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Bebyggelse
- 2.1.1 Bebyggelse innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i feltene. Mindre utbygg(trapp-/heisrom, kamapper o.l.) kan ligge utenfor byggegrensen. Hvor meget av bebyggelsen som kan ligge utenfor byggegrensen avklares i forbindelse med byggemelding. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense etter kommunens regler for slik bebyggelse.
- 2.1.2 Maksimalt tillatt tomteutnyttelse, TU, etasjeantall og gesimshøyde skal være i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene. Under skråtak regnes etasje med i henhold til etasjedefinisjonen i byggeforskriftene. O.k. dekke over underetasje/kjeller med garasje mm. kan ligge inntil 1,2 m over terrengnivå.
- 2.1.3 Bebyggelsen skal ha skråtak. Bebyggelsens hovedmoneretning for C- og E-felt skal være i samsvar med angivelse på planen. Gesims-, møne- og kneveggshøyde skal også være i samsvar med angivelse i disse bestemmelsene. Planutvalget kan kreve at bygninger i samme felt har lik takvinkel.
- 2.1.4 Det skal legges vekt på en god materialbruk og detaljering av bebyggelsen. Utvendige materialer, farger, reklameskilt m.m. skal godkjennes av Planutvalget. Reklamearrangementer skal underordnes bygningen(e)s fasader.
- 2.1.5 Planutvalget skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialbruk mm. Kravet gjelder også for garasjer, uthus o.l.
- 2.1.6 Bebyggelsen skal støydempes ved organisering/utforming eller ved tekniske tiltak slik at Miljøverndepartementets retningslinjer for trafikkstøy, T8/79, oppfylles.
- 2.1.7 Med byggemelding skal det følge med situasjonsplan for feltene samlet som viser bebyggelsen, adkomster, parkering, gangveger/stier, lekeplasser, møblering samt terrengbehandling eksist./ny coteriing og beplantning. Kommunen kan kreve at det utarbeides egne planer for opparbeidelsen/tilretteleggingen av grøntarealene/lekearealene (ufomhusplan).
- 2.1.8 Planer for tekniske anlegg skal godkjennes av teknisk etat før arbeidene igangsettes. Før boligbygging starter skal tekniske anlegg som betjener bebyggelsen være godkjent som driftsklare. Tekniske anlegg for veg, vann og avløp skal senest være ferdigstilt i fbm. at det gis brukstillatelse for de boligheter anleggene betjener.
- 2.1.9 Før utbygging av feltene A1, A2 og B kan skje, må spørsmålet om innsyn til Ullersmo Landsfengsel avklares.
- 2.2 Parkering
- 2.2.1 For frittliggende småhus skal det avsettes minimum 3 p-plasser på egen tomt, herav 2 plasser i dobbeltgarasje. Som 3. plass kan regnes plass foran en av garasjeportene.
- 2.2.2 For kjedehus i felt C1, C2 og E2 skal det avsettes minimum 2 p-plasser på egen tomt, herav minst en garasjeplass (plass foran garasje kan regnes med). I tillegg skal det opparbeides felles gjesteparkeringsplasser i feltene som angitt på planen med minimum 0,75 plass per boenhet.

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

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

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

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

§ 2.2.4.
Endret
05.03.01

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

2.3 Fellesareal

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

§ 3 - FELT MED FRITTLIGGENDE SMÅHUS (E1)

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

§ 4 FELT MED KJEDEHUS (C1, C2, E2)

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 - TRAFIKKOMRÅDER (offentlig/felles)

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



Block Watne AS Romerike
Hvamstubben 17
2013 SKJETTEN

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2009/4645-2

Deres ref:

Dato
19.10.2009

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven § 99

GNR/BNR/FNR/SNR:	29/1043
Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m ²
Byggets/anleggets art:	Bolig, Hus 1
Byggested:	2040 Kløfta

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 12.10.09; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34.

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

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

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

For Bygningssjefen


Zeeshan Ali
rådgiver

Besøksadresse
Rådhuset, Furusetgt. 12
2050 JESSHEIM
Serviceorget
Åpningstid: 8.00-15.55

Postadresse
Postboks A,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks
66 10 80 01

Bankkonto - kommunen
6208 06 11000
Bankkonto - skatt
6345 06 02355

Org.nr.
933 649 768

E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett:
www.ullensaker.kommune.no

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



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

ERKLÆRING

Doknr: 212311 Tinglyst: 22.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede, Sameiet Bjerketunet 1 som eier av eiendommen Eplehagen 3, gnr 29 bnr 1043 seksjonsnummer fra og med 1 til og med 16, i Ullensaker, gir Ullensaker kommune tinglyst rett til å ha VA-anlegg liggende over eiendommen slik som vist på vedlagte kartutsnitt i målestokk 1:500 datert 02.03.01 15.02.10.

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

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

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

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

Det forutsettes fra grunneiers side at ved eventuelle arbeider som blir gjort, at området da settes tilbake til opprinnelig stand

Kløfta den 23/2 - 2010

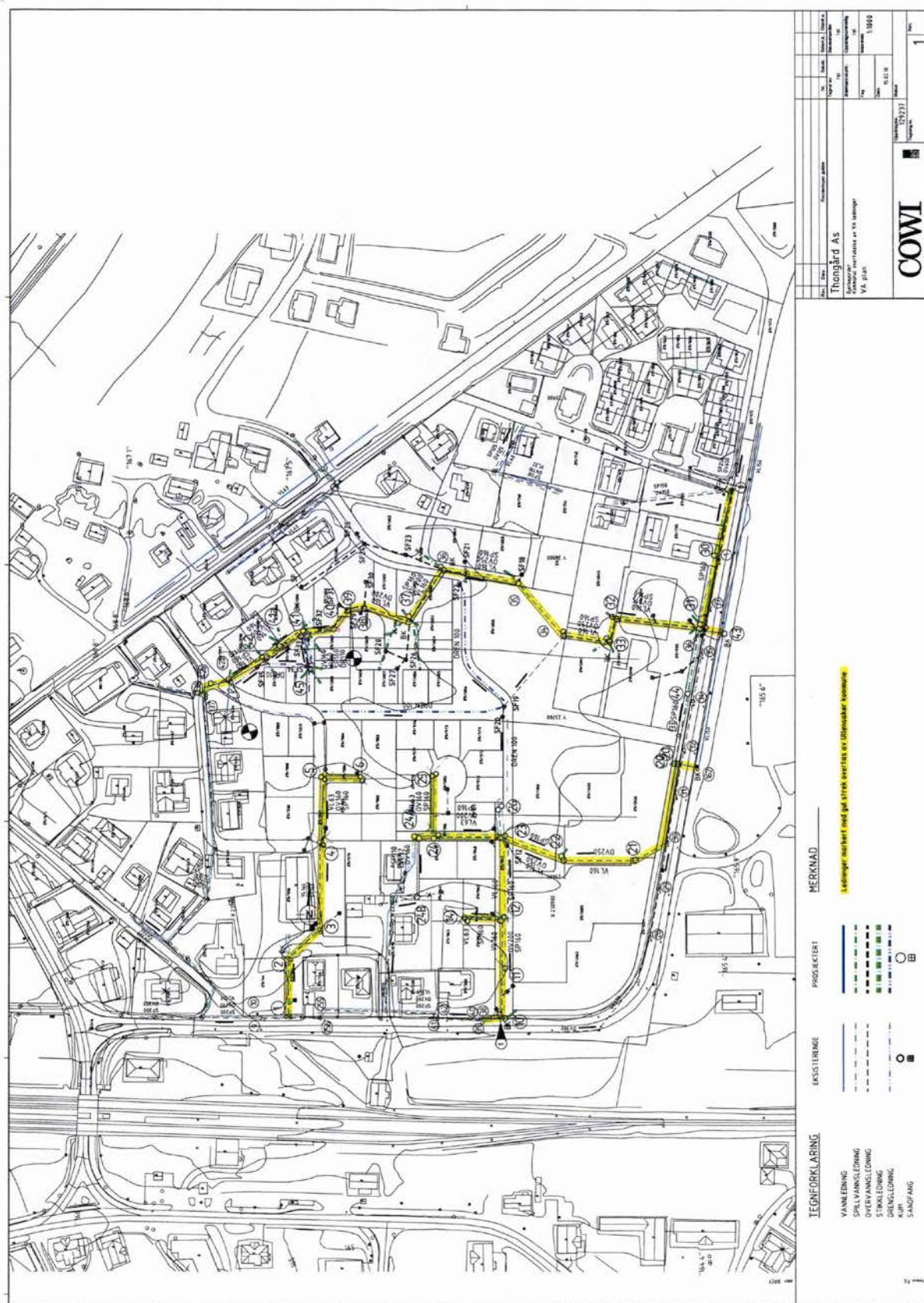

Håge Jeanette Høster


Lof Achim Grunneier/hjemmelshaver


Nina Nyberg Sørensen

009881 

Org. nr. (11 siffer)



Innsender (returadresse)
Nordea Bank Norge ASA
Depot
Postboks 1166 Sentrum
0107 Oslo

Rett kopi/gjenpart bekreftes
for Nordea Bank Norge ASA

Vi samtykker i tinglysning
nærværende dokument.
for Nordea Bank Norge ASA
iflg spesaltilrætt

Returneres til

Nordea Bank ASA
P.B. 1162 Sentrum
Oslo 1

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0235	Ullensaker	29	1043		12	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhets

☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd

Bruk av grunn

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.378.000,00

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangs-4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Kr 65.000,00

GJELDER FØRSTEGANGS OVERSKJØTING AV NYOPPFØRT BOLIG SOM IKKE TIDLIGERE ER TATT I BRUK

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	4) Navn	Ideell andel
968 757 954	Block Watne AS avd Romerike	

Doknr: 112881 Tinglyst: 19.07.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	4) Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
270569	Eva Søberg	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Den enkelte sameier har solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av tekniske anlegg som ikke blir overdratt Ullensaker kommune. Drift og vedlikehold gjelder og seksjonens andel av fellesarealer.

Alle huseiere er forpliktet til og delta i stedets huseier/velforening samt ta sin del av felleskostnadene i så hensende.

Dato 17.06.05	Utstederens underskrift
------------------	-------------------------



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Sted _____ Dato _____

Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____

Eva Søberg

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) par(er)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må spørsmål 3 og 4 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted _____ Dato 17.06.05

Utsteders underskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____

Lars Nilsen
BLOCK WATNE AS
Lars Nilsen
968 757 954

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato _____ Ektefelles/reg. partners underskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____

Marianne Thorshund
MARIANNE THORSLUND
TORSTADSKOGEN 64 A
1395 HVALSTAD

2. vitneunderskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____

Mette B. Eriksen
R. Amundsensv. 19A
1472 Fjellhamar

Bortfesters underskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____

Dato 17.06.05 Utsteders underskrift _____

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.	
Sted	Dato
Hjemmelshavers underskrift pva hjemmelshaver x hny fullmakt	Gjentas med blokkbokstaver Thongård AS 917307318 Fødselsnummer/Org.nr. (11/9 siffer) Ole-Chr. Hallerud
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Annette Østmo	Annette Østmo
Adresse	Statsaut. Eiendomsmegler Winkler
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses. 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjort av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen eller ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
Dato	Utstederens underskrift
17.06.05	



Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato

17.06.05

Utstederens underskrift

Nabolagsprofil

Eplehagen 3

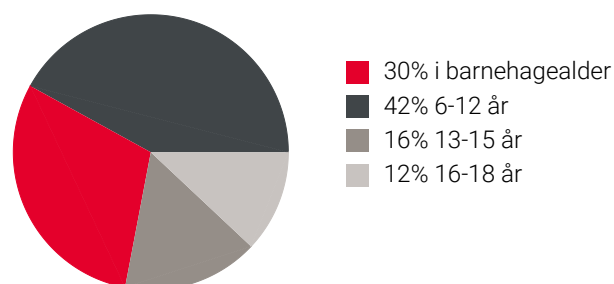
Offentlig transport

Legesentret Linje 436	7 min	0.6 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	8 min	0.6 km
Oslo Gardermoen	13 min	

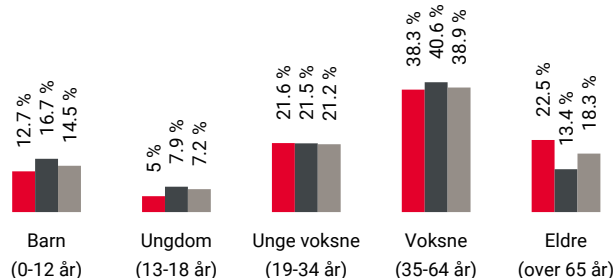
Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	14 min	1.1 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	22 min	1.9 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	12 min	1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min	9.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 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

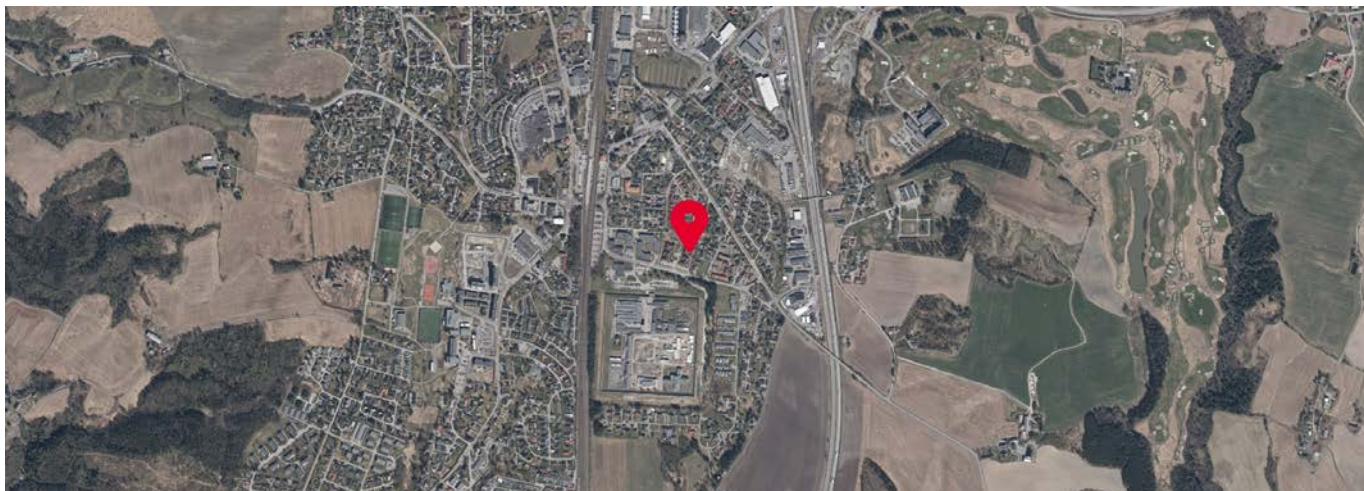
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	8 min	0.7 km
Bakke barnehage (0-5 år) 50 barn	12 min	1 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Nærbutikken Ullersmo Fengsel	5 min	
Kiwi Kløfta PostNord	7 min	0.6 km

Sport

Kløfta stadion Ballspill, fotball	11 min	0.9 km
Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	13 min	1.1 km
Centerklinikken	7 min	
Sportica Kløfta	8 min	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eplehagen 3
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

Telefon: 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre