

aktiv.



Handelsvegen 18, 2040 KLØFTA

**KLØFTA - Flott 4 roms
selveierleilighet -Heis -Garasje -3
sov -Terrasse -2 toalett -Høy 1.
etasje -Sjelden mulighet**



Eiendomsmegler / 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 5 890 000,-
Omkostn.: Kr 148 600,-
Total ink omk.: Kr 6 038 600,-
Felleskostn.: Kr 5 206,-
Selger: Gerd Synnøve Bogstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 121/128 kvm
Tomtstr.: 3408.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 312
Gnr. 15, bnr. 240
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1205250339

KLØFTA - Flott 4 roms selveierleilighet -Heis -Garasje -3 sov -Terrasse -2 toalett -Høy 1. etasje

Velkommen til Handelsvegen 18, en flott 4 roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i et populært sameie nær Kløfta sentrum

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og er på hele 121 kvm:

- Entrè, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom
- 23 kvm vestvendt terrasse
- Godt med bodplass
- Garasje som enkelt kan nås via heis
- Elbil-lader

Dette er en sjelden mulighet til kjøp i et meget populært sameie!

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet nær Kløfta sentrum, men trygg gangavstand til butikker, servicefunksjoner og kollektivtrafikk.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 121 m² Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.

BRA-e: 7 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3408.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med asfalterte trafikkarealer og opparbeidede fellesarealer.

Beliggenhet

Handelsvegen 18 ligger i et attraktivt og familievennlig område på Kløfta, spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne.

Området er kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø, med sosiale og omtensomme naboer som skaper et trivelig miljø for barna å vokse opp i. Nabolaget har en opplevd trygghetsscore på 87 av 100, noe som understreker den høye graden av sikkerhet og komfort.

For de som er avhengige av offentlig transport, er Skinnerudvegen bussholdeplass kun 4 minutters gange unna, med linjene 425 og 436 tilgjengelig. Kløfta stasjon, som tilbyr togforbindelser med linjene R13 og R13x, ligger 13 minutters gange fra eiendommen. Oslo Gardermoen kan nås på 14 minutter med bil, noe som gjør området ideelt for pendlere.

Servicemuligheter er lett tilgjengelige med Rema 1000 Kløfta og Meny Romerikssenteret kun 11 minutters gange unna. Romerikssenteret tilbyr også et Boots apotek, og det finnes ladepunkter for el-bil både ved FY Romerikssenteret og Ar Kløfta.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Åreppen skole som ligger bare 6 minutters gange unna, og Vesong ungdomsskole som kan nås på 21 minutter. Jessheim videregående skole ligger 12 minutter unna med bil.

Barnehager er også godt representert med Olstadmoen barnehage kun 1 minuttsgange fra eiendommen, og flere andre alternativer innen kort avstand.

Sport og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelige med Åreppen skole som tilbyr en aktivitetshall for ballspill, og Kløfta stadion som ligger 15 minutters gange unna, perfekt for fotballentusiaster.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Olstadmoen barnehage - 1 min gange

Alvheim Barnhage - 11 min gange

Soria Moria barnehage - 13 min gange

Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Bakke skole (1-7 kl.) - 23 min gange

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) - 21 min gange

Jessheim videregående skole (videregående skole) - 12 min kjøring

Sport og trening

Åreppen skole - 6 min gange

Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

Kløfta stadion - 15 min gange
Ballspill, fotball 1.4 km
Nemus Fysio - 11 min gange
Sportica Kløfta - 15 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et betongdekke.
Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, en terrassedør med glass og en heltre ytterdør.
Eiendommen har en utkraget balkong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Etasjeskille og gulv på grunn
Avvik: Det registreres store skjevheter fra gang til kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20mm.
- Elektrisk
Avvik: TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av anlegget.
- Våtrom - Overflater
Avvik: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk
Avvik: Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Gjort klart for ladeboks.

Innhold

- Entrè, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 3 soverom
- 23 kvm vestvendt terrasse
- Godt med bodplass
- Garasje som enkelt kan nås via heis

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nytt kjøleskap.
- Ny mikrobølgeovn.
- Ny utestikk på terrassen.
- Ny elstikk ved bod.
- Installert elbil-lader.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Utskifting av varmtvannsberedere og installasjon av vannstoppere.
- Byttet fra Schindler til KONE Heis fra 1.1.24.
- Vi har fått snekret nye trapper fra hus 5 og ned til gjesteparkeringen.
- Det er investert i nye tak- og nedløpsrør for å lede vannet vekk fra terrassene.
- Vi har fått rensset alle takrenner og nedløp.

Parkering

Sameiet Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 disponerer 50 parkeringsplasser i garasjeanlegg, hvorav 34 plasser benyttes av sameiet selv, og 16 plasser er utleid til Korshusene i henhold til tinglyst avtale.

Parkering er kun tillatt på felles parkeringsplasser i henhold til skilting og i garasjene. Kortere stopp for av- og pålessing eller av- og påstigning er tillatt innenfor sameiets eiendom.

Sameiet har kun én HC-plass innendørs, som prioriteres til sameiere som kjører bil og er avhengig av rullestol, deretter til sameiere med HC-kort etter boansiennitet, og til slutt til sameiere med lengst boansiennitet.

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

SP1951905.1.

Diverse

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

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

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

Eiendommen blir ikke ryddet og vasket ytterligere etter visning.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og ved.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 890 000

Kommunale avgifter

Kr 14 890

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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, innboforsikring og innvendig/utvendig vedlikehold

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 206 kr i måneden
- Dugnadsbidrag: 100 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 567 kr i måneden
- Felleskostnader heis: 1 200 kr i måneden
- Tv internett: 339 kr i måneden
- Felleskostnadene ble øket med 5% fra 1.1.25.
- Styret kan forandre fellesutgiftene med en måneds varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 206

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 31 750

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie

Organisasjonsnummer

885847382

Om sameiet

Olstadmoen terrassehus 4 og 5 sameie består av 33 andeler. Sameiet disponerer 50 parkeringsplasser i garasje pluss gjesteparkering foran hus 5. Vi bruker selv 34 plasser mens 16 er utleid til Korshusene iht tinglyst avtale.

Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 885 847 382, og ligger i Ullensaker kommune med følgende adresse: Handelsvegen 18, 20, 22 og 24.

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 styremøter og 1 dugnad.

Saker som har vært- og er under arbeid:

- Godkjenning av nye eiere
- Problemer og tilhørende store kostnader ved heisene/Schindler. Det føres regnskap som tilordnes hus 5 slik at ikke sameiere i hus 4 blir belastet for heiskostnader.
- Byttet fra Schindler til KONE Heis fra 1.1.24.

- Byttet forretningsfører fra Boalliansen til BORI fra 1.1.24. for å oppnå bedre totaltilbud og lavere pris.
- Har redusert kostnader ved renhold ved å gå over til vask hver 2.uke.
- Det er foretatt boning i alle oppganger.
- Dugnad ble gjennomført i mai med godt fremmøte
- Fra 2024 har vi innført en dugnadsavgift på kr 100/mnd/sameier, totalt 39.600. Hver sameier får tilbakebetalt kr 600 for hver dugnad de deltar på.
- Det har vært innbruddsforsøk i leilighet i H24. Inngangsdør til leilighet måtte byttes og dekkes via vår forsikring med egenandel 10.000. Det er viktig at utgangsdørene holdes låst slik at ikke uvedkommende får adgang. Beboere er selv ansvarlig for at egne gjester forlater huset låst.
- Det har vært to taklekkasjer i H18. Isolasjon er byttet og tak tettet.
- Det har vært lekkasje fra terrasse i H22. Takkasse er åpnet og skaden reparert, inkludert maling. Skaden er dekket av sameiet. Vi har presisert at hver sameier må sørger for at det ikke ligger snø/is på terrassene og at rennene på terrassene holdes åpne.
- Vi har fått rensset alle takrenner og nedløp
- Garasjene har blitt støvsugd og markert på nytt.
- Vi har fått sjekket alle innvendige rørledninger og det er konkludert med at de er rene og med bra fall ut av eiendommen.
- Oppfølging av brannsikkerhet og HMS ved Norsk Brannvern
- Vi har byttet varmeovn i oppgangene og stilt disse på 16 grader for å spare kostnader
- Har byttet defekte vifter i garasjer og søppelrom
- Varmekabel til nedkjørsel hus 5 har vært skrudd av for å spare kostnader. Kabel for hus 4 har stått på og det merkes på felles strømregning.
- Vi har fulgt opp infrastruktur for elbil lader fra Elaway da Easee har fått problemer.
- Vedlikehold av utvendige arealer i regi av Bygdeservice
- Bruk av digitalt styreverktøy og hjemmesiden www.olstadmoen.no
- Arbeidet for å holde eiendommen i god stand på en rimelig måte
- Samarbeidet med Olstadmoen Vel og Ullensaker Bygdeservice om brøyting, vedlikehold av veier og plener samt øvrige saker av felles interesse.
- Arbeidet med tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
- Besvart diverse spørsmål og innspill fra sameierne
- Holdt sameierne informert gjennom infobrev, oppslag og hjemmesiden vår

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

Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Gjelder pattedyr som hund, katt, ilder og lignende samt fugler og fisker. Eksotiske dyr som reptiler slanger, skilpadder og lignende tillates ikke. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboere. Hund og katt skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 312, seksjonsnummer 18 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 15, bruksnummer 240 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:

3209/15/312/18:

09.12.2002 - Dokumentnr: 15073 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:15 Bnr:240

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:15 Bnr:312

18.12.2002 - Dokumentnr: 15573 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/59

01.01.2020 - Dokumentnr: 1282877 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:15 Bnr:312

01.01.2024 - Dokumentnr: 186915 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:15 Bnr:312

3209/15/240:

09.12.2002 - Dokumentnr: 15073 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:15 Bnr:240

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3209 Gnr:15 Bnr:312

18.12.2002 - Dokumentnr: 15573 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/59

01.01.2020 - Dokumentnr: 1282877 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:15 Bnr:312

01.01.2024 - Dokumentnr: 186915 Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:15 Bnr:312

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 12.08.2003.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Handelsvegen driftes av kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for 'Olstadmoen / Åreppen' m/best. vedtatt 25.02.1991.

Endringer: mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan vedtatt 05.03.2001 m/best vedtatt 01.07.1998.

Avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til boligbebyggelse nåværende vedtatt 03.09.2012.

Eiendommen er berørt av veg / jernbanestøy.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

148 600 (Omkostninger totalt)

159 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 038 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 049 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 052 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 148 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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
23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 119 400

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 / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

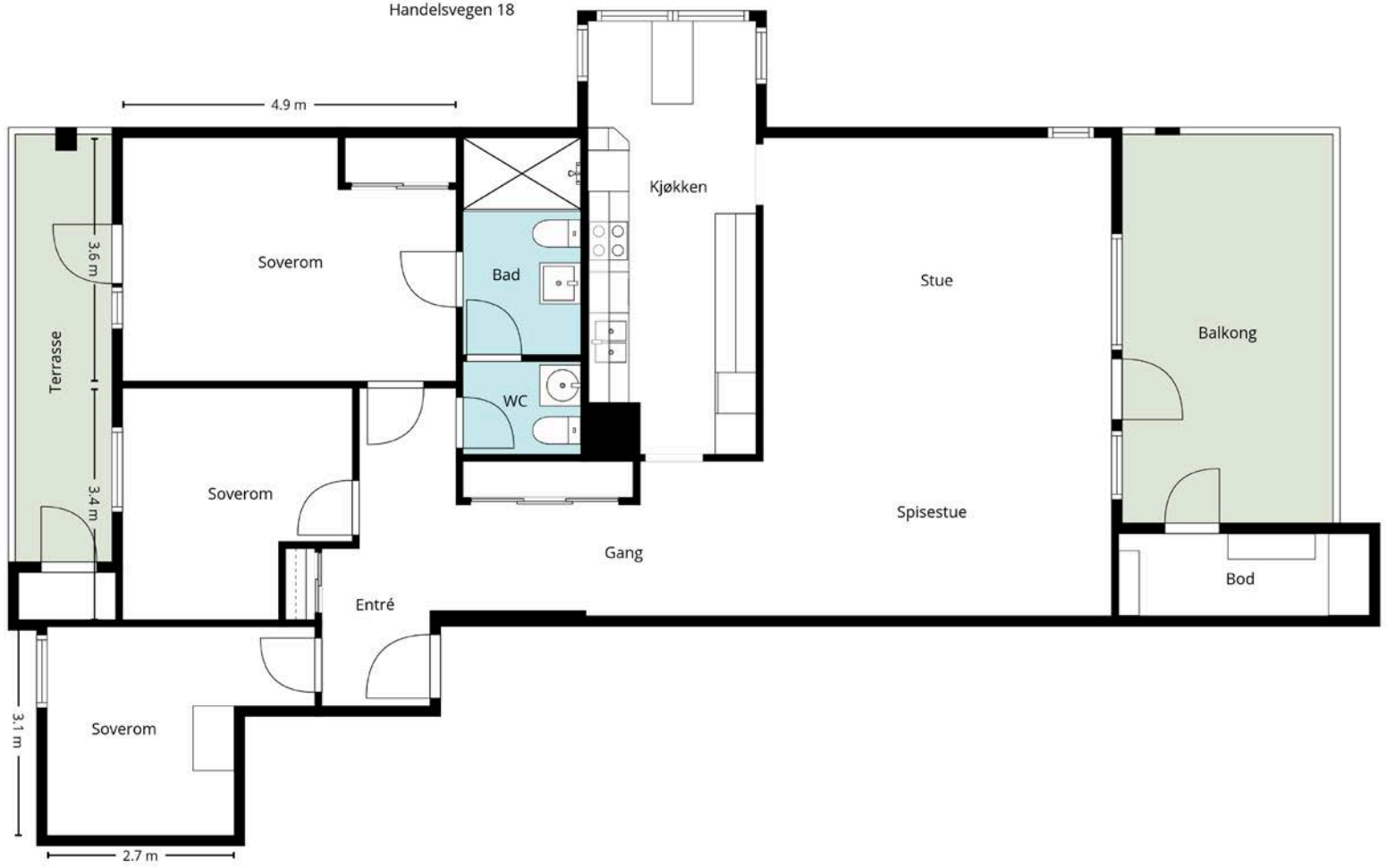
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.11.2025









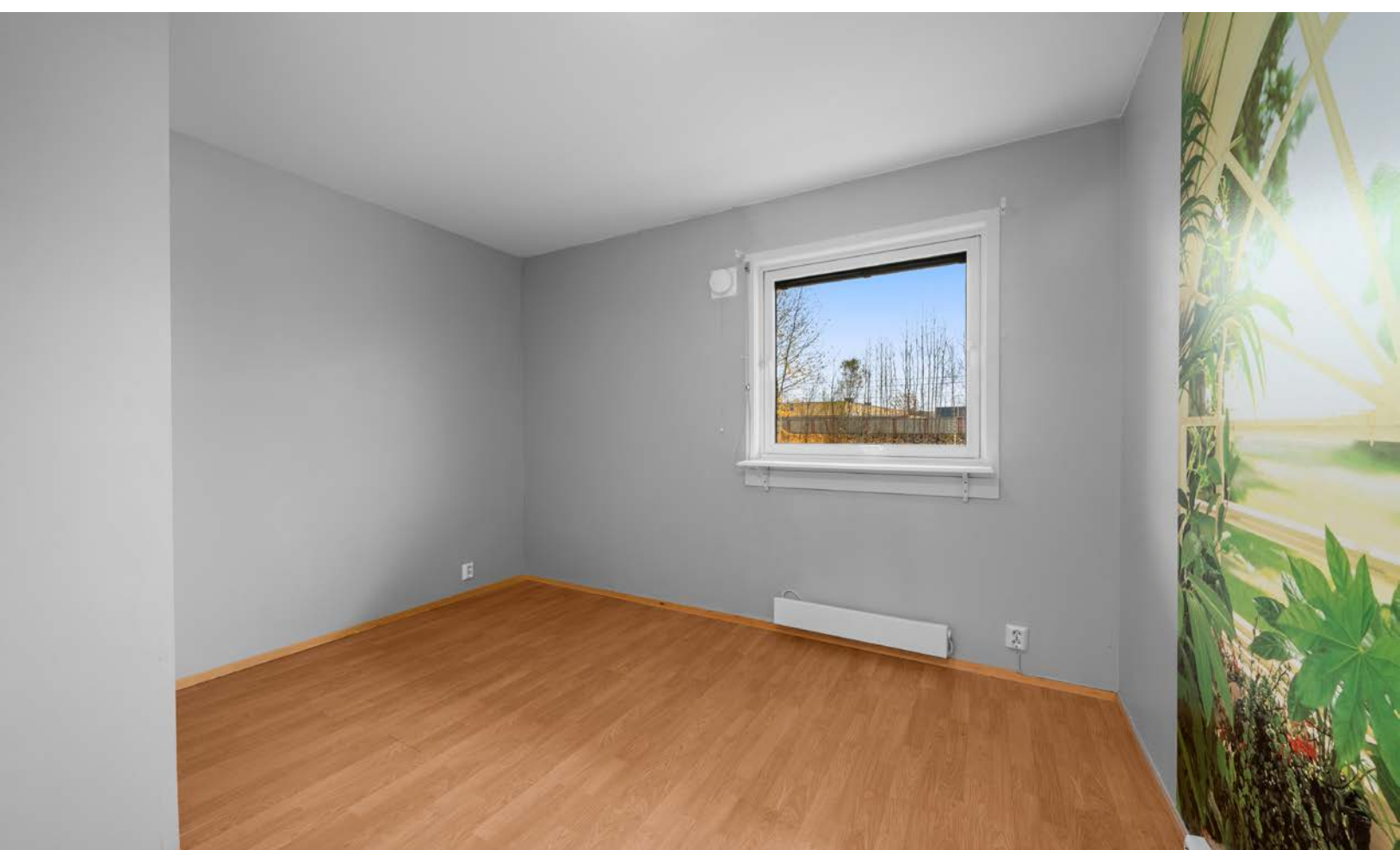




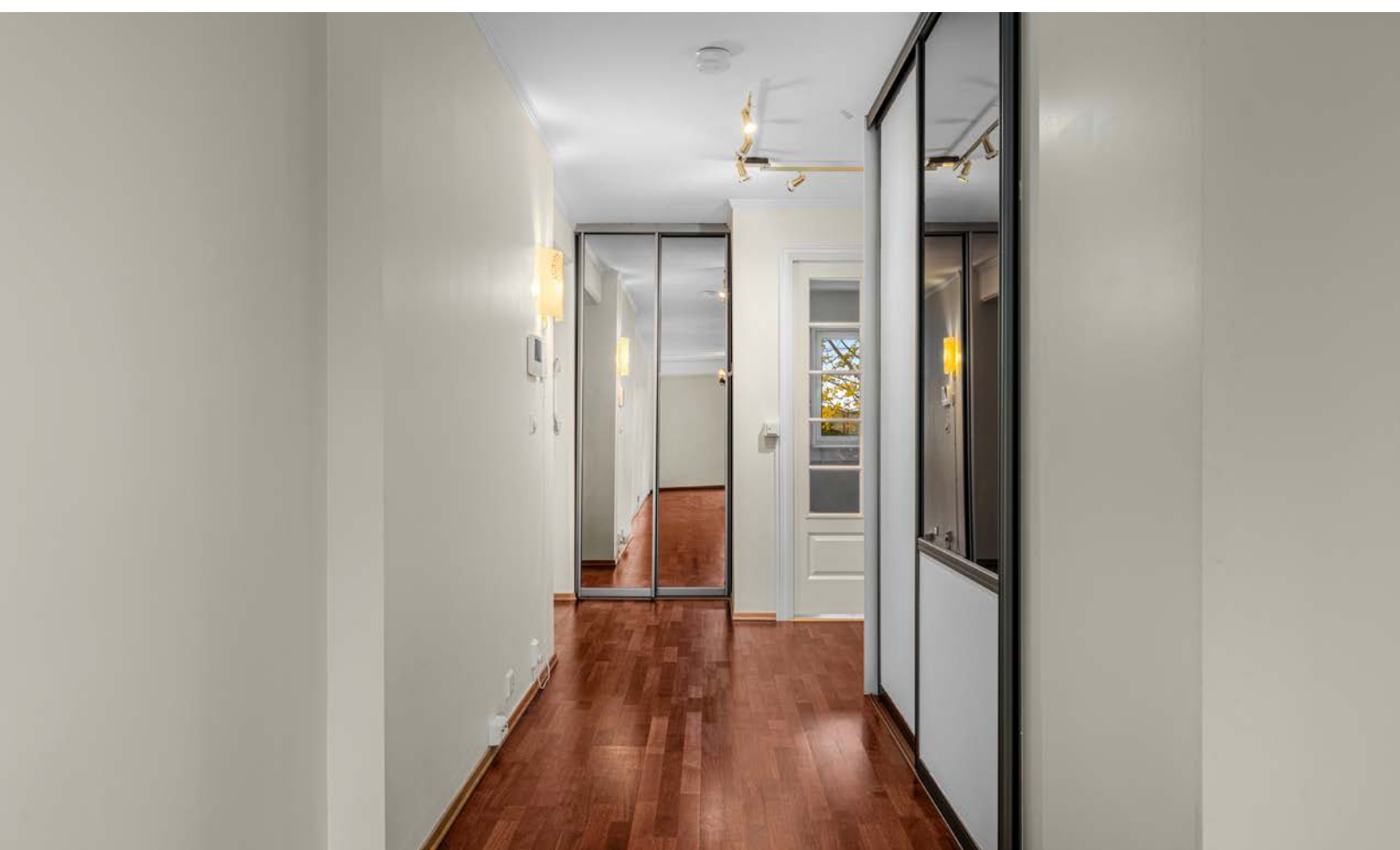


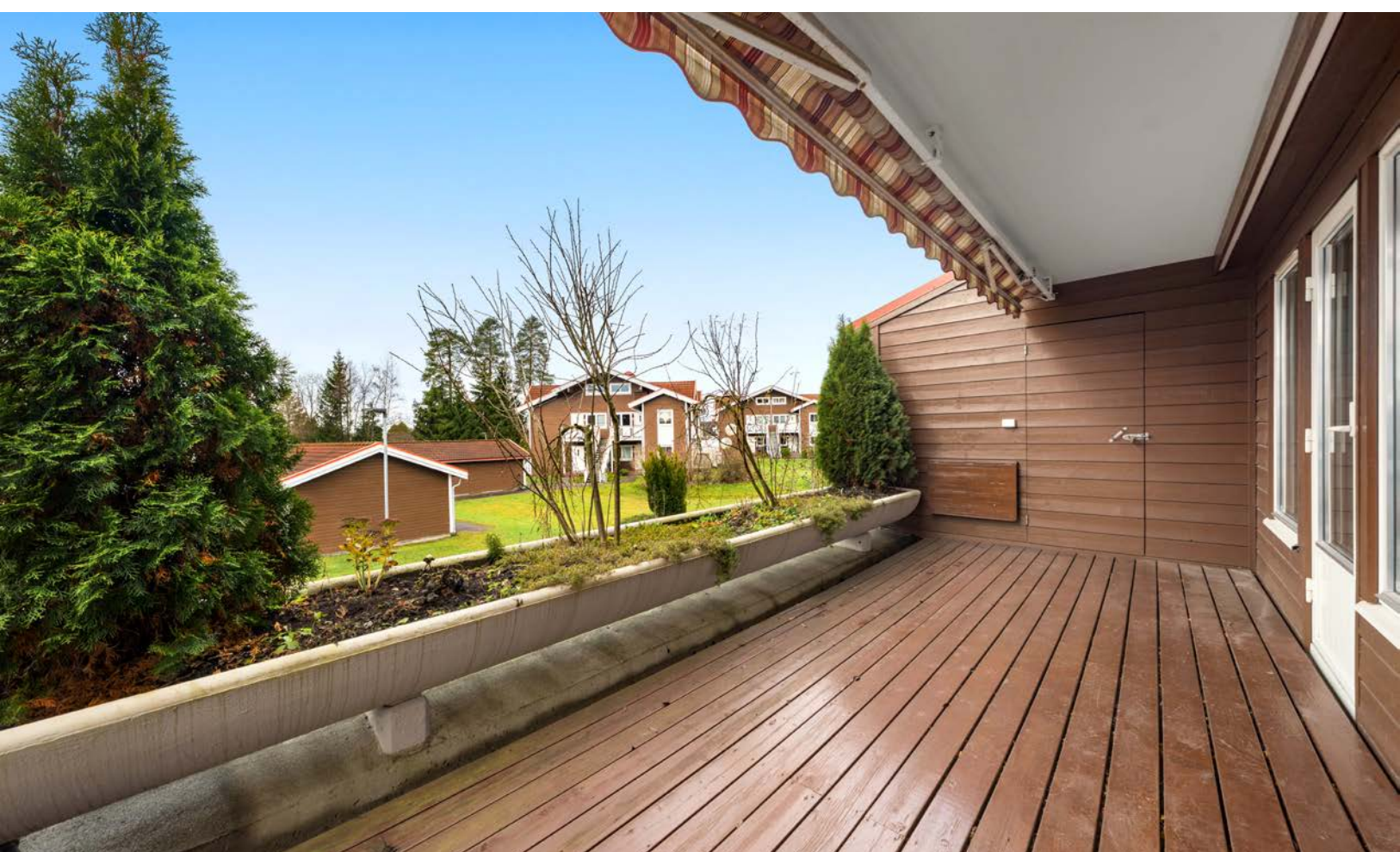
























Vedlegg

Handelsvegen 18 2040 KLØFTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

BRA: 128 m²

BRA-i: 121 m²

Rapportdato: 12.11.2025 (Gyldig til 12.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

4

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. 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/37435>

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

- Etasjeskille og gulv på grunn
- Elektrisk
- Våtrom:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
12.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Gerd Synnøve Bogstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Grethe Bogstad Outzen**

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 skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Handelsvegen 18, 2040 Kløfta**

Kommunenr:	3209	Gårdsnr:	15	Bruksnr:	312	Festenr:	
Seksjonsnr:	18	Andelsnr:		Lelighetsnr:			
Byggeår:	2002 - Eiendomsverdi						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Byttet varmtvannsbereder,. Innstallert nytt kjøleskap og mikrobølgeovn. Lagt opp stikk på balkong, el-billader og ny stikk ved bod	Nei

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 boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhets omsluttende vegger. 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 tilleggsmåling. 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)
1. etasje	128	121	7	0	23
Totalt m²	128	121	7	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	121	121	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.	
Totalt m²	121	121	0		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenhets omsluttende vegger, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenhets omsluttende vegger, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenhets omsluttende vegger. Rom utenfor boenhets omsluttende vegger kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
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?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig skader. Det gjøres oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinnslag mot vegg.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med glass. Heltre ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-1

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres store skjevheter fra gang til kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.5 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1. januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei



6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

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

6.7 Avløpsrør

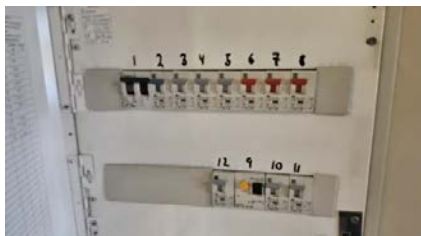
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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	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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. 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 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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg. Om kontrollen gjennomføres av ny eier, så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2024	
Størrelse	
120 liter benkebereder	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 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?	Nei

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
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet: Gulvet i badet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av badet. Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.	
Anbefalte tiltak overflater	
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.	

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
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Av utstyr er det etablert servantskap, klosett, dusjvegger og 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 soverom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250339	

Selger 1 navn
Grethe Bogstad Outzen

Gateadresse	
Handelsvegen 18	

Poststed	Postnr
KLØFTA	2040

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250339

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1205250339

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250339

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
grethe outzen	74a8a03f68ad69c9dafb3 0c98d6a60d65af92a25	31.10.2025 08:35:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250339

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

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 31.10.25

Vår ref.: / 18

Meglerns ref.:

1205250339

Boligopplysninger

Enhet	18	Bolignr	H0104
Boligselskap	5374 OLSTADMOEN TERRASSEHUS 4 OG 5 SAMEIE	Etasje	1.etg
Adresse	Handelsvegen 18, 2040 Kløfta	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Gerd Bogstad	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 31.10.25: kr 5 206,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Dugnadsbidrag	100	100	100	100	100	100
Felleskostnader	3 567	3 567	3 567	3 567	3 567	3 567
Felleskostnader heis	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Refusjon for deltagelse på dugnad			-600			
Tv internett	307	339	339	339	339	339
Total	5 174	5 206	4 606	5 206	5 206	5 206

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5374 OLSTADMOEN TERRASSEHUS 4 OG 5 SAMEIE (orgnr. 885847382)
Antall enheter	34
Styrets e-post	olstadmoenterrassehus4og5@borimail.no
Styreleder	Gunnar Larssen (90641528)
Forsikring	IF (Polise SP1951905.1.)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	15/312
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer

informasjon.
Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 41,00
Formue	kr 31 750,00	Utgifter	kr 47,00

Merknader

Til sameierne i Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie



Velkommen til årsmøte, tirsdag 25. mars 2025 kl. 18:00 på Menighetssenteret, Kløfta.

Innkallingen inneholder sameiets årsmelding og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte **Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie** det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I OLSTADMOEN TERRASSEHUS 4 OG 5 SAMEIE

Dato: 25.MARS 2025 kl. 18.00
Sted: Menighetssenteret, Kløfta

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

-
- Godkjenning av innkalling
 - Valg av møteleder
 - Status for fremmøte
 - Valg av protokollfører
 - Valg av to andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes og resultatet som viser et overskudd på kr 388.712 overføres til egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret økes med 5 % for styreåret 2025/26 og utbetales i desember 2025.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2025 tas til orientering.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1.3. ikke innkommet forslag til saker.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år.

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Geir Helge Busch som styremedlem og Ingemar Bråten som nytt styremedlem, begge for to år.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

Styret foreslår til valgkomiteen Bjørn Johnsen for 2 år. Stein Ove Hansen er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

Med vennlig hilsen for styret

Kløfta, 3. mars 2025

Gunnar Larssen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

Styrets årsmelding

Forslag til årsregnskap for 2024 og styrets budsjett 2025

Revisjonsberetning

Navneseddel og fullmaktsskjema

- STYRETS ÅRSMELDING 2024
- FOR
- OLSTADMOEN TERRASSHUS 4 OG 5 SAMEIE

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet består av 33 andeler. Sameiet disponerer 50 parkeringsplasser i garasje pluss gjesteparkering foran hus 5. Vi bruker selv 34 plasser mens 16 er utleid til Korshusene i ht tinglyst avtale.

Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr 885 847 382, og ligger i Ullensaker kommune med følgende adresse: Handelsvegen 18, 20, 22 og 24.

Eiendommen har gårdsnr 15 og bruksnr 312.

Første innflytting skjedde i 2003. Tomten er på 3410,3 m2.
Sameiebrøken er 3022.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Det er vedtatt vedtekter og husordensregler.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Gunnar Larssen	2024	2
Nestleder	Eva Andresen	2024	2
Styremedlem	Turid Johannessen	2023	2
Styremedlem	Geir Helge Busch	2023	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

VALGKOMITE:

Stein Ove Hansen og Bjørn Johnsen har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne egnede kandidater til hvert av de verv som er på valg.

3. STYRETS ARBEID

I løpet av året har styret avholdt 8 styremøter og 2 dugnader.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Godkjenning av nye eiere
- Byttet fra Schindler til KONE Heis fra 1.1.24.
- Byttet forretningsfører fra Boalliansen til BORI fra 1.1.24.
- Dugnader ble gjennomført i mai og oktober
- Dugnadsavgift på 100/mnd og dugnadsgodtgjørelse 600/dugnad har fungert bra i 2024. Det har bidratt til å holde kostnadene nede og forsterke det sosiale miljøet.
- Vi kjøpt inn høytrykkspyler for å lette arbeidet med bl a renhold av søppelrom og containere.
- Årets store prosjekt har vært utskifting av varmtvannsberedere og installasjon av vannstoppere. Bråthen rør ble engasjert og har utført en bra jobb. Sameiet har bidratt med en støtte på 5.000 til hver som sørget for bytte av bereder og installasjon av vannstoppventil. Til sammen mottok 31 sameiere støtte. Det er håp om at problemene med vannlekkasje nå skal være sterkt redusert. Neste prosjekt blir å hindre lekkasje ved dusjing direkte på gulv da husene har passert 20 år og membraen kan ha sprukket.
- Det har vært tyveri av sykler i sykkelbod. Det er viktig at boddørene og utgangsdørene holdes låst slik at ikke uvedkommende får adgang. Beboere er selv ansvarlig for at egne gjester forlater huset låst.
- Vi har fått snekret nye trapper fra hus 5 og ned til gjesteparkeringen-
- Det har vært lekkasje fra flere terrasser. Vi har presisert at hver sameier må sørge for at det ikke ligger snø/is på terrassene og at rennene på terrassene holdes åpne.
- Det er investert i nye tak- og nedløpsrør for å lede vannet vekk fra terrassene.

- Vi har fått rensset alle takrenner og nedløp
- Oppfølging av brannsikkerhet og HMS ved Norsk Brannvern
- Varmekabel til nedkjørsel hus 5 har vært skrudd av for å spare kostnader. Kabel for hus 4 har stått på og det merkes på felles strømgningen for hus 4.
- Vi har fulgt opp infrastruktur for elbil lader fra Elaway.
- Vedlikehold av utvendige arealer i regi av Ullensaker Bygdeservice
- Bruk av digitalt styreverktøy
- Arbeidet for å holde eiendommen i god stand på en rimelig måte
- Gunnar Larssen har også vært styreleder i Olstadmoen Vel hvor det har vært foretatt asfaltering, beskjæring av busker, trær og hekker samt renovering av lekeplass. Det er inngått ny avtale med Ullensaker Bygdeservice om brøyting, vedlikehold av veier og plener samt øvrige saker av felles interesse.
- Bori og Anticimex har foretatt en grundig tilstandsvurdering og utviklet 10 års vedlikeholdsplan.
- Vi har i samarbeid med Bori utviklet en HMS-plan som gjør det enklere å følge opp HMS-arbeidet
- Besvart en rekke spørsmål og innspill fra sameierne
- Holdt sameierne informert gjennom infobrev, oppslag og hjemmesiden vår

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker i 2024.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i borettslaget plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i borettslaget:

- Årlig takkontroll
- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern

6. SAMEIETS FORSIKRING

Sameiet bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i IF forsikring, polisenr SP2087925.6.2. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må sameier straks ta kontakt med styret.

7. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisorer SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

8. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2024:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 388.712 som styret foreslår overføres til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at

innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for sameiet utgjør kr 810.420 per 31.12.24.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2025 er behandlet og vedtatt av styret.

Det vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Felleskostnadene ble øket med 5% fra 1.1.25.

Det arbeides med å holde felleskostnadene lave.

Sameiet har ingen lån.

Kløfta, 3.3.2025

I styret for Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie

Gunnar Larssen	Eva Andresen
Geir Helge Busch	Turid Johannessen

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 240 719	1 269 808	1 411 936	1 483 736
Annen driftsinntekt	2	230 865	0	45 600	56 600
Sum driftsinntekter		1 471 584	1 269 808	1 457 536	1 540 336
Kostnader					
Lønnskostnad	3	75 588	72 078	76 400	84 293
Konsulenttjenester	4	115 249	98 844	85 000	91 259
Kontingenter		9 700	9 500	10 000	11 000
Rep og vedlikehold	5	474 222	551 729	402 600	560 600
Forsikringer		69 211	80 868	83 000	91 000
Energi og fyring	6	125 150	172 445	151 000	150 000
Kabel-TV og telefoni	7	121 536	115 998	121 536	128 000
Driftskostnader	8	77 031	58 210	50 000	50 000
Leiekostnader		600	500	500	700
Andre driftskostnader	9	14 436	24 156	13 000	18 999
Sum driftskostnader		1 082 722	1 184 328	993 036	1 185 851
Driftsresultat før finansposter		388 862	85 480	464 500	354 485
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 030	7 399	8 000	0
Finanskostnad		1 180	1 931	0	0
Sum finansposter		-150	5 468	8 000	0
Årsresultat		388 712	90 948	472 500	354 485
Overført til annen egenkapital	12	388 712	90 948	0	0
Sum disponering		388 712	90 948	0	0

Balanse 31.12.2024

Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		147 831	134 605
Kundefordringer	10	9 554	2 297
Andre fordringer	10	80 816	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		618 651	404 215
Skattetrekkonto	11	31 631	26 770
Sum omløpsmidler		888 482	567 888
SUM EIENDELER		888 482	567 888

Balanse 31.12.2024

Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	810 420	421 708
Sum egenkapital		810 420	421 708
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 038	89 583
Annen kortsiktig gjeld	13	54 024	56 596
Sum kortsiktig gjeld		78 062	146 179
Sum gjeld		78 062	146 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		888 482	567 888

Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie

Gunnar Larssen
Styrets leder

Eva Andresen
Styremedlem

Turid Johannessen
Styremedlem

Geir Helge Busch
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 025 976	900 406	1 026 000	1 078 000
3606	Kabel TV/bredbånd	121 572	115 942	121 536	128 000
3608	Parkeringsplasser	93 171	91 778	88 000	94 530
3632	Strøm	0	6 807	0	6 806
3649	Andre innkrevde felleskostnader	0	154 875	176 400	176 400
Sum felleskostnader		1 240 719	1 269 808	1 411 936	1 483 736

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	195 809	0	0	0
Dugnad	15 000	0	39 600	39 600
El bil/ladeanlegg	20 056	0	6 000	17 000
Sum andre driftsinntekter	230 865	0	45 600	56 600

Kommentar til Note 2 Andre driftsinntekter:

Andre inntekter på kr. 195 809 som følge heisregnskap korrigering tidligere perioder og innbetaling kreditnota fra Traftec AS hos tidligere forretningsfører.

Inntekter fra dugnad for 2024 er på kr. 15 000, mens inntekter fra elbil ladeanlegg er på kr. 20 056.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	66 247	63 092	67 000	73 000
Arbeidsgiveravgift	9 341	8 896	9 400	10 293
Gave til ansatte, fradragsberettiget	0	90	0	1 000
Sum lønnskostnader	75 588	72 078	76 400	84 293

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulentttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 021	17 381	15 000	7 500
Forretningsførerhonorar	68 662	81 462	70 000	74 285
Teknisk bistand	39 200	0	0	0
HMS	0	0	0	9 474
Annen fremmed tjeneste	2 366	0	0	0
Sum konsulentttjenester	115 249	98 844	85 000	91 259

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	190 840	55 589	150 000	200 000
Vedlikehold VVS	157 291	16 893	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	0	1 159	10 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	94 733	81 432	80 000	100 000
Vedlikehold heis	0	340 902	50 000	70 000
Vedlikehold garasjer	7 142	9 560	10 000	11 000
Vedlikehold ventilasjon	0	5 220	10 000	20 000
Vedlikehold brannsikring	17 400	28 655	30 000	40 000
Dugnadskostnader	5 766	2 320	42 600	39 600
Egenandel forsikringsskader	1 050	10 000	0	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	474 222	551 729	402 600	560 600

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	125 150	172 445	151 000	150 000
Sum energi og fyring	125 150	172 445	151 000	150 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	121 536	115 998	121 536	128 000
Sum kabel-TV og telefoni	121 536	115 998	121 536	128 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	33 958	58 210	50 000	50 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	43 073	0	0	0
Sum driftskostnader	77 031	58 210	50 000	50 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy og redskaper	3 507	0	0	0
Inventar	785	0	0	1 000
Datautstyr og programvare	2 956	399	0	0
Annet driftsmateriale	320	0	0	999
Kontorrekvisita	0	0	4 000	5 000
Lisenser/software	1 250	523	0	1 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	1 000	2 000
Generalforsamling/årsmøte	2 552	0	2 000	3 000
Annen kontorkostnad	0	19 907	3 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	180	0	0	1 000
Øredifferanser	0	-7	0	1 000
Bank og kortgebyrer	2 886	3 334	3 000	4 000
Sum andre driftskostnader	14 436	24 156	13 000	18 999

Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	31 631	26 770
Sum skattetrekkonto	31 631	26 770

Note 11 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	9 554	2 297
Andre kortsiktige fordringer	66 149	0
Fordeling av kostnader -	14 667	0
Andre fordringer	80 816	0
Sum fordringer	90 370	2 297

Kommentar til Note 11. Fordringer

Konto Andre kortsiktig fordringer gjelder underregnskapskonto heis:
Det ble ført 185 954,63 kr. For lite på heisregnskap for periode 2020-2023. Beløpet ble balanseført som fordring for 2024. Fordringer er redusert med årlig innkreving på kr. 176 000 og kostnader ifm. heis på kr. 56 594,16. Med korrigering fra tidligere perioder, årets innkreving og årets kostnader, reduseres den kortsiktige fordringen på underregnskap heis til kr.66 148,79 per 31.12.2024

Fordring. Fordeling av kostnader på kr. 14 667. Gjelder fakturering garasjeleie for november og desember 2024. Ført som kortsiktig fordring grunnet forfall etter 31.12.2024

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	421 708	330 761
Tilført til/fra EK fra årets resultat	388 712	90 948
Sum opptjent egenkapital 31.12	810 420	421 708
Annen egenkapital 31.12	810 420	421 708
Sum egenkapital 31.12	810 420	421 708

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	31 631	26 763
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 342	8 897
Gjeld til	95	0
Andre påløpte kostnader	12 956	0
Avsatte påløpte kostnader	0	20 936
Sum annen kortsiktig gjeld	54 024	56 596

Note 14 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	421 708	330 761
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	388 712	90 948
B. Årets endring i arbeidskapital	388 712	90 948
C. Arbeidskapital 31.12	810 420	421 708
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	888 482	567 888
- Kortsiktig gjeld	78 062	146 179
= Arbeidskapital 31.12	810 420	421 708

5374 Årsregnskap 2024 - radigert.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Andresen, Eva	2025-02-20	Johannessen, Turid	2025-02-14

Identifikasjon	Identifikasjon
 Andresen, Eva	 Johannessen, Turid

Navn	Dato	Navn	Dato
Larssen, Gunnar	2025-02-13	Busch, Geir Helge	2025-02-14

Identifikasjon	Identifikasjon
 Larssen, Gunnar	 Busch, Geir Helge

Til årsmøtet i Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Sameie som viser et overskudd på NOK 388 712. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 26. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

26.02.2025 23:55:25

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDTEKTER

FOR OLSTADMOEN TERRASSEHUS 4 OG 5 SAMEIE

Vedtatt på årsmøte den 19.03.2019,
og erstatter vedtekter sist endret 25.03.2015.

Vedtektene er i tråd med ny Lov om eierseksjoner

av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Boligsameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Ullensaker Kommune. Sameiet består av til sammen 33 seksjoner. Terrassehus 4 inneholder 12 leiligheter og terrassehus 5 inneholder 21 leiligheter, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18. desember 2002.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 15, bnr 312 i Ullensaker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner, jfr. eierseksjonslovens § 23.

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

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

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 SAMEIERNE, VILKÅR -UTLEIE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Styret kan ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn jfr. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å dekke fellesutgifter som er vedtatt av styret. Fellesutgiftene skal betales månedlig. Styret kan forandre fellesutgiftene med en måneds varsel.

Sameierne skal dekke en forholdsmessig del av fellesutgiftene etter en fordelingsnøkkel beregnet ut fra boligens bruttoareal (m²). Det er bygningstegningen som bestemmer størrelsen på bruttoarealet.

Utgifter til drift og vedlikehold av heiser i terrassehus 5 anses ikke som del av fellesutgifter og skal betales månedlig av sameierne i terrassehus 5 med 1/21 del hver.

En sameier kan ikke bli ansvarlig for en større andel av fellesutgiftene enn sameierbrøken tilsier, for sameierne i terrassehus 5 med tillegg av sin andel av heisutgifter. En sameier kan ikke bli ansvarlig for andre sameieres gjeld.

Ved betalingsmislighold av fellesutgiftene, og/eller heisutgiftene, vil det beregnes renter etter den til enhver tid høyeste tillatte rente, jfr. rentesatsen som gjelder etter forsinkelsesrenteloven.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler Fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, vegger, tak, piper, beslag, vinduskarmer, fellesarealer, heis og andre fellesanlegg er sameiets ansvar.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert styreleder. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for en periode på to år av gangen. Styrets leder velges ved særskilt valg. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse, eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I sameiet har hver seksjon en stemme.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet senest 2 måneder før årsmøter skal avholdes, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 14 dager.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsmelding, regnskap og revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsmelding
- Revidert årsoppgjør
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

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

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter dette avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for sameiet, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 19 GARASJEANLEGG/BODER

Garasjeanlegget er etter oppdelingsbegjæringen å betrakte som fellesareal for sameiet, og bruksrett til garasjeplasser og boder har seksjonene iht bruksavtale. Korshussameiet disponerer 4 parkeringsplasser i terrassehus 5 og 12 parkeringsplasser i terrassehus 4 iht tinglyst seksjonering av 18.12.2002.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 21 HABILITETSREGLER OG MINDRETALLSVERN FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøtet om

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

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

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

Et flertall på årsmøtet eller i styret kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtekter for Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.6.2003. Endret § 1 og § 3. den 8.4.2008, §4 endret 15.4.20.09 og 25.3.2015. Revidert på Årsmøte 1903.2019 i henhold til ny Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

OLSTADMOEN TERRASSEHUS 4 OG 5 SAMEIE

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av ekstraordinært årsmøte 20.9.22.

Seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og eierne er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til seksjonen. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1 Det er enhver seksjonseiers plikt å sørge for ro og orden i leilighetene og for at seksjonseiernes husstand, leietakere og alle andre som gis adgang til boligen eller eiendommen for øvrig, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for naboer og andre beboere. Dette betyr at en seksjonseier kan gi personer uten tilhørighet til vårt sameie adgang bare til egen leilighet. Etter besøket "loses" personen ut hovedinngangen. Dersom vedkommende ønsker tilgang til andre leiligheter skal calling-anlegget ved ytterdøren benyttes. Det gis unntak for post/avisbud. Oppussing som skaper støy skal ikke foregå til tider som medfører ubehag for andre beboere. Generalforsamlingen ser det som hensiktsmessig at det pyntes opp med ulike gjenstander i trappegangene der hvor det ikke er til hinder for adkomst. Det være seg dørschild, blomster, bilder etc. på vegger og ganggulv. Dette under forutsetning av at normal passasje ikke hindres. Ved rengjøring er det den enkeltes beboers ansvar å rydde i gangen, slik at utsatte pyntegjenstander ikke er til hinder for rengjøring tirsdag kveld. Mattene fjernes av vaskefirma, men vi må selv legge disse på plass. "Det presiseres at sko og søppelposer under ingen omstendighet skal hensettes i oppgangene."

2 Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0700. I denne tiden må det ikke musiseres, spilles høy musikk, holdes støyende selskap etc. uten ved spesielle anledninger, ved hvilke innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, skal klagen rettes skriftlig til styret.

3 Seksjonseiere i leietakere plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger.

4 Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen, forårsaket av så vel seksjonseieren, husstanden, leietakere, som andre personer som er i leiligheten, kommer til eller forlater den. Blir ruter knust, påligger det seksjonseieren straks å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak. Seksjonseier plikter å utføre lettere vedlikehold selv, så som f. eks beising, stell av egen hage, rengjøring av ventilasjonsanlegg og lignende etter pålegg fra styret.

5 Avfall må kastes i avfallsbeholdere, og ikke settes utenfor disse, slik at man unngår at skadedyr etablerer seg i miljøet. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet.

6 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabolantenn, reklameskilt og lignende på eiendommen.

7 Lek i og ved garasjene er forbudt.

8 Parkering er kun tillatt på felles parkeringsplasser iflg. skilting og i garasjene. Parkering innenfor sameiets eiendom utenom hva som er nevnt her er ikke tillatt, men kortere stopp for av- og pålesing eller av- og påstigning er tillatt.

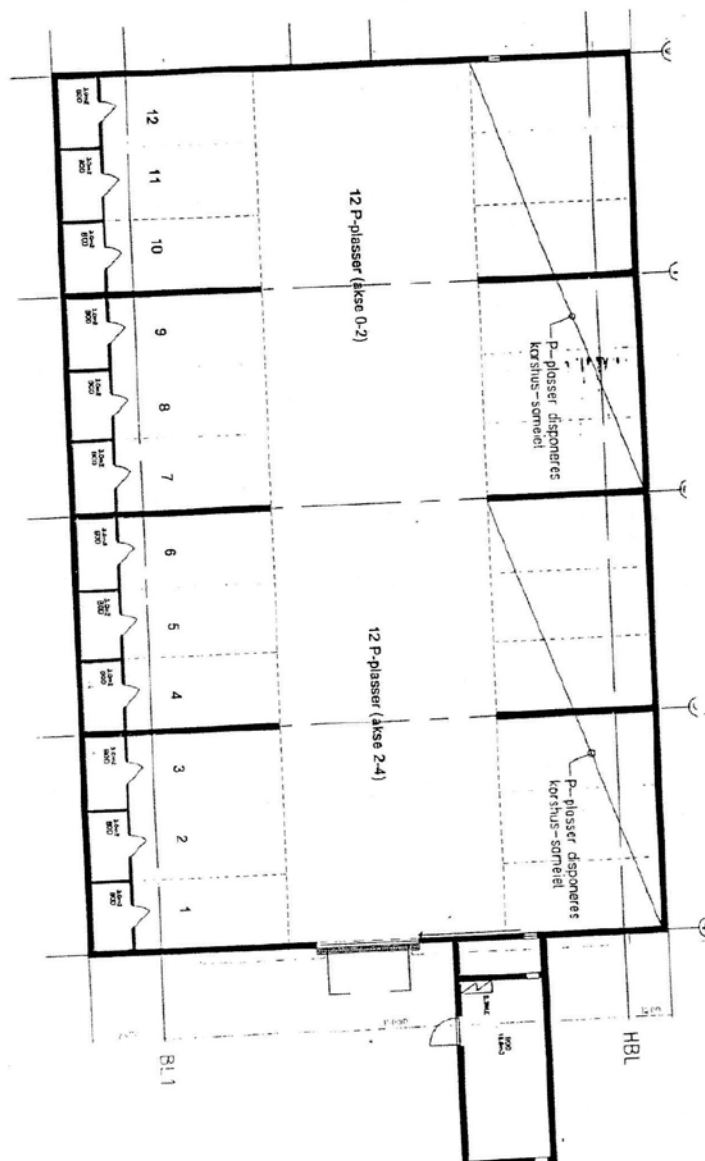
9 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Gjelder pattedyr som hund, katt, ilder og lignende samt fugler og fisker, eksotiske dyr som reptiler, slanger, skilpadder og lignende tillates ikke. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboere. Hund og katt skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

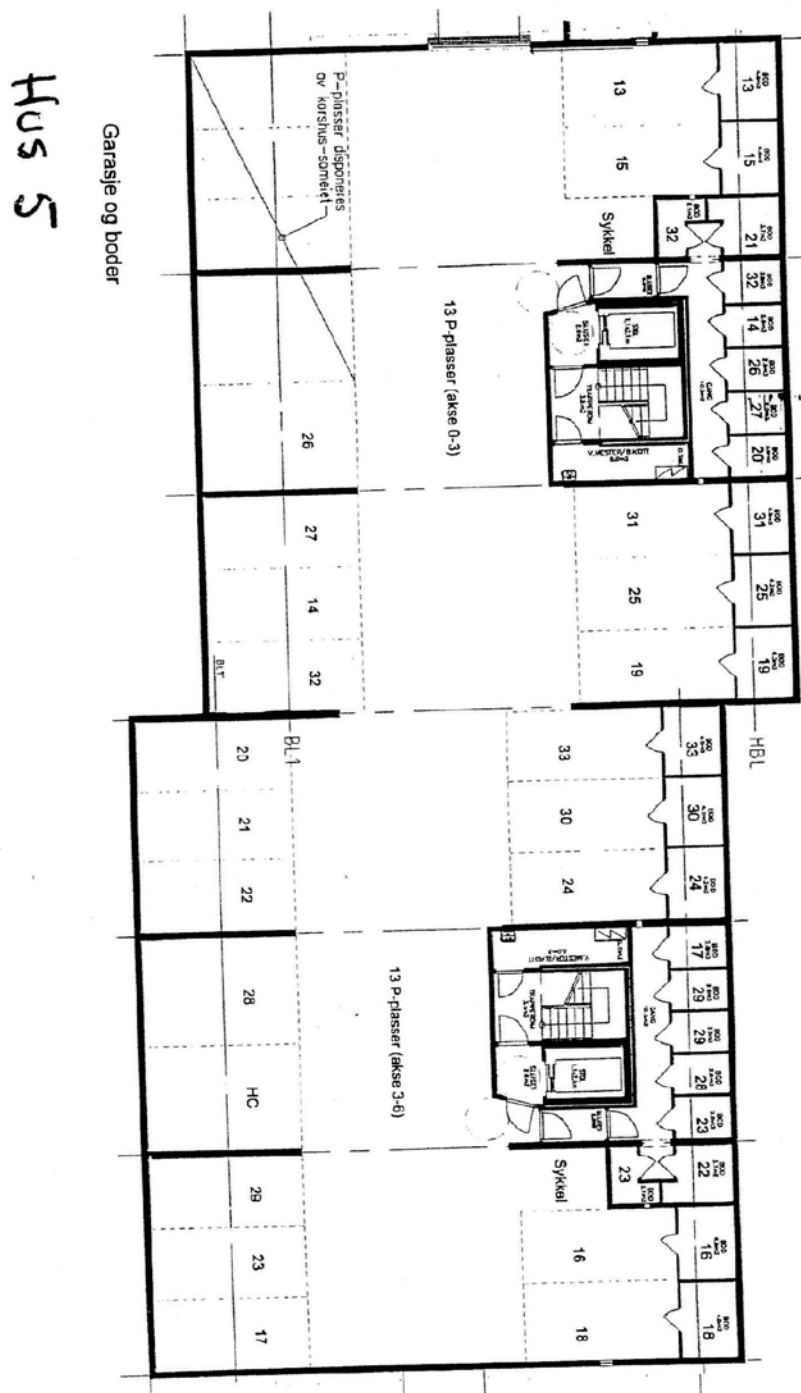
10 Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

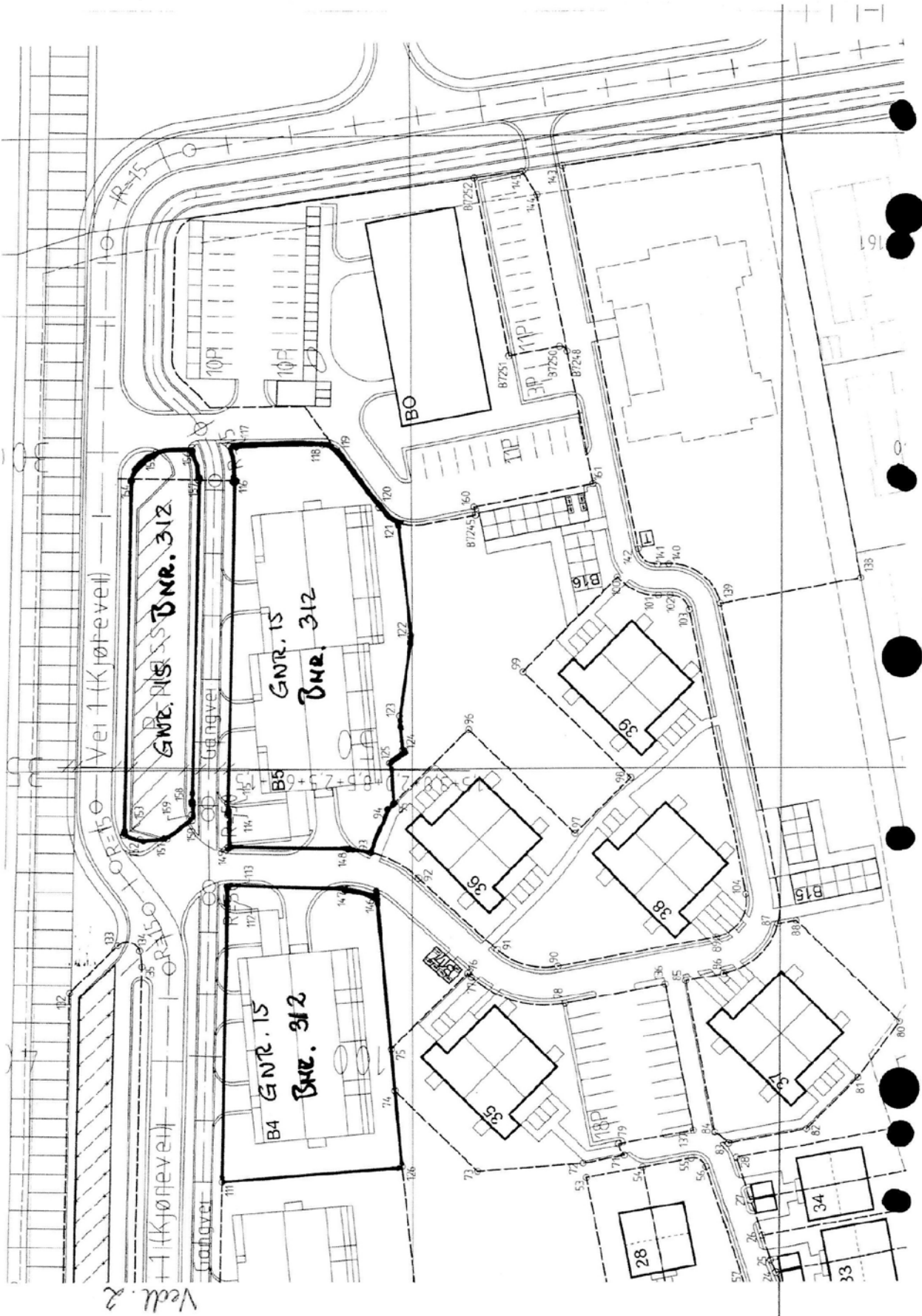
- 11 Gjentatte grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å benytte seg av bestemmelsene i eierseksjonsloven om fravikelse og salgspålegg.
- 12 Grilling på balkong er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.
- 13 Risting og banking av tepper o.lign. fra balkong og altangang er ikke tillatt.
- 14 Sameiet har kun en HC-plass innendørs. Når denne blir ledig skal styret prioritere slik ved utleie:
1. Sameiere som kjører bil og er avhengig av rullestol 2. Sameiere med HC-kort tildeles plass etter boansiennitet i sameiet 3. Sameiere med lengst boansiennitet i sameiet.
- 15 De gis anledning til å montere varmepumpe på terrassen. Pumpen skal være av god kvalitet og støysvak. Den skal monteres av forskriftsmessig og lite synlig på terrassegulv av autorisert installatør. Styret skal varsles for godkjenning før montering.

Garasje og boder

HUS 4







PROTOKOLL

Fra ordinært Årsmøte i Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 sameie avholdt 25.03.2025 på Menighetssentert på Kløfta kl.1800. Den oppsatte saklisten ble referert.

SAK 1 KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
Valgt ble: Gunnar Larssen
- B) Opptak av navnefortegnelse
Til stede fra seksjonseierne: 18
- C) Valg av sekretær og en seksjonseier til å underskrive protokollen

Mariya Oug fra BORI BBL velges som sekretær, Stein Ove Hansen og Bjørn Johnsen velges som vitner til å underskrive protokollen.
- D) Spørsmålet om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 2 ÅRSMELDING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble foreslått tatt til etterretning og godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

- A) Regnskapet for 2024
Resultatregnskap og balanseregnskap ble referert og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent
- B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at resultatet på kr. 388 712 tillegges opptjent egenkapital
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets forslag: Økning på 5% fra 66 247,- til 69 559,35,- utbetales i desember 2025
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 5 BUDSJETT

Vedtak: Budsjett 2025 tas til etterretning.

SAK 6 INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkommet forslag

SAK 7 VALG AV STYRE, VALGKOMMITE OG REVISOR

a) Det skal velges 2 medlemmer for styret for 2 år.
Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Geir Helge Busch som styremedlem og Ingemar Bråten som nytt styremedlem, begge to for 2 år.

Forlag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.
Vedtak: Enstemmig godkjent

b) Styret foreslår til valgkomiteen Bjørn Johnsen for 2 år.
Svein Ove Hansen er ikke på valg

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.
Vedtak: Enstemmig godkjent

Protokollen undertegnet av:

Gunnar Larssen
møteleder

Mariya Rosenberg Oug
sekretær

Stein Ove Hansen og Bjørn Johnsen
protokollvitner

PROTOKOLL

Fra ordinært Årsmøte i Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 sameie avholdt 25.03.2025 på Menighetssentert på Kløfta kl.1800. Den oppsatte saklisten ble referert.

SAK 1 KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
Valgt ble: Gunnar Larssen
- B) Opptak av navnefortegnelse
Til stede fra seksjonseierne: 18
- C) Valg av sekretær og en seksjonseier til å underskrive protokollen

Mariya Oug fra BORI BBL velges som sekretær, Stein Ove Hansen og Bjørn Johnsen velges som vitner til å underskrive protokollen.
- D) Spørsmålet om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 2 ÅRSMELDING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble foreslått tatt til etterretning og godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

- A) Regnskapet for 2024
Resultatregnskap og balanseregnskap ble referert og foreslått godkjent.
Vedtak: Enstemmig godkjent
- B) Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at resultatet på kr. 388 712 tillegges opptjent egenkapital
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets forslag: Økning på 5% fra 66 247,- til 69 559,35,- utbetales i desember 2025
Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 5 BUDSJETT

Vedtak: Budsjett 2025 tas til etterretning.

SAK 6 INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkommet forslag

SAK 7 VALG AV STYRE, VALGKOMMITE OG REVISOR

a) Det skal velges 2 medlemmer for styret for 2 år.
Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Geir Helge Busch som styremedlem og Ingemar Bråten som nytt styremedlem, begge to for 2 år.

Forlag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.
Vedtak: Enstemmig godkjent

b) Styret foreslår til valgkomiteen Bjørn Johnsen for 2 år.
Svein Ove Hansen er ikke på valg

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.
Vedtak: Enstemmig godkjent

Protokollen undertegnet av:

Gunnar Larssen
møteleder

Mariya Rosenberg Oug
sekretær

Stein Ove Hansen og Bjørn Johnsen
protokollvitner

Protokoll fra Årsmøte 2025- renskrevet.pdf

Navn

Johnsen, Bjørn Erling

Dato

2025-03-25

Navn

Larssen, Gunnar

Dato

2025-03-25

Identifikasjon

 Johnsen, Bjørn Erling

Identifikasjon

 Larssen, Gunnar

Navn

Hansen, Stein Ove

Dato

2025-03-27

Identifikasjon

 Hansen, Stein Ove

OLSTADMOEN TERRASSEHUS 4 OG 5 SAMEIE

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av ekstraordinært årsmøte 20.9.22.

Seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og eierne er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til seksjonen. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1 Det er enhver seksjonseiers plikt å sørge for ro og orden i leilighetene og for at seksjonseierens husstand, leietakere og alle andre som gis adgang til boligen eller eiendommen for øvrig, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for naboer og andre beboere. Dette betyr at en seksjonseier kan gi personer uten tilhørighet til vårt sameie adgang bare til egen leilighet. Etter besøket "loses" personen ut hovedinngangen. Dersom vedkommende ønsker tilgang til andre leiligheter skal calling-anlegget ved ytterdøren benyttes. Det gis unntak for post/avisbud. Oppussing som skaper støy skal ikke foregå til tider som medfører ubehag for andre beboere. Generalforsamlingen ser det som hensiktsmessig at det pyntes opp med ulike gjenstander i trappegangene der hvor det ikke er til hinder for adkomst. Det være seg dørschild, blomster, bilder etc. på vegger og ganggulv. Dette under forutsetning av at normal passasje ikke hindres. Ved rengjøring er det den enkeltes beboers ansvar å rydde i gangen, slik at utsatte pyntegjenstander ikke er til hinder for rengjøring tirsdag kveld. Mattene fjernes av vaskefirma, men vi må selv legge disse på plass. "Det presiseres at sko og søppelposer under ingen omstendighet skal hensettes i oppgangene."

2 Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0700. I denne tiden må det ikke musiseres, spilles høy musikk, holdes støyende selskap etc. uten ved spesielle anledninger, ved hvilke innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, skal klagen rettes skriftlig til styret.

3 Seksjonseiere / leietakere plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger.

4 Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen, forårsaket av så vel seksjonseieren, husstanden, leietakere, som andre personer som er i leiligheten, kommer til eller forlater den. Blir ruter knust, påligger det seksjonseieren straks å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak. Seksjonseier plikter å utføre lettere vedlikehold selv, så som f. eks beising, stell av egen hage, rengjøring av ventilasjonsanlegg og lignende etter pålegg fra styret.

5 Avfall må kastes i avfallsbeholdere, og ikke settes utenfor disse, slik at man unngår at skadedyr etablerer seg i miljøet. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet.

6 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, parabolantenn, reklameskilt og lignende på eiendommen.

7 Lek i og ved garasjene er forbudt.

8 Parkering er kun tillatt på felles parkeringsplasser iflg. skilting og i garasjene. Parkering innenfor sameiets eiendom utenom hva som er nevnt her er ikke tillatt, men kortere stopp for av- og pålessing eller av- og påstigning er tillatt.

9 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Gjelder pattedyr som hund, katt, ilder og lignende samt fugler og fisker, eksotiske dyr som reptiler, slanger, skilpadder og lignende tillates ikke. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboere. Hund og katt skal holdes i bånd innenfor eiendommen.

10 Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

- 11 Gjentatte grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å benytte seg av bestemmelsene i eierseksjonsloven om fravikelse og salgspålegg.
- 12 Grilling på balkong er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.
- 13 Risting og banking av tepper o.lign. fra balkong og altangang er ikke tillatt.
- 14 Sameiet har kun en HC-plass innendørs. Når denne blir ledig skal styret prioritere slik ved utleie:
1. Sameiere som kjører bil og er avhengig av rullestol 2. Sameiere med HC-kort tildeles plass etter boansiennitet i sameiet 3. Sameiere med lengst boansiennitet i sameiet.
- 15 De gis anledning til å montere varmepumpe på terrassen. Pumpen skal være av god kvalitet og støysvak. Den skal monteres av forskriftsmessig og lite synlig på terrassegulv av autorisert installatør. Styret skal varsles for godkjenning før montering.

VEDTEKTER FOR OLSTADMOEN TERRASSEHUS 4 OG 5 SAMEIE

Vedtatt på årsmøte den 19.03.2019,

og erstatter vedtekter sist endret 25.03.2015.

Vedtektene er i tråd med ny Lov om eierseksjoner

av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 Boligsameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Ullensaker Kommune. Sameiet består av til sammen 33 seksjoner. Terrassehus 4 inneholder 12 leiligheter og terrassehus 5 inneholder 21 leiligheter, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18. desember 2002.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 15, bnr 312 i Ullensaker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner, jfr. eierseksjonslovens § 23.

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

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

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 SAMEIERNE, VILKÅR -UTLEIE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Styret kan ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn jfr. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å dekke fellesutgifter som er vedtatt av styret. Fellesutgiftene skal betales månedlig. Styret kan forandre fellesutgiftene med en måneds varsel.

Sameierne skal dekke en forholdsmessig del av fellesutgiftene etter en fordelingsnøkkel beregnet ut fra boligens bruttoareal (m²). Det er bygningstegningen som bestemmer størrelsen på bruttoarealet.

Utgifter til drift og vedlikehold av heiser i terrassehus 5 anses ikke som del av fellesutgifter og skal betales månedlig av sameierne i terrassehus 5 med 1/21 del hver.

En sameier kan ikke bli ansvarlig for en større andel av fellesutgiftene enn sameierbrøken tilsier, for sameierne i terrassehus 5 med tillegg av sin andel av heisutgifter. En sameier kan ikke bli ansvarlig for andre sameieres gjeld.

Ved betalingsmislighold av fellesutgiftene, og/eller heisutgiftene, vil det beregnes renter etter den til enhver tid høyeste tillatte rente, jfr. rentesatsen som gjelder etter forsinkelsesrenteloven.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler Fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, vegger, tak, piper, beslag, vinduskarmer, fellesarealer, heis og andre fellesanlegg er sameiets ansvar.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert styreleder. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for en periode på to år av gangen. Styrets leder velges ved særskilt valg. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse, eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

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

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I sameiet har hver seksjon en stemme.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet senest 2 måneder før årsmøter skal avholdes, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 14 dager.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsmelding, regnskap og revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsmelding
- Revidert årsoppgjør
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

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

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter dette avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for sameiet, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 19 GARASJEANLEGG/BODER

Garasjeanlegget er etter oppdelingsbegjæringen å betrakte som fellesareal for sameiet, og bruksrett til garasjeplasser og boder har seksjonene ihht bruksavtale. Korshussameiet disponerer 4 parkeringsplasser i terrassehus 5 og 12 parkeringsplasser i terrassehus 4 ihht tinglyst seksjonering av 18.12.2002.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 21 HABILITETSREGLER OG MINDRETALLSVERN FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøtet om

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

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

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

Et flertall på årsmøtet eller i styret kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedtekter for Olstadmoen Terrassehus 4 og 5 vedtatt på konstituerende sameiermøte 19.6.2003. Endret § 1 og § 3. den 8.4.2008, §4 endret 15.4.20.09 og 25.3.2015. Revidert på Årsmøte 1903.2019 i henhold til ny Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Nabolagsprofil

Handelsvegen 18 - Nabolaget Kløfta/Åreppen - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skinnerudvegen Linje 425, 436	4 min 0.4 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	23 min 1.9 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	21 min 1.8 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 8.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	11 min
Kløfta	12 min

«Det er trygt, barnevennlig og godt. Sosiale og gode, omtensomme naboer og et trivelig miljø for barna å vokse opp i.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

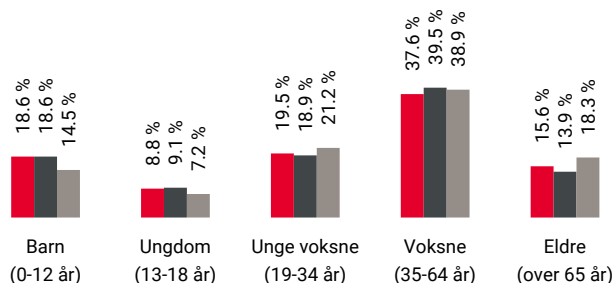
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kløfta/Åreppen	2 871	1 158
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Olstadmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km
Alvheim Barnhage (1-5 år) 59 barn	11 min 1 km
Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Kløfta Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Meny Romerikssenteret	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



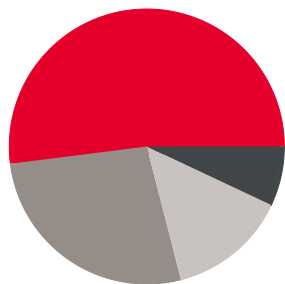
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

Åreppen skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
Kløfta stadion	15 min	🚶
Ballspill, fotball	1.4 km	
Nemus Fysio	11 min	🚶
Sportica Kløfta	15 min	🚶

Boligmasse

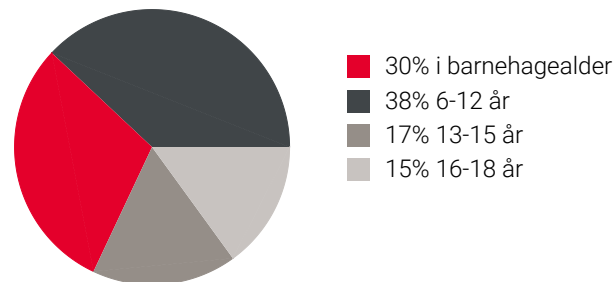


52% enebolig
7% rekkehus
27% blokk
14% annet

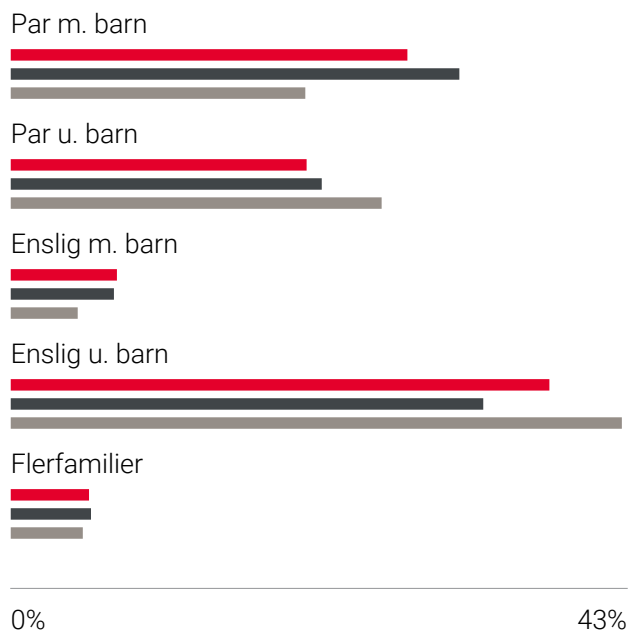
Varer/Tjenester

Romerikssenteret	11 min	🚶
Boots apotek Kløfta	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



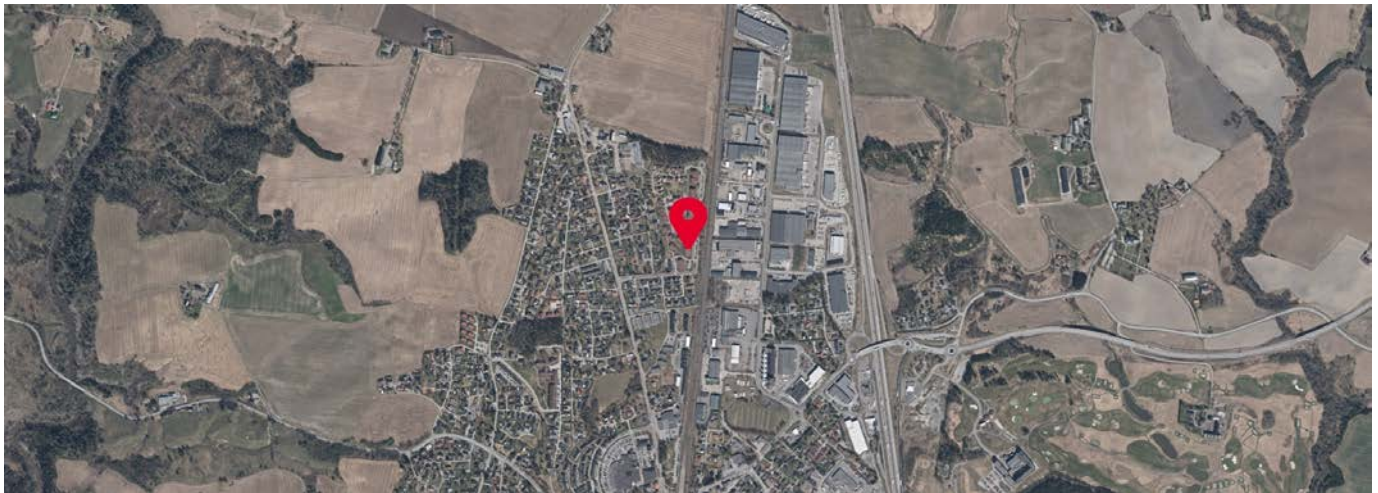
Familiesammensetning



0% 43%
Kløfta/Åreppen
Kløfta
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	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: Handelsvegen 18
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