

KLØFTA

Pærehagen 3

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 4 050 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

3643.5 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

115 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

4 165 840,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

3 524,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

19 260,-

BYGGEÅR

2002

BRA-I/BRA TOTAL

76/82 kvm

ENERGIMERKING

- Ikke angitt

Din megler



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798





Stor 3R eierleilighet med sentral beliggenhet I Garasjeplass I Stor terrasse I Heis I Nytt kjøkken I God planløsning!

Emera Eiendomsmegling har gleden av å presentere en fin og stor 3-roms selveierleilighet i et sentrumsnært og hyggelig boligområde. Leiligheten ligger i 1.etasje med trappefri og egen inngang og inneholder bla. entré, gang med god plass til garderobeskap, 2 gode soverom, flislagt bad, stue med utgang til stor terrasse vendt inn mot rolig bakgård og kjøkken med ny innredning og integrerte hvitevarer. Det er gode lagringsmuligheter med bod både i leilighet og i kjeller.

Det disponeres egen garasjeplass i felles garasjekjeller.

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

Velkommen til hyggelig visning!

















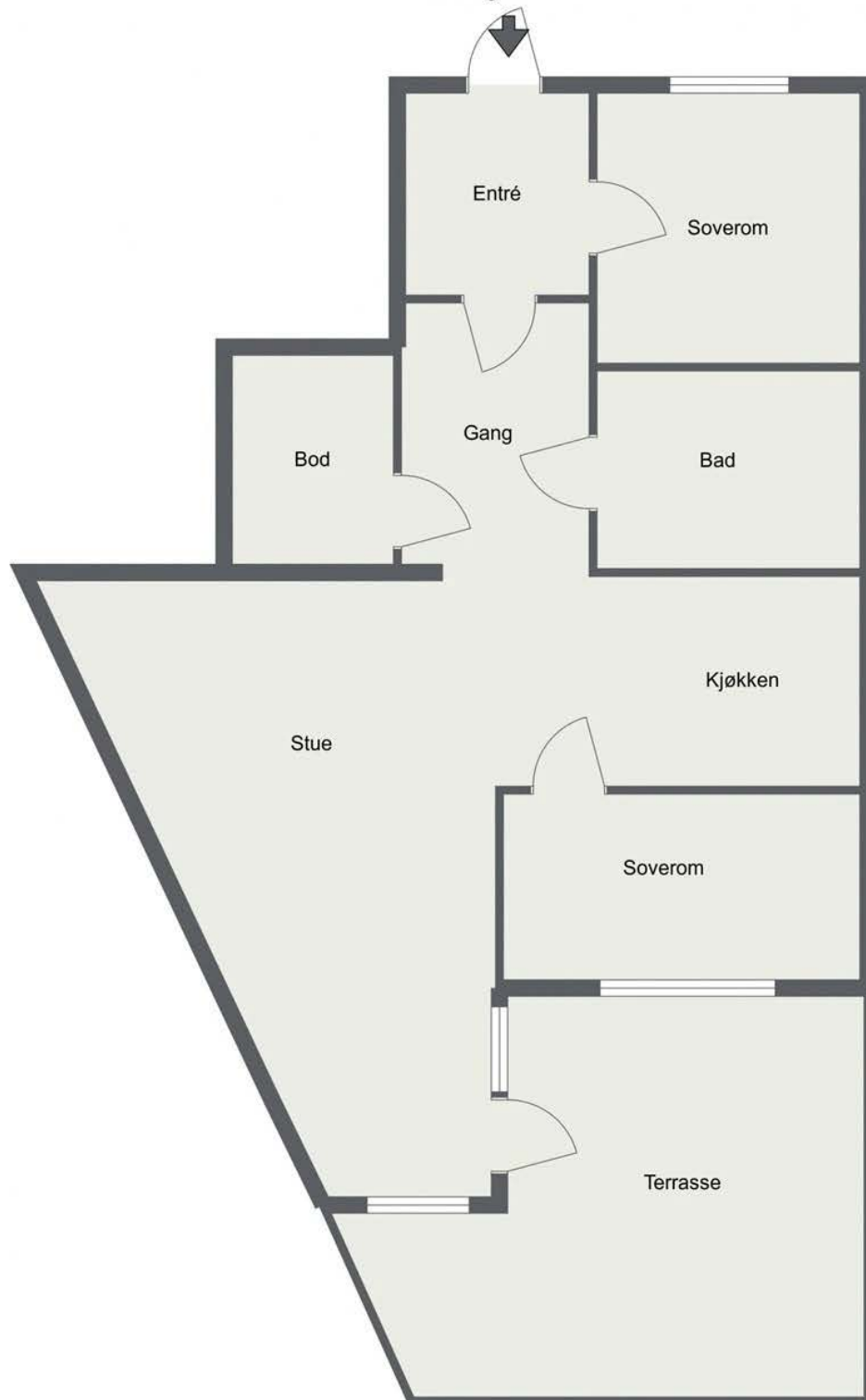




Planteegning



1. Etasje



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

PÆREHAGEN 3

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 050 000

Omkostning kjøper

4 050 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

101 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

102 340 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

115 840 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 152 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 165 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 165 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 524,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Vedlikehold og drift av sameiet, felles forsikring, grunnpakke tv/internett

Kommunale avgifter

Kr 12 931 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer gebyr for vann, avløp og renovasjon og faktureres månedlig.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 19 260 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 876 726 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 506 903 (2024)

Beliggenhet

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

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

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

Parkering

Det disponeres egen parkeringsplass med lader i garasjekjeller

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3643.5 m²

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med grøntarealer.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 01.12.2006 . Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er

utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Et rom som på opprinnelige byggetegninger er angitt som spisestue benyttes i dag som soverom. Det foreligger således et avvik mellom byggetegninger og dagens bruk. Endret bruk mellom oppholdsrom anses normalt ikke som søknadspliktig bruksendring, men kjøper gjøres oppmerksom på forholdet.

Innhold

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

Egen parkeringsplass og sportsbod i kjeller.

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod i felles kjeller

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, gang, soverom 1, bad, bod, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Målt takhøyde i stue 2.40 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Grunnet leilighetens skåvegger og vinkler kan det

forekomme noe arealavvik.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørner som vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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

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

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/

biloppstillingsplass i

fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Bad Overflate vegger og himling

Vegger og tak/himling vurderes å være i grei stand, men har bruksslitasje som må forventes ut ifra alder og det er noe glippe mellom silikonene.

Årsak: Veggfliser, tak/himling har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer og fuge om silikonen, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 8mm kravet er 15mm. Flisegulvet vurderes å ha alder- og bruksslitasje.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet og daglig bruk av badet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid. Og slitasjen kan gi økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke synlig mansjett under klemringen i sluket TG2.

Årsak: Det er ikke synlig mansjett i sluket, ette gjør det utfordrende å vurdere tettheten og funksjonen til slukløsningen uten nærmere undersøkelser.

Risiko: Dette gir økt risiko usikkerhet rundt tettheten og tilstanden på mansjetten eller om det mansjett.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

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

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble borett hull fra tilstøtende rom (kjøkken) til bad den 30.01.2025, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. Det var ikke mulighet å ta nye fuktmålinger i hullboringen på kjøkkenet, grunnet at hjemmelshaver har i dag montert intrigerte kjøleskap på denne veggen. Det var ingen synlige fuktskader på tilstøtende vegger eller gulv på befaringstidspunktet. Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Andre rom

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

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Vinduer og ytterdører

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert sin

forventede levetid.

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har stedvis grønske og noe tørrsprekker.

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting

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

Det ble også målt noe motfall mot yttervegg

Årsak: Dette kan skyldes at bjelkelaget har blitt utsatt for fukt eller slitasje over tid, noe som igjen fører til at bæreevnen svekkes.

Risiko: Svekkelsen kan gi økt risiko for ytterligere nedbøyning av terrassebordene, og det kan oppstå ujevnheter

som gir dårligere brukskomfort. Over tid kan dette også føre til skade på selve konstruksjonen og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Ventilasjon

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad..

Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom terskel og dør på alle bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel.

Risiko: Det kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

Det mekaniske anlegget har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Bygningsdeler med TG3: Ingen

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Følgende medfølger ikke:

Hyller i innvendig bod og garderobe oppheng i gang.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: August Magnus

Type takst avholdt av takstmann: Eierskifterapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er kommentert av selger i egenerklæringsskjema:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, egen elbil-lader på parkeringsplass i garasje

Byggemåte

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

Øvrig informasjon

Adresse

Pærehagen 3, 2040 KLØFTA

Gnr. 29, bnr. 1010, snr. 11, ideell andel 1/1

Gnr. 29, bnr. 1016, ideell andel 1/283, sameietype: realsameie

i Ullensaker kommune.

Selger

Aina Radford

Sameie

Pærehagen 3 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 984 397 534

Pærehagen 3 Boligsameie består av 45 boligseksjoner. Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forretningsfører: Team Regnskap Jessheim AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP6989311.17

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

Hundehold er ikke tillatt, unntatt er anskaffelse av tjenestehund, førerhund eller om beboer av helsemessige årsaker må ha hund. I disse tilfellene skal styret underrettes (godkjenne) og dokumentasjon skal foreligge. Hunder må holdes i bånd på Sameiets eiendom og det samme gjelder for besøkshunder.

Styregodkjennelse: Sameiet har ikke styregodkjennelse.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et

firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Av årsregnskapet 2024 fremgår det at sameiet hadde et negativt årsresultat på kr. 1 037 291 som ble overført til annen egenkapital. Sum egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 4 12 101.

Det er innkalt til årsmøte 17.03.2026 hvor det vil bli avklart om felleskostnader skal økes. Sameiet følger en vedlikeholdsplan og for å følge denne blir det nødvendig med innbetalinger utover månedlige fellekostnader for å unngå låneopptak. Se innkalling til årsmøte i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

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

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseier/leietaker er ansvarlig for renhold/snømåking av svalgang utenfor egen leilighet. Vis hensyn

overfor naboer ved siden av og under.

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

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner i oppholdsrom
- Varme i gulv på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

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

Tinglyste heftelser

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

3209/29/1010/11:

07.05.2003 - Dokumentnr: 5010 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Bjerkejordet Huseierforening eller Thongård AS

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Ullensaker Kommune

Org.nr: 933 649 768

Bestemmelse om bebyggelse

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2002 - Dokumentnr: 762 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/3056

01.01.2020 - Dokumentnr: 603824 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:29 Bnr:1010 Snr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 196671 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:29 Bnr:1010 Snr:11

22.01.2002 - Dokumentnr: 752 - Erklæring/avtale

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

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

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

BESTEM.OM RETT TIL PLASSERING AV BYGNING

NÆRMERE GRENSE

ENN 4 M M.V.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1010

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet

foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.

Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn

legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med

gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen

begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er

tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må

være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie

menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30

døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om

dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den

standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i

forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan

gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges

inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både

innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyer bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Det er avtalt faspris kr. 90.000,- for gjennomføring av oppdraget.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3.500,-.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

13.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

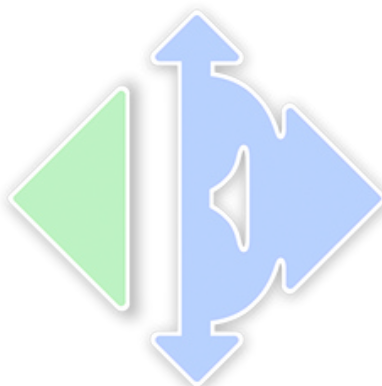
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og

PÆREHAGEN 3

VEDLEGG



Leilighet
Pærehagen 3
2040 Kløfta



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 13/03/2026

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:29, Bnr: 1010
Hjemmelshaver:	Aina Radford
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2002
Tomt:	Felleseie tomt 3 643,5 m²
Kommune:	3209 ULLENSAKER

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Aina Radford
Befaringsdato:	11.03.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

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

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

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Boligselskap: Sameiet Pærehagen 3

Organisasjonsnr: 984397534

Forretningsfører: Team Regnskap Jessheim AS

DOKUMENTKONTROLL:

- Egenerklæringsskjema 04.03.2026
- Byggetegninger fra byggeår
- Megler (meglerpakken) 12.03.2026
- Ferdigattest 01.12.2006

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

Vegger: Malt strie, malt gips og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett, laminat, fliser og vinylbelegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert ny kjøkkeninnredning fra IKEA og hvitevarer kjøpt hos Elkjøp
- Malt alle vegger i alle øvrige rom, ikke i bod

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 524.- pr. mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulike standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	76			21
Underetasje		6		
SUM BYGNING	76	6	0	21
SUM BRA	82			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

76m².

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

BRA-e:

6 m².

Underetasje: Bod i felles kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-avbygg/>. Fra og med 01.01.2026 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over.

BRA-i: 76 m2.

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

BRA-e: 6 m2.

Underetasje: Bod i felles kjeller.

BRA-b: 0m2.

Sum BRA: 82 m2.

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

Underetasje: Bod i felles kjeller.

TBA: 21m2.

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde i stue 2.40 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Grunnet leilighetens skåvegger og vinkler kan det forekomme noe arealavvik.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørner som vanskeliggjør arealmålingen, mindre avvik kan derfor forekomme.

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Bod på 6 m2 i felles kjeller.

Parkering på 1 stk biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller. Opplegg for elbillader. Hjemmelshaver opplyser om at elbillading faktureres via sameiet

Boder og biloppstillingsplass er sameiets/borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad. Det betyr at det er fellesskapet i sameiet eller borettslaget som har ansvaret for både vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse bygningene. Enkelte forhold og skader som måtte oppstå, håndteres dermed gjennom sameiets eller borettslagets vedlikeholdsplan og budsjett.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet/regn og 2 plussgrad.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggear.

Der hvor anbefalinger fra nyere tekniske forskrifter er nevnt på eventuelt enkelte punkter i rapporten, er det ikke å anse som ett avvik men kun en anbefaling.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Grunnet snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

ANDRE MERKNADER:

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Aina Radford

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 26 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

13/03/2026



August Magnus

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

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2002 inneholder:

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

Vegger og tak/himling vurderes å være i grei stand, men har bruksslitasje som må forventes ut ifra alder og det er noe glippe mellom silikonen. TG2

Årsak: Veggfliser, tak/himling har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer og fuge om silikonen, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å vurdere eller sette tilstandsgrad på baderomsinnredningen.

Risiko: Dette kan gi økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson.

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

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

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

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



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2002.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 8mm kravet er 15mm. Flisegulvet vurderes å ha alder- og bruksslitasje. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet og daglig bruk av badet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid. Og slitasjen kan gi økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

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

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

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

Membranen er fra 2002

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det er ikke synlig mansjett under klemringen i sluket TG2.

Årsak: Det er ikke synlig mansjett i sluket, dette gjør det utfordrende å vurdere tettheten og funksjonen til slukløsningen uten nærmere undersøkelser.

Risiko: Dette gir økt risiko usikkerhet rundt tettheten og tilstanden på mansjetten eller om det mansjett.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

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

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble boret hull fra tilstøtende rom (kjøkken) til bad den 30.01.2025, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. Det var ikke mulighet å ta nye fuktmålinger i hullboringen på kjøkkenet, grunnet at hjemmelshaver har i ettertid montert intrigerte kjøleskap på denne veggen. Det var ingen synlige fuktskader på tilstøtende vegger eller gulv på befaringstidspunktet. Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

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

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

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



2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2002

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips. Kitchn Wall-plater mellom over og underskap

Tak/himling: Malte betongelementer.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2025 inneholder:

- IKEA Kjøkkeninnredning med grønnlaminert fronter og skuffer
- Lakkert heltre benkeplate med overlimt vask i kompositt og ett-greps blandebatteri
- Hvitevarer fra Elkjøp i ulike merker: Stekeovn, induksjonskokeplatt, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk
- Komfyrvakt
- Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut og styring til ventilasjon på bad. Se punkt 6.3

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkelen er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TG1

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

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

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

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

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

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

Vegger: Malt gips og malt strie.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett, vinylbelegg og laminat.

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

Vegger, tak/himlinger og laminatgulvet vurderes å være i god stand og god vedlikeholdt på befaringstidspunktet. TG1

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

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Trapper, garderobeskap, hyllesystemer og etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Det er ikke ett krav i Avhendingsloven for å vurdere eller satt tilstandsgrad på dette.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

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

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

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

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

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



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2001.
 Terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2001.
 Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer, ytterdør har ingen synlig brann- og lydklassifisert merking.
 Innvendige hvitmalt fyllingsdører antatt produsert samme år som vinduer.

- Malte dørgerikter
- Malte taklister
- Lakkerte fotlister
- Lakkerte terskler

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.
 Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, små merker på ytterdør og nedre del av karmer.
 TG1

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

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakking av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

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

Terrassebord har stedvis grønske og noe tørrsprekker. TG2

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting

Det er noe svekkelse i understøttingen under terrassebord ved rekkverket og enkelte terrassebord siger noe ned. Det ble også målt noe motfall mot yttervegg TG2

Årsak: Dette kan skyldes at bjelkelaget har blitt utsatt for fukt eller slitasje over tid, noe som igjen fører til at bæreevnen svekkes.

Risiko: Svekkelsen kan gi økt risiko for ytterligere nedbøyning av terrassebordene, og det kan oppstå ujevnheter som gir dårligere brukskomfort. Over tid kan dette også føre til skade på selve konstruksjonen og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig behandling og vedlikehold av terrassebord anbefales for å forlenge levetiden, hindre råte, redusere risikoen for sprekke dannelser og bevare et pent utseende. Dette innebærer blant annet regelmessig rengjøring, påføring av olje eller beis tilpasset norske værforhold, samt inspeksjon for eventuelle skader som bør utbedres. Slik forebygging bidrar til å redusere behovet for større reparasjoner eller utskiftinger over tid.

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

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



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2002

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

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

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. TGI

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke ble avdekket avvik på varmtvannsberederne anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på berederne, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller lekkasjer. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller kalkavleiringer, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

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



Ventilasjonsanlegget var nytt i 2001

Det var sist inspisert i ukjent år

Det var rengjort i ukjent år

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

Kjøkkenventilator fra 2025 ifølge hjemmelshaver. Kjøkkenventilator vurderes å være i normalt god stand. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2.

Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom terskel og dør på alle bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel.

Risiko: Det kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for kondens.

Det mekaniske anlegget har passert mer enn sin forventede levetid. TG2

Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generelt:

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

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

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

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

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



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2002

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

- Sikringsskap plassert på vegg i bod:
- Automatsikringer og jordfeilbryter
 - 9 fordelingskurser

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

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

Hjemmelshaver fremlegger ikke samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen.

Årsak: Manglende dokumentasjon og hjemmelshavere fikk ikke med samsvarserklæringer/dokumentasjoner når hun kjøpte boligen.

Risiko: Det kan gi økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningssstatus.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen i dag. Opprinnelige byggetegningen er tegnet inn kun med 1 stk soverom, men tidligere eiere har i ettertid delt av kjøkkenet med 1 ekstra soverom. Det er ukjent om det ligger oppdaterte byggetegninger hos kommunen som viser til denne romdeleingen. Kjøper bør derfor undersøke nærmere med kommunen om den faktiske romløsningen er formelt godkjent, og være oppmerksom på at endringer av denne typen kan utløse krav om bruksendring og godkjenning. Det anbefales å innhente dokumentasjon før eventuelle tiltak iverksettes, slik at man unngår fremtidige utfordringer ved bruk, ombygging eller salg.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig, da kravet på oppføringstidspunktet var minimum 1 meter. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten.

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

Vegger og tak/himling vurderes å være i grei stand, men har bruksslitasje som må forventes ut ifra alder og det er noe glippe mellom silikonene. TG2

Årsak: Veggfliser, tak/himling har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer og fuge om silikonene, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 8mm kravet er 15mm. Flisegulvet vurderes å ha alder- og bruksslitasje. TG2

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet og daglig bruk av badet.

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid. Og slitasjen kan gi økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig mansjett under klemringen i sluket TG2.

Årsak: Det er ikke synlig mansjett i sluket, ette gjør det utfordrende å vurdere tettheten og funksjonen til slukløsningen uten nærmere undersøkelser.

Risiko: Dette gir økt risiko usikkerhet rundt tettheten og tilstanden på mansjetten eller om det mansjett.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

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

Årsak: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Det ble borett hull fra tilstøtende rom (kjøkken) til bad den 30.01.2025, det ble målt normalt fuktinnhold i bunnsvill under 5 vekt-%. Det var ikke mulighet å ta nye fuktmålinger i hullboringen på kjøkkenet, grunnet at hjemmelshaver har i dag montert intrigerte kjøleskap på denne veggen. Det var ingen synlige fuktskader på tilstøtende vegger eller gulv på befaringstidspunktet. Det ble også søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

3.1 Andre rom

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

Årsak: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer, balkong- og terrassedør har passert sin forventede levetid. TG2

Årsak: Vinduer, balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord har stedvis grønske og noe tørrsprekker. TG2

Årsak: Terrassebord har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting

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

Det ble også målt noe motfall mot yttervegg TG2

Årsak: Dette kan skyldes at bjelkelaget har blitt utsatt for fukt eller slitasje over tid, noe som igjen fører til at bæreevnen svekkes.

Risiko: Svekkelsen kan gi økt risiko for ytterligere nedbøyning av terrassebordene, og det kan oppstå ujevnheter som gir dårligere brukskomfort. Over tid kan dette også føre til skade på selve konstruksjonen og økt vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

6.3 Ventilasjon

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom dørterskel og dør inn til bad. TG2.

Årsak: Forholdet tilsier at det ikke er lufting mellom terskel og dør på alle bad, kravet er 10 mm lufting mellom dør og dørterskel.

Risiko: Det kan gi økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljøkvalitet og behov for tiltak i rommet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i rommet, eventuelt ved befaring av ventilasjonsperson, for å redusere risiko for kondens.

Det mekaniske anlegget har passert mer enn sin forventede levetid. TG2

Årsak: Ventilasjonsanlegget har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Risiko: Det gir en risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anlegget nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260069	
Selger 1 navn	
Aina Radford	
Gateadresse	
Pærehagen 3	
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	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

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

Initialer selger: AR

1

Document reference: 04260069

- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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

Initialer selger: AR

2

Document reference: 04260069

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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: 04260069

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina Radford	20f8c467b99029222404 45d7600abdad7b457453	04.03.2026 22:05:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260069

- 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>

Sameiet Pærehagen 3

Protokoll årsmøtet 2025

Den 18. mars 2025 kl 19.00 ble ordinært årsmøte avholdt i Sameiet Pærehagen 3 i lokalene til Rotarys på Kløfta.

Styreleder Gudrun Hauknes innledet møtet og ønsket alle velkommen.

Saker som ble behandlet

1. Konstituering

- a Gudrun Hauknes ble valgt til møteleder.
- b Det var ingen bemerkninger til innkallingen og sakslisten, og møtet ble lovlig satt.
- c Det var representanter for 18 seksjoner, heri 4 fullmakter. I tillegg møtte fra Team Regnskap AS Hans Petter Nordby
- d Tove Langgård ble valgt til referent. Til å undertegne protokollen i tillegg til styret ble Inger Lise Johnsen og Aina Holum Karlsen valgt.

2. Årsrapport.

Det var ingen bemerkninger til årsrapporten 2024

3. Resultatregnskap og balanse for 2024

Revidert regnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått, samt revisjonsberetning av Hans Petter Nordby.

Regnskapet ble enstemmig godkjent.

Forslag budsjett for 2025 og vedlikeholdsplan ble gjennomgått.

Forslag om å sette opp husleien med 6% fra 1.juli 2025 ble enstemmig vedtatt.

Budsjettet for 2025 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelse til revisor dekkes etter regning. Godkjent

5. Styrehonorar

Styrehonorar er foreslått til kr 110 247,- av styret for 2025 i budsjett.

Styrehonorar ble godkjent med kr 110 247,-

7 Forslag, til endring av punkt 16 i husordensreglene innkommet fra styret i Sameiet Pærehagen 3.

7A Forslag, til endring av punkt 16 i husordensreglene innkommet fra styret i Sameiet Pærehagen 3.

Ny tekst punkt16 Ladestasjoner for elbiler i garasjeanlegg

Overensstemmende med Eierseksjonslovens §25a har seksjonseiere rett til å sette opp ladepunkt for elbil eller ladbar hybridbil på sin parkeringsplass, forutsatt at de har samtykke fra styret.

Ladepunktet eller laderen skal kobles til Sameiet Pærehagen 3 sin eksisterende infrastruktur for lading av elbiler, som ble installert i 2024.

Seksjonseieren må bestille montering av ladestasjon til sameiets styre. Alle kostnader knyttet til montering skal dekkes av seksjonseier.

Ny tekst ble godkjent av årsmøtet.

7B Forslag innkommet fra styret i Sameiet Pærehagen 3.

Godkjenning for Innkjøp av to PCer og en skriver til styret.

Innkjøp av to PCer og en skriver ble godkjent av årsmøtet.

8 Valg

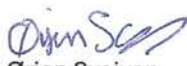
Valgkomiteens innstilling, Kjell Vigdal leder for to år og 2 varamedlemmer Bjørg Akselsen og Emilie Rustad. Medlem valgkomiteen Kari Heggås for to år.

Styrets sammensetning etter valget:

Styreleder	Kjell Vigdal	2 år
Styremedlem	Ørjan Sveiven	1 år igjen
Styremedlem	Tove Langgård	1 år igjen
Varamedlem	Bjørg Akselsen	2 år
Varamedlem	Emilie Rustad	2 år
Valgkomite leder	Minnie Bøhler	1 år igjen
Valgkomite medlem	Kari Heggås	2 år

Pærehagen 3, Kløfta 18. mars 2025


Gudrun Hauknes
styreleder


Ørjan Sveiven


Tove Langgård

Inger Lise Johnsen




Aina Holum Karlsen

Sameiet Pærehagen 3, årsmøte 2025

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Pærehagen 3
tirsdag 18. mars 2025 kl 19.00 på Rotaryhuset, Illevægen 6A på Kløfta
Samme møtested som i fjor.

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

Dagsorden

1. Konstituering
 - a Valg av møteleder
 - b Godkjenning av innkallelse og saksliste
 - c Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
 - d Valg av referent og til å underskrive protokollen
- 2 Styrets årsrapport for 2024
- 3 Resultatregnskap og balanse for 2024
- 4 Budsjett for 2025 og vedlikeholdsplan
- 5 Godtgjørelse til revisor
- 6 Godtgjørelse til styret
- 7A **Forslag, til endring av punkt 16 i husordensreglene innkommet fra styret i Sameiet Pærehagen 3.**

Ny tekst punkt 16 Ladestasjoner for elbiler i garasjeanlegg.
Overensstemmende med Eierseksjonslovens §25a har seksjonseiere rett til å sette opp ladepunkt for elbil eller ladbar hybridbil på sin parkeringsplass, forutsatt at de har samtykke fra styret.
Ladepunktet eller laderen skal kobles til Sameiet Pærehagen 3 sin eksisterende infrastruktur for lading av elbiler, som ble installert i 2024.
Seksjonseieren må bestille montering av ladestasjon til sameiets styre. Alle kostnader knyttet til montering skal dekkes av seksjonseier.
- 7B **Forslag innkommet fra styret i Sameiet Pærehagen 3.**

Godkjenning for Innkjøp av to PCer og en skriver til styret.
- 8 Valg

Vennligst ta med saksdokumentene til møtet.
Vi ønsker alle på velkommen til møtet.

Kløfta, 9. mars 2025
For styret i Sameiet Pærehagen 3

Godrun Hauknes
Godrun Hauknes, styreleder

Sameiet Pærehagen 3, årsrapport for 2024

Virksomhetens art

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

Fortsatt drift

Det er fortsatt forutsetning for drift, og årsregnskapet for 2024 er følgelig satt opp under denne forutsetning.

Årsresultat

Årsregnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 1 037 291,-
Underskuddet overført til annen egenkapital med kr 1 037 291,-

Ytre miljø

Sameiet utøver ingen aktivitet som forurensar mer enn vanlig for boligsameier.
Forskning og utviklingsaktiviteter. Sameiet har for tiden ingen pågående FOU.

Likestilling

Ingen er fast ansatt i sameiet. Styret harr bestått av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.
Fordelingen har vært to menn og tre kvinner.

Styret Styreleder Gudrun Hauknes
Styremedlem Ørjan Sveiven
Varamedlem Kjell Vigdal
Varamedlem Unni i Solem flyttet fra sameiet
Valgkomite ~~STYREMEDELMEN~~ TOVE LANGGÅRD
Komiteen har bestått av to personer, Minnie Bøhler og Kari Heggås.

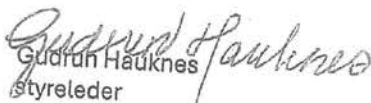
Møter

Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter og 26 saker er behandlet. Alle møtene er referert skriftlig med sakenummer på hver enkelt sak. Det er i perioden sendt ut beboerinformasjoner både skriftlig og på face-book.

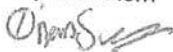
Kontrakter/avtaler vedr. sikkerhet.

Kontrakter/avtaler vedr. sikkerhet er videreført fra i fjor.

Kløfta, 10. mars 2025
For styret i Sameiet Pærehagen 3


Gudrun Hauknes
Styreleder

Ørjan Sveiven
Styremedlem



Tove Langgård
Styremedlem



Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 575 164	1 470 212
Sum driftsinntekter		1 575 164	1 470 212
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-211 179	-154 942
Annen driftskostnad	3	-2 440 202	-1 276 845
Sum driftskostnader		-2 651 381	-1 431 787
Driftsresultat		-1 076 217	38 425
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		21 743	20 166
Annen finansinntekt		17 184	16 108
Sum finansinntekter		38 927	36 274
Netto finans		38 927	36 274
Årsresultat		-1 037 291	74 699
Overføringer			
Annen egenkapital		-1 037 291	74 699
Sum overføringer		-1 037 291	74 699

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 092	40 396
Andre kortsiktige fordringer		178 165	127 128
Sum fordringer		185 257	167 524
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 551	1 384 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 551	1 384 057
Sum omløpsmidler		533 808	1 551 581
SUM EIENDELER		533 808	1 551 581

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		412 101	1 449 392
Sum opptjent egenkapital		412 101	1 449 392
Sum egenkapital		412 101	1 449 392
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 505	63 889
Annen kortsiktig gjeld		48 202	38 300
Sum kortsiktig gjeld		121 707	102 189
Sum gjeld		121 707	102 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		533 808	1 551 581

Jessheim, den 28. februar 2025. I styret for Sameiet Pærehagen 3

Gudrun Marie Hauknes
styrets leder

Ørjan Sveiven
styremedlem

Tove Langgård
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Antall leiligheter

Boligsameiet består av i alt 45 leiligheter.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	185 082	135 795
Arbeidsgiveravgift	26 097	19 147
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	211 179	154 942

Mer om årsverk og lønn

Det er utbetalt kr. 85.075.- i lønn (herav kr. 61.692.- til medlemmer av styret) og kr. 100.007.- i styrehonorar.
Boligsameiet har ikke hatt faste ansatte i 2024.

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	9 000	8 255
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	9 000	8 255

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Pærehagen 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Pærehagen 3.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-14 07:30:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N4F2C-823HJ-7IL5E-7J3BH-Q1SIC-4YAP8

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Budsjett Total

3600	Fakturerte felleskostnader	1 433 424
3601	Fakturert kollektiv TV	206 955
Driftsinntekter		1 640 379
5000	Lønn vaktmester	-40 000
5330	Godtgjørelse til styret	-110 247
5400	Arbeidsgiveravgift	-21 185
Lønnskostnad		-171 432
6340	Strøm	-120 000
6360	Renhold	-40 000
6500	Anskaffelser	-5 000
6600	Reparasjon og vedlikehold bygning	-250 000
6610	Rep.og vedlikehold heis	-40 000
6690	Vedlikehold utendørsanlegg	-5 000
6695	Snørydding, strøing, feiing	-50 000
6696	Stell grønthanlegg	-50 000
6699	Lovpålagt internkontroll (HMS)	-30 000
6701	Honorar revisjon	-10 000
6705	Honorar forretningsførsel	-114 000
6800	Kontorrekvisita	-3 500
6940	Porto	-500
7100	Bilgodtgjørelse	-1 000
7420	Gaver	-2 000
7500	Forsikringspremie	-207 000
7600	Kollektiv TV	-206 955
7710	Dugnader - møter	-5 000
7770	Bankomkostninger	-4 500
7790	Annen kostnad	-500
Andre driftskostnader mv.		-1 144 955
Driftsresultat		323 992
8050	Renteinntekt bankinnskudd	10 000
Finans og EO		10 000
Resultat før disponeringer		333 992

Pærehagen 3

2025

1.	01.01.-30.06.	695 838
2.	01.07.-31.12.	737 588
	Sum konto 3600	1 433 426

Endring av felleskostnader fom. 01.07.25

Antall	Endring pr. eierbrøk	Total endring pr. eierbrøk	Ny leie	Gammel leie	Endr. Kr.	Endr. %
6	8 689	52 133	1 448	1 366	82	6,01
1	9 896	9 896	1 649	1 556	93	5,99
6	10 620	63 718	1 770	1 670	100	5,99
3	13 516	40 548	2 253	2 125	128	6,01
2	14 481	28 963	2 414	2 277	137	6,00
6	18 343	110 059	3 057	2 884	173	6,01
15	19 067	286 008	3 178	2 998	180	6,00
6	24 377	146 263	4 063	3 833	230	6,00
45	118 989	737 588				

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Pærehagen 3

Vedtatt i sameiermøte den..23. mai 2002
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Endret 08.05.2002 og 03.04.2003,
Navneendring 21.03.2017

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7 STYRET

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

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

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 9 OM STYREMØTET

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

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

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

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

§ 10 SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

§ 11

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles :

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

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

§ 13 OM SAMEIERMØTET

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

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

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

økonomiske forpliktelser som følge av et eventuelt slikt parabolanlegg.

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING

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

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

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

§ 21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Husordensregler for Sameiet Pærehagen 3

Husordensreglene ble vedtatt på Sameiermøtet 07.08.2002. Endringer 03.04.2003, 15.04.2004, 04.03.2005, 25.04.2006, 06.03.2012, 17.03.2015, 15.03.2016, og årsmøtet fra 19.05.2020, 22.03.2022, 27.03.2025.

1 Innledning

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

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

Eierskifte. Seksjonseier skal overlevere Sameiet Pærehagen 3 sine Vedtekter og Husordensregler til ny eier. Seksjonseier skal skriftlig informere styret om navn og adresse på ny eier, samt overtakelses dato.

Utleie. Seksjonseier skal skriftlig informere styret om navn og adresse på leietaker, samt overtakelses dato. Seksjonseier skal overlevere Husordensregler til leietaker. Nøkler til inngangsdør og dør til leilighet er seksjonseiers ansvar.

Vaktmester. Sameiet har ikke egen vaktmester.

Informasjon. Viktig informasjon legges i beboernes postkasser, og seksjonseier som er utleier får slik informasjon på e-mail. Informasjonstavle henger ved postkassene. Generell informasjon fra styret henges på tavla, og beboer må selv følge med på oppslag. Informasjon kan også gis på elektronisk plattform som facebook.

2 Hovedregel.

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

3 Støyende virksomhet på dagtid.

Støyende virksomhet som høres utenfor den enkeltes leilighet, er tillatt mellom klokka 07.00 og 20.00 på hverdager og 09.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er det ikke tillatt. Styret kan gi godkjenning hvis det må gjøres avvik. Musikk er tillatt, men det er ikke tillatt å sjenere andre. Dette gjelder spesielt på svalganger, balkonger/terrasser eller med balkong/terrassedør åpen.

4 Nattero.

Det skal være nattero senest klokka 23.00 på hverdager. Lørdager klokka 24.00. Dag før «rød» dag klokka 24.00.

5 Søppelhåndtering.

Ullensaker kommune utgir en renovasjon- og avfallskalender som skal følges vedrørende søppelhåndtering. Søppel som skal kastes i søppelboden er restavfall i tette plastposer, matavfall i grønne plastposer. Plastavfall i åpne poser skal kastes i plastsekker på stativ. Papir/esker skal brettes sammen og kastes i beholder for papir. Det koster ekstra å få kjørt bort avfall kommunen ikke vil ta med (for eks. glass, metalkanner, hermetikkbokser, elektrisk materiell, tekstiler, klær og sko). *Kostnaden for å kjøre bort slikt avfall vil belastes seksjonseier.*

6 Parkering.

Hver seksjonseier disponerer en fast plass i garasjeanlegget. Bilen skal plasseres innenfor oppmerket felt. Det er kun bilen og naturlig tilbehør som kan anbringes på parkeringsplassen. Med bilens naturlige tilbehør menes takgrind/skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul.

Det må ikke oppbevares brannfarlig væske/annet brennbart i garasjeanlegget. Eier/leietaker er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Forsikring mot tap/tyveri er bileiers ansvar.

Utleie av parkeringsplass er mellom seksjonseier og leier som bor i sameiet. Utleie er ikke tillatt til andre enn de som bor i sameiet. Seksjonseier kan bruke sin parkeringsplass selv om eier ikke bor i sameiet.

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

7 Kjellerboder.

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

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boden eller kjeller.

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

8 Balkonger/terrasser og indre del av svalgang.

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

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

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

Tørking og lufting av tekstiler skal ikke skje over rekkverk.

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

9 Rengjøring og rydding av fellesareal ute og inne.

Rengjøringsbyrå har ansvar for renhold av trappehus i henhold til instruks.

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

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

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

10 Sykkel/sportsbod.

Sykkelstativer skal benyttes og det er kun sykler og sportsutstyr som oppbevares i bodene. Alle beboere er ansvarlig for orden i bodene slik at alle kommer lett ut og inn. Sportsbod/redskapsbod under trapp nede i inn/utgang til garasjen disponeres av styret.

11 Svalganger.

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

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

12 Låsing av fellesarealer.

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

Alle beboerne er ansvarlig for at ingen ukjente slipper inn gjennom noen inngang i Sameiet. Hvis noen ringer på fra ringetablåene og beboer ikke kjenner vedkommende skal det ikke åpnes.

13 Markiser.

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

14 Bygningsmessige endringer.

Innvendige bygningsmessige arbeider/endringer skal utføres forskriftsmessig og av autoriserte håndverkere der det er påkrevd, for eksempel våtromsarbeider, rørleggerarbeider og elektriske arbeider.

Dersom skader på Sameiet kan tilbakeføres til uaktsomhet hos sameier, må sameier dekke Sameiets egenandel dersom Sameiets forsikring brukes.

Det gjøres oppmerksom på at Sameiets forsikringsselskap ved uaktsomhet også kan kreve regress for hele skaden av sameier, evt. av sameiers innboforsikring ansvarsdel dersom slik er tegnet.

15 Dyrehold.

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

Hundehold er ikke tillatt, unntatt er anskaffelse av tjenestehund, førerhund eller om beboer av helsemessige årsaker må ha hund. I disse tilfellene skal styret underrettes (godkjenne) og dokumentasjon skal foreligge. Nåværende hunder pr. 27.03.2025 kan beholdes, men nye kan ikke anskaffes. Hunder må holdes i bånd på Sameiets eiendom og det samme gjelder for besøkshunder.

16 Ladestasjoner.

Overensstemmende med Eierseksjonslovens §25a har seksjonseiere rett til å sette opp ladepunkt for elbil eller ladbar hybridbil på sin parkeringsplass, forutsatt at de har samtykke fra styret. Ladepunkt eller laderen skal kobles til Sameiet Pærehagen 3 sin eksisterende infrastruktur for lading av elbiler, som ble installert i 2024. Seksjonseier må bestille montering av ladestasjon til Sameiets styre. Alle kostnader knyttet til montering skal dekkes av seksjonseier.

17 Brannutstyr.

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

18 Vedlikehold av postkasse – og dørklokkenavn, parkeringsbevis.

Styret oppdaterer navnene på postkasse og dørklokke utvendig, samt utsteder parkeringsbevis.

Sameiet Pærehagen 3, årsmøte 2026

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Pærehagen 3 tirsdag 17. mars 2026 kl. 19.00 på Rotaryhuset, Ihlevegen 6A på Kløfta.

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

Dagsorden:

1. Konstituering
 - a. Valg av møteleder
 - b. Godkjenning av innkalling og saksliste
 - c. Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
 - d. Valg av referent og 2 til å underskrive protokollen
2. Styrets årsrapport for 2025
3. Resultatregnskap og balanse for 2025
4. Budsjett og vedlikeholdsplan for 2026
5. Godtgjørelse til revisor
6. Godtgjørelse til styret
7. Forslag til behandling
 - Sak nr. 1: Økning av fellesutgifter for 2026 (Sak meldt av Roar Myrvold)
 - Sak nr. 2: Pris for lading av elbil i garasjen (Sak meldt av Gudrun Hauknes)
 - Sak nr. 3: Pusse opp garasje og bod område (Sak meldt av styret)
 - Sak nr. 4: Endre dato for ajourføring av Husordensregler (Sak meldt av Styret)
8. Valg

Vennligst ta med saksdokumentene til møtet

Vi ønsker alle velkommen til årsmøtet 2026

Kløfta, 5. mars 2026

For styret i Sameiet Pærehagen 3


Kjell Vigdal, Styreleder

Sameiet Pærehagen 3, årsrapport for 2025

Virksomhetens art

Sameiet gårdsnummer 29, bruksnummer 1010 i Ullensaker Kommune består av 45 boligseksjoner.

Fortsatt drift

Det er fortsatt forutsetninger for drift, og årsregnskapet for 2025 er følgelig satt opp under denne forutsetning.

Årsresultat

Årsregnskapet er gjort opp med et overskudd på kr. 210.402,25.

Ytre miljø

Sameiet utøver ingen aktivitet som forurensar mer enn vanlig for boligsameier. Forskning og utviklingsaktiviteter: Sameiet har for tiden ingen pågående FOU.

Likestilling

Ingen er fast ansatt i Sameiet. Styret består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Fordelingen har vært 2 menn og 3 kvinner.

- Styret:
 - o Styreleder Kjell Vigdal
 - o Styremedlem Tove Langgård
 - o Styremedlem Ørjan Sveiven
 - o Varamedlem Bjørg Akselsen
 - o Varamedlem Emilie Rustad
- Valgkomite:
 - o Leder Minnie Bøhler
 - o Medlem Kari Heggås

Styrets arbeid

Styret jobber godt sammen, og har gjennomført 7 styremøter. Styret har behandlet 54 saker i perioden. Alle møtene er referert skriftlig med saksnummer på enkelt sak.

Økonomi

Grunnet store investeringer, vedlikehold og reparasjoner i perioden 2022 – 2024 har sameiet dårlig økonomi. For å møte fremtidige investeringer og vedlikehold er det nødvendig med innbetalinger utover månedlige felleskostnader (dette for å unngå lån).

Se vedlikeholdsplan.

Vedlikehold 2025

Reparasjon av heisen er den største utgiften dette året. Ellers er det gjennomført spyling av innvendige rør, og utført service/vedlikehold i henhold til gjeldende avtaler. Kontrakter og avtaler vedrørende sikkerhet er videreført fra i fjor.

Kløfta, 5. mars 2026

For styret i Sameiet Pærehagen 3

Kjell Vigdal



Styreleder

Tove langgård



Styremedlem

Ørjan Sveiven



Styremedlem

Arsoppgjør for
Sameiet Pærehagen 3
984397534

01.01.2025 - 31.12.2025

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

Sameiet Pærehagen 3
984 397 534

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 761 365	1 575 164
Sum driftsinntekter		1 761 365	1 575 164
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-149 975	-211 179
Annen driftskostnad	3	-1 424 213	-2 440 202
Sum driftskostnader		-1 574 188	-2 651 381
Driftsresultat		187 176	-1 076 217
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 907	21 743
Annen finansinntekt		19 423	17 184
Sum finansinntekter		23 330	38 927
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-104	0
Sum finanskostnader		-104	0
Netto finans		23 226	38 927
Årsresultat		210 402	-1 037 291
Overføringer			
Annen egenkapital		210 402	-1 037 291
Sum overføringer		210 402	-1 037 291

Sameiet Pærehagen 3
984 397 534

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer		80 542	7 092
Kundefordringer		135 495	178 165
Andre kortsiktige fordringer			
Sum fordringer		216 037	185 257
 Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		532 990	348 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		532 990	348 551
 Sum omløpsmidler		749 027	533 808
 SUM EIENDELER		749 027	533 808

Sameiet Pærehagen 3
984 397 534

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		622 503	412 101
Sum opptjent egenkapital		622 503	412 101
Sum egenkapital		622 503	412 101
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 216	73 505
Annen kortsiktig gjeld		35 308	48 202
Sum kortsiktig gjeld		126 524	121 707
Sum gjeld		126 524	121 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		749 027	533 808

Jessheim, den 02. mars 2026. I styret for Sameiet Pærehagen 3


Kjell Vigdal
styrets leder


Ørjan Sveiven
styremedlem


Tove Langgård
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Antall leiligheter

Boligsameiet består av i alt 45 leiligheter.

Note 1 - Lønnskostnader

	2025	2024
Spesifikasjon av lønnskostnader		
Lønn	131 442	185 082
Arbeidsgiveravgift	18 533	26 097
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	149 975	211 179

Mer om årsverk og lønn

Det er utbetalt kr. 106.007.- til medlemmer av styret og kr. 21.195.- i lønn. Boligsameiet har ikke hatt faste ansatte i 2025.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
Godtgjørelse til revisor		
Revisjon	9 656	9 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	9 656	9 000

Kontospesifisert årsregnskap

2025

2024

Resultatregnskap

Annen driftsinntekt

3600 Fakturerte felleskostnader	1 433 442,00	1 352 268,00
3601 Fakturert kollektiv TV	211 860,00	201 711,60
3602 Lading el-bil	44 062,78	21 184,19
3603 Utleie plass teknisk utstyr Telia	72 000,00	0,00
	1 761 364,78	1 575 163,79

Sum driftsinntekter

	1 761 364,78	1 575 163,79
--	---------------------	---------------------

Lønnskostnad

5000 Lønn vaktmester	-21 195,00	-85 075,00
5330 Godtgjørelse til styret	-110 247,00	-100 007,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-18 533,49	-26 097,07
	-149 975,49	-211 179,07

Annen driftskostnad

6340 Strøm	-155 912,10	-118 831,42
6341 Strøm lade-anlegg	-33 012,90	-14 340,72
6360 Renhold	-41 026,00	-41 421,00
6500 Anskaffelser	-489,00	-1 248,00
6540 Inventar	0,00	-2 607,00
6551 Datautstyr	-11 887,01	0,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	-172 950,63	-1 606 068,39
6610 Rep.og vedlikehold heis	-310 433,01	-27 915,30
6690 Vedlikehold utendørsanlegg	-25 065,00	-780,00
6695 Snørydding, strøing, feiing	-45 065,55	-51 998,17
6696 Stell grøntanlegg	-40 033,50	-41 657,80
6699 Lovpålagt internkontroll HMS	-25 097,50	-28 000,00
6701 Honorar revisjon	-9 656,25	-9 000,00
6705 Honorar forretningsførsel	-122 174,00	-108 531,00
6800 Kontorrekvisita	-5 639,75	-3 422,60
6907 Datakommunikasjon	-17 429,00	0,00
6940 Porto	0,00	-295,00
7100 Bilgodtgjørelse	0,00	-542,50
7420 Gaver	-1 380,00	0,00
7500 Forsikringspremie	-187 740,00	-174 382,00
7600 Kollektiv TV	-211 875,00	-201 711,60
7710 Dugnader - møter	-2 996,00	-1 748,00
7740 Øredifferanser	52,21	-9,45
7770 Bankomkostninger	-4 005,50	-4 251,75
7790 Annen kostnad	-397,43	-1 441,77

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
7898 Øredifferanse	0,00	1,52
	-1 424 212,92	-2 440 201,95
Sum driftskostnader	-1 574 188,41	-2 651 381,02
Driftsresultat	187 176,37	-1 076 217,23
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekt bankinnskudd	3 630,24	20 824,69
8051 Annen renteinntekt	236,88	886,07
8055 Renteinntekt kundefordringer	39,46	31,74
	3 906,58	21 742,50
Annen finansinntekt		
8071 Kundeutbytte Gjensidige	19 423,00	17 184,00
	19 423,00	17 184,00
Sum finansinntekter	23 329,58	38 926,50
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	-103,70	0,00
	-103,70	0,00
Sum finanskostnader	-103,70	0,00
Netto finans	23 225,88	38 926,50
Årsresultat	210 402,25	-1 037 290,73
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	10 402,25	-49 391,75
8961 Overført vedlikeholdsfond	200 000,00	-987 898,98
	210 402,25	-1 037 290,73
Sum overføringer	210 402,25	-1 037 290,73

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Kundefordringer		
1500 Til gode felleskostnader	74 097,00	-3 306,00
1510 Periodisert forsk.bet. felleskostnader	6 445,00	10 398,00
	80 542,00	7 092,00
Andre kortsiktige fordringer		
1740 Periodisert Kollektiv TV Get	126 195,30	103 477,50
1742 Periodisert forsikring	9 300,00	29 622,00
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader	0,00	45 065,55
	135 495,30	178 165,05
Sum fordringer	216 037,30	185 257,05
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 DnB 5010.05.56631	128 482,49	149 673,54
1921 DnB 1503.36.05789	404 507,69	198 877,45
	532 990,18	348 550,99
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	532 990,18	348 550,99
Sum omløpsmidler	749 027,48	533 808,04
Sum eiendeler	749 027,48	533 808,04

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-10 402,25	0,00
2055 Vedlikeholdsfond	-612 101,02	-412 101,02
	-622 503,27	-412 101,02
Sum opptjent egenkapital	-622 503,27	-412 101,02
Sum egenkapital	-622 503,27	-412 101,02
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-91 215,94	-73 504,70
	-91 215,94	-73 504,70
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskuddsbetalte felleskostnader	-6 445,00	-10 398,00
2930 Skyldig lønn	-4 838,00	0,00
2960 Påløpt kostnad	-24 025,27	-37 804,32
	-35 308,27	-48 202,32
Sum kortsiktig gjeld	-126 524,21	-121 707,02
Sum gjeld	-126 524,21	-121 707,02
Sum egenkapital og gjeld	-749 027,48	-533 808,04

Budsjett

Sameiet Pærehagen 3

Periode 1-12, Avdeling - z, Prosjekt - z

Hans Petter Nordby

02.03.2026 - 15:22

Side 1 av 1

Budsjett 2026

SALGS- OG DRIFTSINNTEKT

3600 - Fakturerte felleskostnader	-1 504 710
3601 - Fakturert kollektiv TV	-252 384
3602 - Lading el-bil	-50 000
3603 - Utleie plass teknisk utstyr Telia	-12 000
Sum salgs- og driftsinntekt	-1 819 094

LØNSKOSTNAD

5000 - Lønn vaktmester	50 000
5330 - Godtgjørelse til styret	110 247
5400 - Arbeidsgiveravgift	22 595
Sum lønnskostnad	182 842

ANNEN DRIFTSKOSTNAD

6340 - Strøm	150 000
6341 - Strøm lade-anlegg	30 000
6360 - Renhold	45 000
6600 - Reparasjon og vedlikehold bygning	200 000
6610 - Rep.og vedlikehold heis	40 000
6690 - Vedlikehold utendørsanlegg	15 000
6695 - Snørydding, strøing, feiing	50 000
6696 - Stell grøntanlegg	45 000
6699 - Lovpålagt internkontroll HMS	30 000
6701 - Honorar revisjon	10 000
6705 - Honorar forretningsførsel	125 000
6800 - Kontorrekvisita	5 000
6907 - Datakommunikasjon	2 388
7420 - Gaver	1 500
7500 - Forsikringspremie	140 000
7600 - Kollektiv TV	252 384
7710 - Dugnader - møter	3 000
7770 - Bankomkostninger	4 500
7790 - Annen kostnad	500
Sum annen driftskostnad	1 149 272

Finans

8050 - Renteinntekt bankinnskudd	-15 000
Sum finansinntekt og kostnad, årets resultat, overføringer og disponeringer	-15 000

Budsjettresultat	-501 980
------------------	----------

Husleieøkning.

Til dekning av bl.a. fellesutgifter har det gjennom årene blitt en prosentvis økning i husleie basert på den enkelte leilighets størrelse. Men dette mener jeg er feil for alle leiligheter disponerer like store garsjeplasser, boder og øvrige fellesarealer.

Uteområde med sommer og vintervedlikehold er også likt uansett leilighetens størrelse.

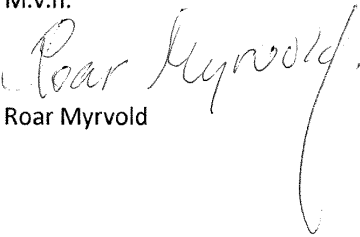
Vi har også i utgangspunktet de samme internett og TV signaler.

De senere år har jo vedlikeholdsutgiftene vært spesielt store i garasje og bodanlegget med bl.a. ventilasjonsanlegg og ladeinfrastruktur, og dette har ikke noe med den enkelte leilighets størrelse å gjøre, for dette er likt areal og kostnad for alle.

Jeg mener at den dekning som er nødvendig heretter bør fordeles kronemessig likt på alle 45 leiligheter.

Ønsker dette blir tatt opp som sak på kommende årsmøte.

M.v.h.



Roar Myrvold

Kløfta, 20. februar 2026

Til styret i sameiet Pærehagen 3

Forslag til årsmøtet 2026 – vedr. vedtak om ladepris.

Da styret besluttet installasjon av ladepunkt for elbil eller ladbar hybridbil i 2024, ble det også bestemt at ladeprisen skulle dekke strømpris og et bidrag til nedbetaling av infrastruktur. Prisen ble bestemt til kr 2,50 pr kWh.

Prisen på strøm er variabel, slik at bidraget til nedbetaling av infrastrukturen vil variere gjennom året.

Den 9.12.2025 bestemte styret at ladeprisen skulle settes ned fra kr 2,50 til kr 1,50 som er en betydelig endring.

Begrunnelsen for endring er Norgespris. Jeg synes dette er et stort prisavslag, og bidraget til nedbetaling av infrastrukturen blir mindre enn om ladepris hadde blitt opprettholdt. Norgespris gjelder ut 2026, og deretter vet vi ikke hva eller om det blir videreført noe strømstøtte.

Jeg ønsker et vedtak på at ladeprisen vil bli justert opp senest når Norgespris avsluttes, og at den ikke settes lavere enn kr 2,50 pr kWh i 2026.

Med hilsen

Gudrun Hauknes

Sameiet Pærehagen 3, årsmøtet 2026

Fullmakt

Jeg/vi _____ gir herved

_____ fullmakt til

å stemme på mine/våre vegne på årsmøtet
den 17. mars 2026.

Sted og dato

Underskrift

Sameiet Pærehagen 3 Vedlikeholdsplan 2025 - 2030				2025	2026	2027	2028	2029	2030
Takutbedring							400.000		
Vask og maling utvendig								300.000	
Fronter balkonger									
Garasje/boder soppbehandling/maling						200.000			
Heis stans/utbedring				290.000					800.000
Takplater garasje/sopp ?									
Nytt felles varslingsanlegg					60.000				
Spyling rør				55.000					
Div. service/velikehold				93.000	93.000	93.000	100.000	100.000	100.000
Uteområder, plen/snø/blomster				150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Nødtrapp, sluk/maling									
Atrium ute, male						10.000			
Vask garsjegulv				20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Ny garasjeport							150.000		
Nytt låssystem for bygget									
Male heis innvendig									
Brannalarm garasje/bod					50.000				

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 17. mars 2026.

Sameiet Pærehagen 3 – styret sammensetning 2025/20226.

Styret:	Styreleder	Kjell Vigdal	1 år igjen
	Styremedlem	Ørjan Sveiven	På valg
	Styremedlem	Tove Langgård	På valg
	Varamedlem	Björg Akselsen	1 år igjen
	Varamedlem	Emilie Rustad	1 år igjen
	Valgkomite leder	Minnie Bøhler	På valg
	Valgkomite medlem	Kari Heggås	

Valgkomite: Komiteen har bestått av 2 personer, Minnie Bøhler og Kari Heggås.

Valgkomiteens innstilling til styret 2026/2027.

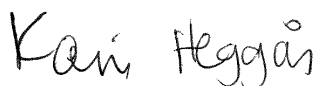
Styreleder	Kjell Vigdal	1 år igjen
Styremedlem	Ørjan Sveiven	2 år
Styremedlem	Tove Langgård	2 år
Varamedlem	Björg Akselsen	1 år igjen
Varamedlem	Emilie Rustad	1 år igjen
Valgkomite leder	Minnie Bøhler	2 år
Valgkomite medlem	Kari Heggås	1 år igjen

Pærehagen 3, 18. februar 2026

Minnie Bøhler (sign)



Kari Heggås (sign)



Nabolagsprofil

Pærehagen 3

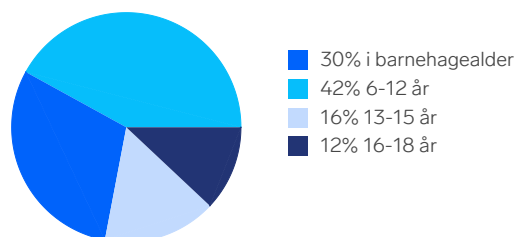
Offentlig transport

🚶 Legesentret Linje 436	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Kløfta stasjon Linje R13, R13x	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Kløfta stasjon Buss, tog	6 min 🚶 0.5 km
✈ Oslo Gardermoen	13 min 🚶

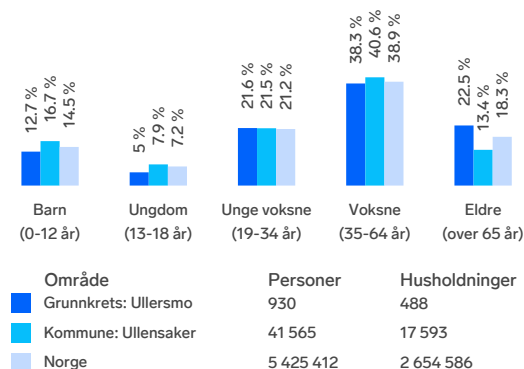
Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 560 elever, 29 klasser	13 min 🚶 1 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 314 elever, 16 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 15 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 🚶 9.7 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Soria Moria barnehage (1-5 år) 17 barn	8 min 🚶 0.7 km
Amiva	11 min 🚶
Bakke barnehage (0-5 år) 45 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

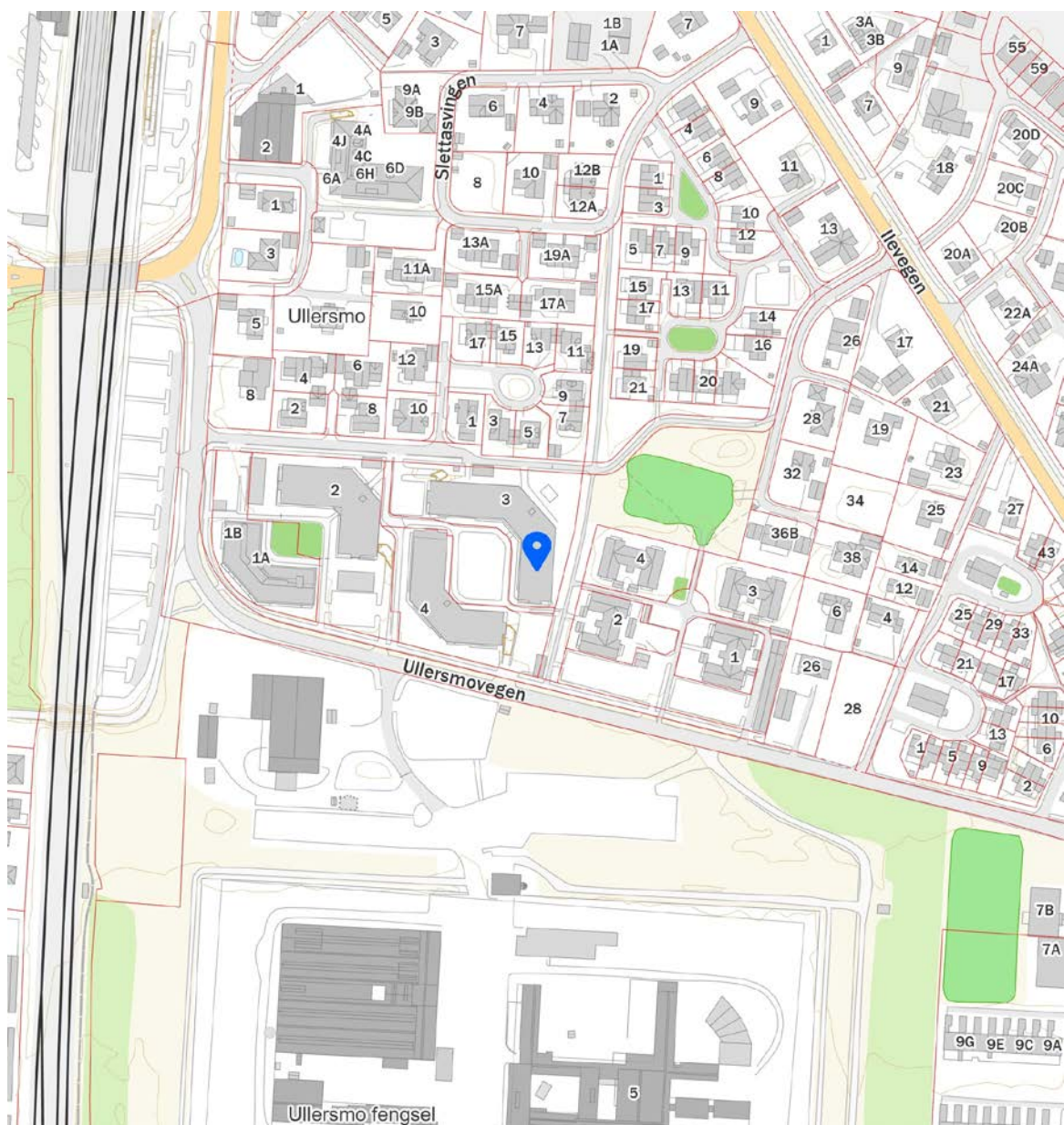
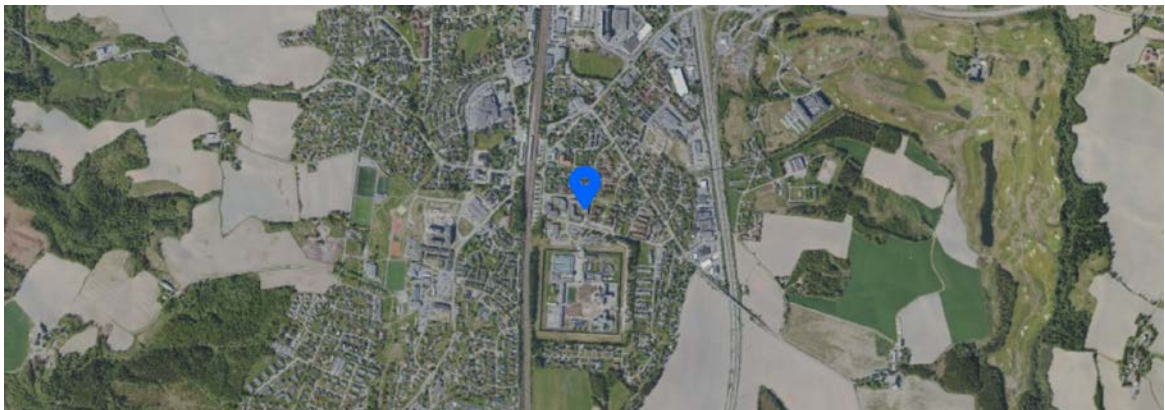
Kiwi Kløfta PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Kiwi Kb Kløfta	7 min 🚶

Sport

🏆 Kløfta stadion Ballspill, fotball	10 min 🚶 0.8 km
🏆 Bakkedalen idr.anlegg Aktivitetshall, fotball, sandvolley	12 min 🚶 1 km
🏊 Centerklinikken	6 min 🚶
🏊 Sportica Kløfta	7 min 🚶



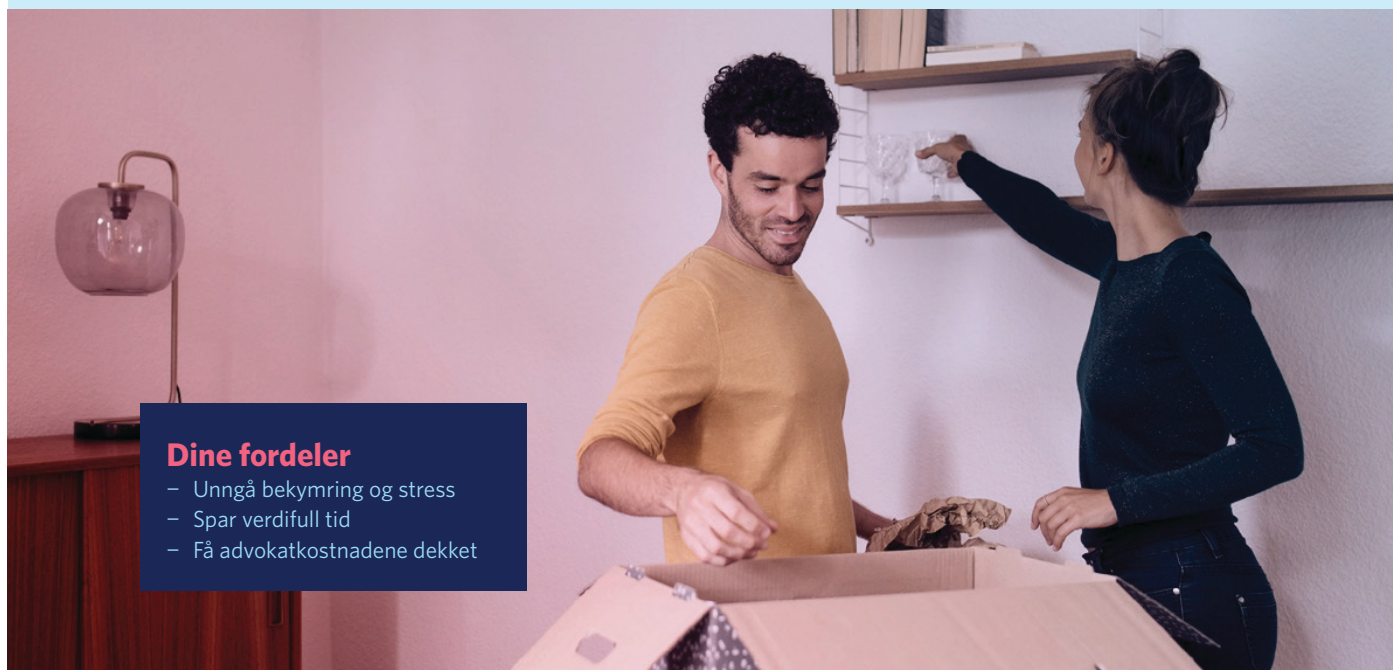
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138



Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

+47 482 42 798

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING