



aktiv.

Ullersmovegen 13E, 2040 KLØFTA

**Attraktivt rekkehus med populær
og barnevennlig beliggenhet på
Kløfta - 3 soverom - Garasje - Bod
- Solrik hage!**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 112 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 103 350,-
Felleskostn.: Kr 4 384,-
Selger: Bjørn Anfindsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 110/138 kvm
Tomtstr.: 19866 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 451
Andelsnr.: 20
Oppdragsnr.: 1205250046

Attraktivt rekkehus med populær og barnevennlig beliggenhet på Kløfta - 3 soverom - Garasje - Bod

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Ullersmovegen 13E!

Et hyggelig rekkehus over 2 plan med 3 romslige soverom, 1 bad/wc og separat toalettrom, stor stue og separat kjøkken. Fra stuen er det utgang til solrik skjermet terrasse og hage.

Utvendig disponeres det en egen garasjeplass i rekke og en sportsbod ved inngangspartiet.

Beliggenheten på Kløfta er ideell for pendlere, med kun en kort spasertur til togstasjonen, hvor toget tar deg til Oslo hvert 30. minutt. Området er også svært barnevennlig med kort vei til skoler og barnehager. På Kløfta finnes også flere butikker og servicetilbud i Romerikssenteret, og de flotte turområdene i nærheten gir gode muligheter for både rekreasjon og friluftsliv. Her bor du trivelig med kort vei til alt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	73
Informasjon fra kommunen	76
Info fra borettslaget	87
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 138 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, kjøkken, stue, toalettrom, vaskerom.

BRA-e: 11 m² Ekstern bod.

BRA-e: 17 m² Garasje i rekke.

2. etasje

BRA-i: 54 m² Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19866 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget

Beliggenhet

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

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Roar Jødahl

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Huset fra byggeår fra 1969 fremstår utvendig som med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

Vegger består av isolerte betongelementer med en fasadekledning med en steinete overflate.

Vinduene i 1 etg er fuget inn uten noen form for treomramming.

Vinduer i 2 etg sitter i en trekonstruksjon med trepanel på utsiden, det er ikke gjort noen inngrep i konstruksjonen.

Fra et visuelt perspektiv kan det se ut som om denne kledningen er byttet sammen med vindus bytte fra hhv 2009 og 2020 men dette er ikke konstatert.

Innvendig:

Det er parkett, gulvbelegg og fliser på gulvene.

Veggene er hovedsakelig av malt strie, 2 av veggene i stuen er påforet med plater.

Innvendige dører er både fra bygge år og noen av litt nyere dato.

Himlinger er av malt betongdekke.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Selgers svar:

Ja, kun av faglært, Beskrivelse Mine foreldre husker ikke og har ikke papirene lenger, Arbeid utført av Vet ikke.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Selgers svar:

Noen spekker i puss på pipa og noen skjevheter i gulv i 2 etg.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Selgers svar:

Ja, kun av faglært

Foreldrene mine husker ikke. Lagt inn automatsikring i forbindelse med installasjon av boblebad.

Arbeid utført av Østengen mener de.

Innhold

1. etasje: Entré, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Vaskerom.
2. etasje: Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2.

Standard

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

Forhold som har fått TG2(Avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig > Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Vinduer - 2 etasje:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Andre utvendige forhold:

Dørene går veldig tregt og en dør har fukt/råteskader.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig avtrekk på badet, det anbefales at det monteres mekanisk vifte på bad for å unngå fuktskader.

Det mangler også tilluft inn til bad.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon:

Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket.

Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Forhold som har fått TG2(Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På de målte soverommene ble det avdekket nivåforskjeller.

Innvendig > Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Innvendig > Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde er målt til 84cm og er ikke godkjent iht til dagens standard.

Åpning mellom trinnene er også for stor iht dagen standard.

Innvendig > Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist skader på innredning.

På skuffeseksjon er det påvist noe malingsflass.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Knapp til lyset på viften er defekt.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med en vanlig stikkontakt, noe som ikke er i henhold til kravene i NEK 400.

Fra 2010 har det vært krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt.

Dette kravet ble i 2014 justert til å gjelde varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt.

Den nåværende installasjonen mangler korrekt fast tilkobling, noe som utgjør et brudd på gjeldende forskrifter.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Terrassedør:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren fremstår med stor værslitasje og manglende vedlikehold.

Det er råteskader på nedre del av døren.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje i rekke.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

6646691

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Boligen er rengjort i forkant av visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner (hvor dette er montert), varmepumpe, varmekabler på bad.

Peisovn i stue

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 059 168

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 236 671

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, tv og internett, vedlikehold og drift av sameie.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 384

Andel Fellesgjeld

Kr 112 000

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
01.02.2025

Kommentar fellesgjeld
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 112.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr.
01.02.2025.

Andel fellesformue
Kr 14 581

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Borettslaget
Borettslagsnavn
Sletta Borettslag

Organisasjonsnummer
966310499

Andelsnummer
20

Om borettslaget
Sletta borettslag består av totalt 43 borettslagsandeler

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenr: EIKA1-152016066
Type lån: Annuitet
Saldo lån: 1.342.340,-
Restløpetid: 8 år 7 md. 12
Rente: Flytende 6,90%.

Lånenr: EIKA2-152068713
Type lån: Annuitet
Saldo lån: 3.360.621,-
Restløpetid: 13 år 4 md
Rente: Flytende 6,55%.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Dersom det ikke er kjøpere til andelen blant andelseierne i borettslaget, skal statstjenestemenn/-kvinner tilsluttet Ullersmo landsfengsel og Krogsrud arbeidskoloni ha forkjøpsrett når andelene i borettslaget skal selges.

Dersom det ikke er kjøpere der, kan statstjenestemenn/-kvinner ved Bredtvedt fengsel og sikringsanstalt, Oslo kretsfengsel, Romerike politikammer med underliggende etater og Oslo Politikammer få kjøpe andelene i den rekkefølgen som her er rangert.

Forkjøpsrett blir avklart etter salg.

Regnskap/budsjett

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

Det er gitt informasjon om at det mest sannsynlig forventes at husleien vil økes pga oppgradering av rørmassen, men ingenting er besluttet enda.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Et eventuelt husdyrhold krever ansvar og skal ikke være til sjenanse for andre

leieboere. Med dette menes:
Kontinuelig støy fra husdyr.
Tilgrising av Borettslaget område.
Det er båndtvang for hund på borettslagets område.
Styret må også ta hensyn til eventuelle allergier ved behandling av søknader.
Hvis andelseier ikke overholder dette, vil styret ha rett til å kreve husdyrholdet avsluttet.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 451 i Ullensaker kommune. Andelsnr. 20 i Sletta
Borettslag med orgnr. 966310499

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3209/29/451:

08.07.1970 - Dokumentnr: 4436 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG NOK 0,16 PR M2

BESTEMMELSER OM PANTSETTELSE

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

08.07.1970 - Dokumentnr: 4436 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG NOK 0,16 PR M2

BESTEMMELSER OM PANTSETTELSE

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

13.07.1970 - Dokumentnr: 4558 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3209 Gnr:29 Bnr:268

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1201850 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0235 Gnr:29 Bnr:451

01.01.2024 - Dokumentnr: 191814 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3033 Gnr:29 Bnr:451

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for rekkehus datert 06.10.1976.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for nybygg garasjer datert 11.11.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen tilhører ingen reguleringsplaner men ligger i ett område avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

112 000 (Andel av fellesgjeld)

4 102 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

12 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

15 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 103 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 114 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 117 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 33 500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering

7 750 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra OBOS
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 99 000

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

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

26.02.2025

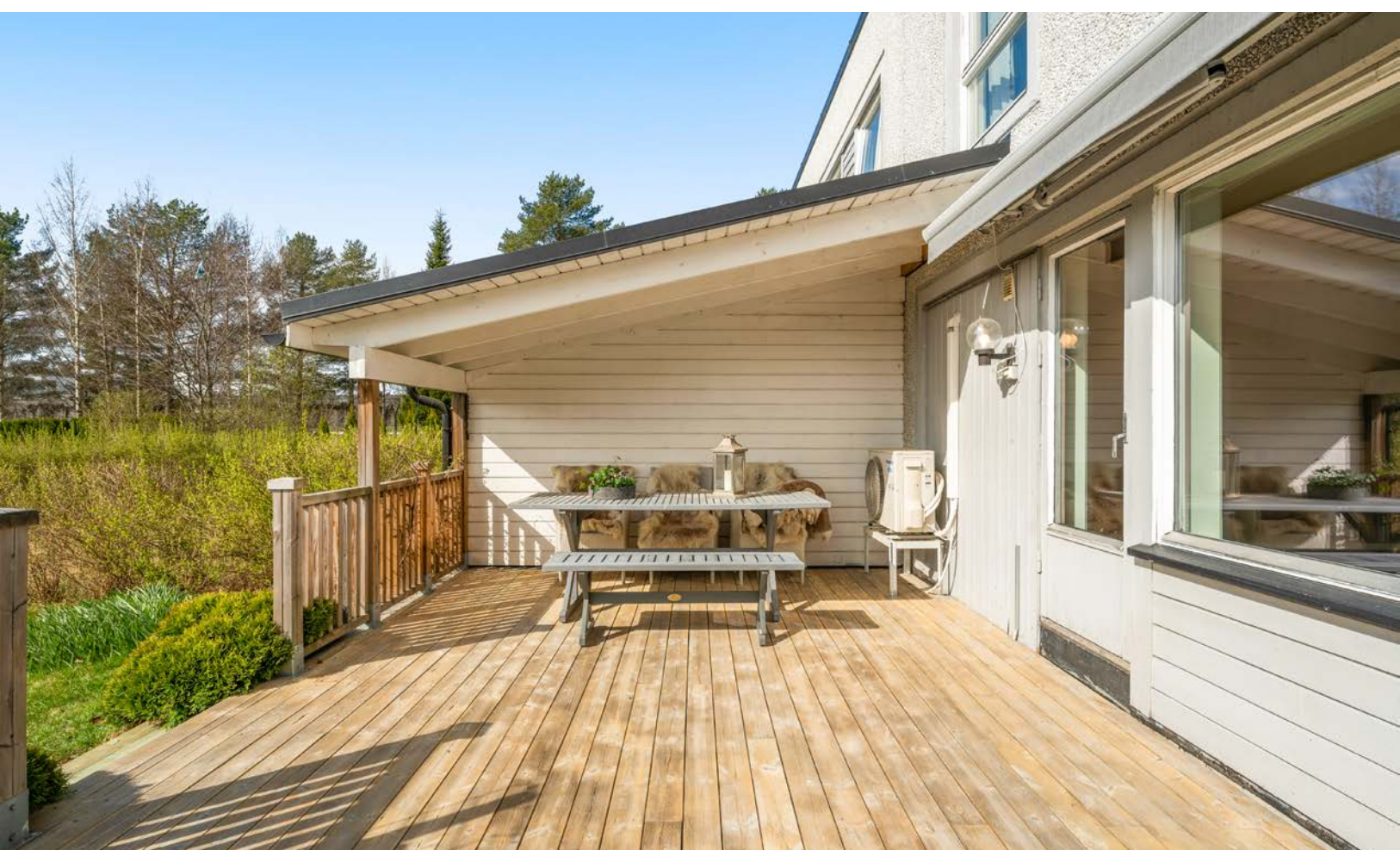
Plantage



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Velkommen!

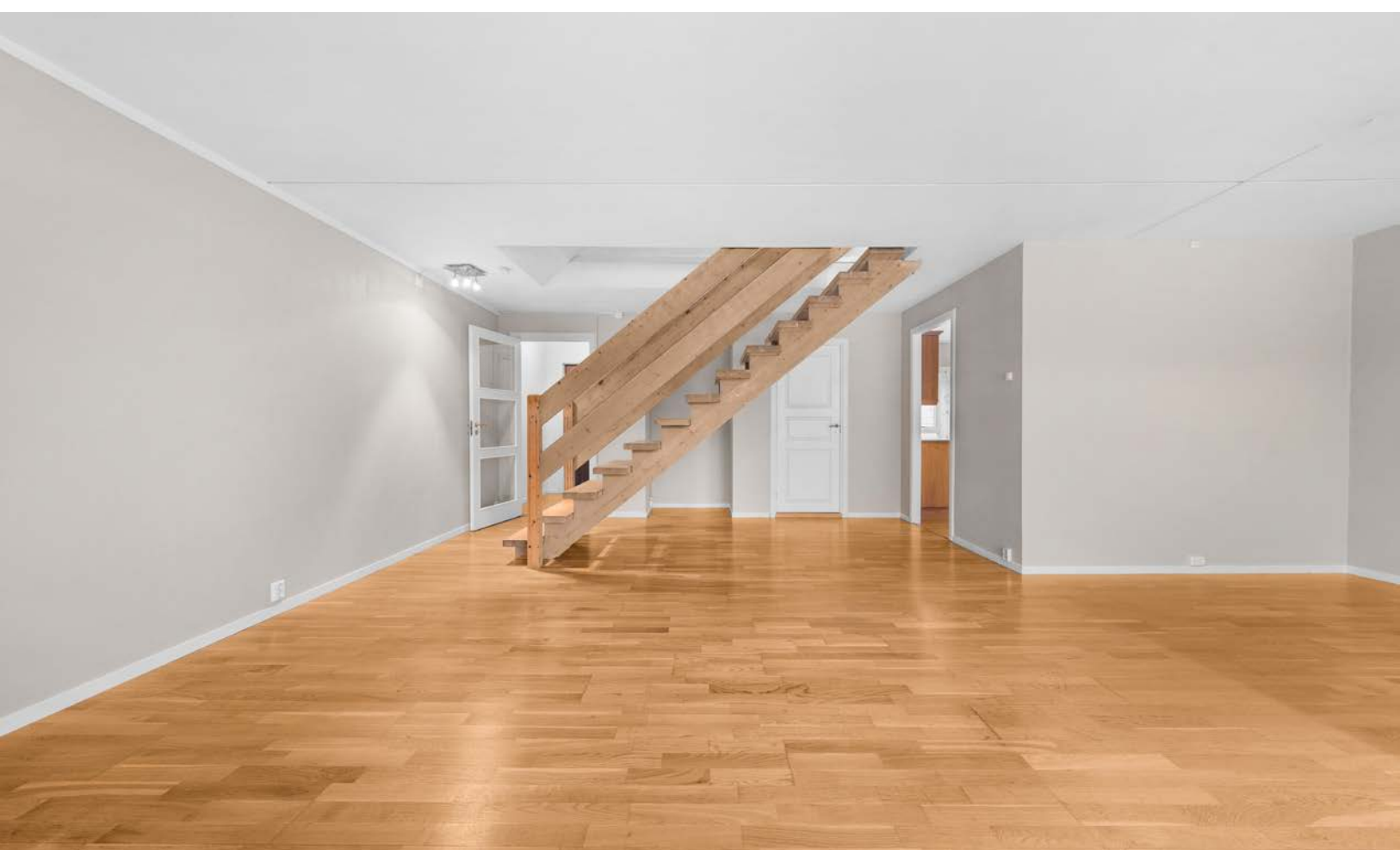


Entré



Stue







Kjøkken



Soverom







Bad og WC



Uteområder



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ullersmovegen 13 E, 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

gnr. 29, bnr. 451

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 22493-1000

Referansenummer: ZN1495

Autorisert foretak: JØDAHL BYGG ROAR JØDAHL AS

Vår ref: Roar Jødahl



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Roar Jødahl
Uavhengig Takstingeniør
jodahlroar@gmail.com
480 94 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Overflater fremstår med tiltenkt funksjon men bærer preg av bruksslitasje, det må påberegnes lokale utbedringer evt utskifting og oppgraderinger av flater.

Membraner og tettesjikt på vaskerom og badet i 2 etg har overgått over halvparten av levetiden og må overvåkes for å hindre eventuelle lekkasjer.

Vann og avløps rør har overgått over halvparten av levetiden og må overvåkes for å hindre eventuelle lekkasjer.

Sikringsskapet er fra byggeår og virker som det skal men gitt alder på sikringene så anbefales det en EI sjekk utført av en fagmann.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Huset fra byggeår fra 1969 fremstår utvendig som med normal bruksslitasje og tiltenkt bruk.

Vegger består av isolerte betongelementer med en fasadekledning med en steinete overflate.

Vinduene i 1 etg er fuget inn uten noen form for treomramming.

Vinduer i 2 etg sitter i en trekonstruksjon med trepanel på utsiden, det er ikke gjort noen inngrep i konstruksjonen.

Fra et visuelt perspektiv kan det se ut som om denne kledningen er byttet sammen med vindus bytte fra hhv 2009 og 2020 men dette er ikke konstatert.

Terrasse er fra ukjent byggeår men fremstår som med tiltenkt funksjon.

Ekstern utebod som er uisolert men med et lite isolert rom på innsiden.

Tomten er en flat tomt med opparbeidet hage på baksiden og en parkeringsplass ved inngangen.

Det er en garasjeplass i rekke av nyere dato.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett, gulvbelegg og fliser på gulvene.

Veggene er hovedsakelig av malt strie, 2 av veggene i stuen er påforet med plater.

Innvendige dører er både fra bygge år og noen av litt nyere dato.

Himlinger er av malt betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg med innebygget boblebad, servant skap med nedfelt servant, skuffeseksjon og gulvstående toalett.

Det er varmekabler i gulvet, fliser på vegg og gulv.

Toalett rom i 1 etg med varmekabler, fliser på gulv og vegg, servantskap med nedfelt servant og gulvstående toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, nedfelt stålalum, komfyr med stekeovn i ett. Ventilator og oppvaskemaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har vinyl belegg på gulvet, malte vegg flater og malt tak. Utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder er monter i skap på vaskerommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert varmepumpe i stue.

Sikringsskapet er i entreen og er med skrusikringer fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er flat med en opparbeidet hage på baksiden av huset, singlet gårdsplass med en biloppstillingsplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt godkjente byggetegninger.

Ekstern bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

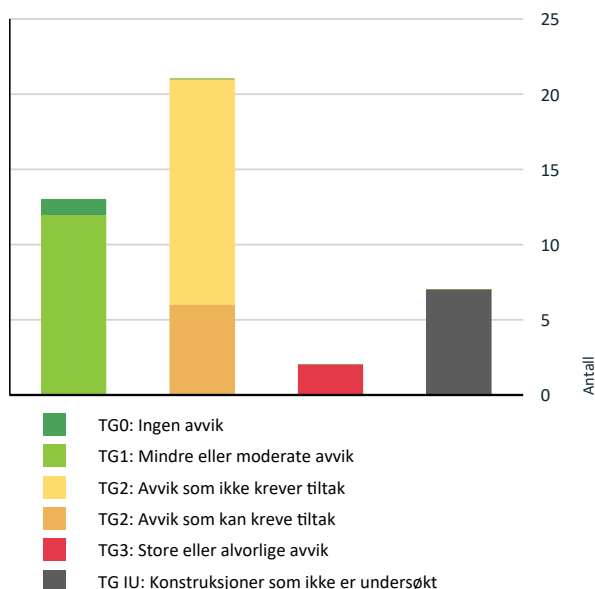
Garasje i rekke

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

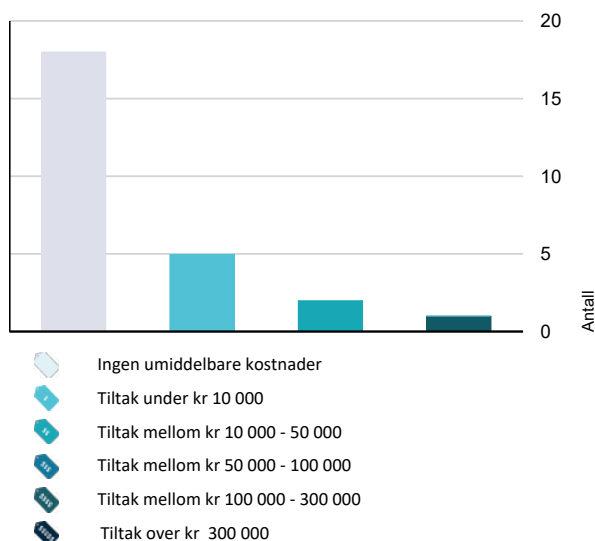
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 etasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er behov for oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sveiset takpapp besiktigelse ikke mulig grunnet snø på taket

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket var dekket av snø på befaringstidspunktet

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Taket var dekket med snø på befaringstidspunktet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde av tak fra bakkenivå

Nedløp og beslag

Tak er bygget med en oppkant rundt taket slik at det ikke er takrenner eller nedløp men sluk på taket som er koblet på innvendig soilrør. Ut i fra visuell inspeksjon av soilrøret er det nok stor sannsynlighet for at dette er fra byggeåret. Beslaget rundt taket er av stål ukjent årstall.

Veggkonstruksjon

Betongelementer med en stein overflate fra byggeår, fremstår med normal slitasje og tiltenkt funksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er av betongelementer som er tekket på utside med en type asfalt belegg, dette er ikke inspisert da det ligger snø på taket

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er en kompakt konstruksjon med ingen muligheter for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduene er malte trevinduer med 2 lags glass.

I 1 etg er noen vinduer byttet i senere tid uten synlig årstall, disse fremstår med normal slitasje og tiltenkt bruk.

Andre vinduer er fra 1988 fremstår med noe ekstra værslitasje men med tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer - 2 etasje

Vinduene er malte trevinduer med 2 lags glass.

I 2 etg er det skiftet ut vinduer i både 2009 og 2020 disse fremstår med normal slitasje og oppnår tiltenkt funksjon.

Det er også her vinduer fra 1988 som fremstår med noe mer værslitt preg og malingsslipp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Gitt alderen på enkelte av vinduene og noe manglende vedlikehold så må det påberegnes å måtte gjøre utbedringer eller bytte ut noen av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Ytterdør med sidefelt i glass er byttet i senere tid, fremstår med normal bruksslitasje og oppnår ellers tiltenkt funksjon.

TG 3 Terrassedør

Malt terrassedør med 2 lags glass og brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren fremstår med stor værslitasje og manglende vedlikehold. Det er råteskader på nedre del av døren.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av terrassedør hvor det er fukt og råteskader

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting bygget på bjelker med impregnerte terrassebord som er malt. Plassbygde leegger med et takoverbygg bygget i 2016 fremstår med normal bruksslitasje og oppnår ellers tiltenkt funksjon.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilhørende ekstern bod med 2 innganger.

Panelte flater og plater i tak.

Det er bygget et isolert rom inne i boden.

Det er ikke utført noen fysiske inngrep i vegger for å avdekke feil eller mangler kun visuell inspeksjon.

Den ene boddøren har en del store sprekkdannelser etter fukt, og må påberegnes å byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene går veldig tregt og en dør har fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørene trenger å justeres samt en dør trenger reparasjon av fukt/råteskade og eller byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

3 stavs eikeparkett i store deler av huset.

Gulvbelegg i boder og flislagt gulv på bad og toalettrom.

Veggflater har malt strie.

Stue har 2 påforede vegger med malte plater.

Bad og toalettrom har fliser på vegger.

Himlinger er malt betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parketten har stedvis skidd fra hverandre i ende og langsgående skjøter. Overflatebehandlingen av gulvet er slitt helt bort flere steder.

Strietapet har sprukket opp i flere hjørner og i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generelt bør overflater utbedres eller byttes ut,

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong

Stikkprøver av nivåmåling av gulvhøyder er gjort i stue og kjøkken samt 2 soverom i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På de målte soverommene ble det avdekket nivåforskjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert "moderat til lav" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Gitt alderen på bygget er det sannsynlig å tro at det ikke er noen radonsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn fremstår med normal bruksslitasje.
Den er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er sprekkeformasjoner rundt røykerøret inn i pipen.
Det foreligger ingen rapport fra feier eller brannvesen som sier noe om den tekniske tilstanden
Det anbefales at fagkyndige gjør en inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Pipe må repareres lokalt da det er sprekker/riss i maling.
Det er ikke gjort grundig undersøkelse av pipen for å kunne bekrefte eller avkrefte om det er sprekk i selve pipen eller kun i malingen, anbefales av dette undersøkes av sakkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser riss i pipe



TG IU Kryp Kjeller

Kryp kjeller under betonggulv er ikke inspisert da dette er et felles område driftet av Sletta Borettslag.

TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp med rekkverk fra byggeår fremstår med normal slitasje og oppnår ellers tiltenkt funksjon.

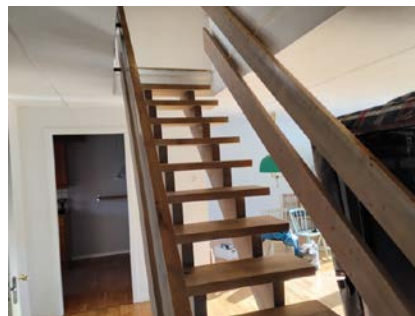
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde er målt til 84cm og er ikke godkjent iht til dagens standard.
- Åpning mellom trinnene er også for stor iht dagen standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp opp til 2 etg

TG 2 Innvendige dører

Innendører består i hovedsak av malte glatte dører fra byggeår.
Noen dører er profilerte fyllingsdører som er byttet ut i senere tid og fremstår med normal bruksslitasje oppnår ellers tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere av dørene stort sett fra byggeår fremstår med noe mer bruksslitasje enn å forvente og hvor flere av dørhåndtakene er defekte og må enten repareres eller byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift 1997, flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger, innebygget boblebad med oppheng for dusjarmatur, det er montert en glassvegg over badekarkant mot innredning.

I følge eier ble badet pusset opp rundt år 2000 men det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som ble gjort.



ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger fremstår med normal bruksslitasje men oppnår ellers tiltenkt funksjon.

Himlingen består av betongdekke som er malt.

ETASJE 2 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler, ukjent årstall for oppgraderingen av badet, men ifølge eier er det gjort tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er bom i flere av gulvflisene

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Enkelte fliser har bom men er ikke løse, men det er viktig å overvåke situasjonen for å unngå fremtidige lekkasjer, badet fungerer som det gjør i dag men gitt alderen bør en overvåke å sjekke både sluk og rør for unngå skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av type soil og antas å være fra byggeår, det ingen synlig membran eller klemring.

Tettesjiktet er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Underliggende konstruksjoner og evt. tettesjikt har nådd den levealder som normalt kan forventes.

Baderommet har dermed moderniserings behov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvikt eller svekkelse, men det påpekes at det kan oppstå plutselige skader, med tanke på baderommets alder.

Endret bruk kan fremskynde behov for modernisering og utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk bad 2 etg

Tilstandsrapport



Røropplegg under badekar



Røropplegg inne i kasse på badet

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt vask, skuffeseksjon, innbygget boblekar med oppheng for dusjhode.
Det er montert glassdør på badekarkant for å hindre vannsprut mot innredning.
Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

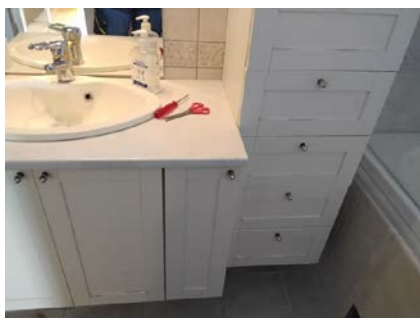
- Det er påvist skader på innredning.

På skuffeseksjon er det påvist noe malingsflass.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje på innredningen

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet med ventil montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun naturlig avtrekk på badet, det anbefales at det monteres mekanisk vifte på bad for å unngå fuktskader.
Det mangler også tilluft inn til bad

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjone ligger mot vegg mot nabo og mot yttervegg, er da ingen muligheter for å gjøre en hulltaking for inspeksjon inne i vegg.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask. Vinylbelegg på gulvet som går ned i sluk og med oppbrett rundt på alle vegger, ukjent årstall på belegg. Malte vegger og himling.
Varmtvannsbereider er også plassert inne på vaskerommet i eget skap med dør.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom med gulvbelegg malte veggflater og malt himling.
Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.
Rommet fremstår som med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Varmtvannsbereider er montert i et eldre skap.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegget går ned i støpejern sluket og det er oppbrett langs alle vegger, årstallet fra når det er lagt er ukjent men kan ikke utelukke at det er fra byggeår.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk ukjent alder men mest sannsynlig fra byggeår, vinylbelegg går ned i sluk og fremstår med tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre soilsluk på vaskerommet

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask i stål, opplegg for oppvaskmaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering på vaskerommet, men det mangler ventildeksel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > VASKEROM

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjort da det er åpne rørføringer på vaskerommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning fra ukjent årstall.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje men oppnår ellers tiltenkt funksjon.

Innredningen består av profilerte dører av foliert eik.

Laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Belysning med stikkontakt under overskapene.

Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og ventilator.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjvarsler med sensor og magnetventil er ikke montert, dette var ikke krav da kjøkkenet ble montert men det anbefaler og montere dette.

Tilstandsgrad er satt ut i fra en helhetlig vurdering av kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert under overskap, er testet og virker med lysbryter er defekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knapp til lyset på viften er defekt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring eller bytte av vifte

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og skap med nedfelt servant.

Vegger og gulv er flislagt.

Toalettrommet fremstår med normal slitasje, oppnår ellers tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannledninger er malte vanskelig å stadfeste om det er kobber eller jern, ut i fra visuell inspeksjon er vannrør fra byggeår, ingen synlig lekkasjer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

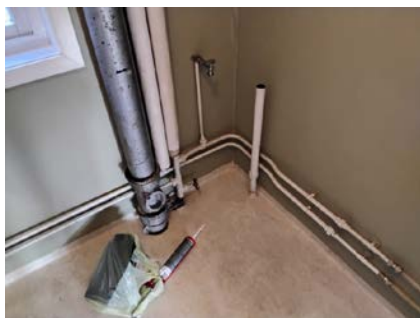
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannførende rør er av ukjent alder, det er ikke montert noe form for lekkasjevarsler eller waterguard på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde av vannledning og stoppekran

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør består av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen er bygget på naturlig ventilasjon.

Tilluft via vinduer.

Avtrekk via noen veggventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer/dører.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i skap på vaskerommet.

Volum: 124 liter

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er tilkoblet med en vanlig stikkontakt, noe som ikke er i henhold til kravene i NEK 400. Fra 2010 har det vært krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt. Dette kravet ble i 2014 justert til å gjelde varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt. Den nåværende installasjonen mangler korrekt fast tilkobling, noe som utgjør et brudd på gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

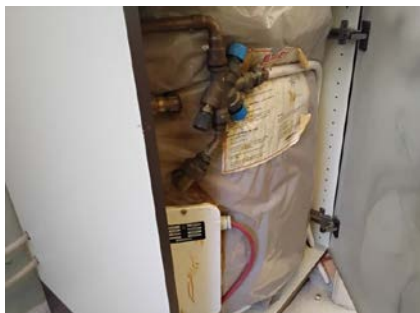
Sikre at en autorisert elektriker vurderer og utbedrer installasjonen for å bringe den i samsvar med forskrifter.

Sørge for korrekt kapsling, strekkavløstning og tilkobling. Konstruksjonen fungerer fortsatt som tiltenkt.

Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Andre installasjoner

Panasonic varmepumpe er montert i stue, fremstår som med tiltenkt funksjon.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe



Varmepumpe

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, det er satt inn 2 stk automatsikringer i forbindelse med oppussing av badet som går til boblekaret årstallet for når dette er gjort er ukjent.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969 Har kun informasjon fra datter til eier som ikke vet når det har blitt gjort noen endringer på El anlegget. Det er blitt satt inn 2 stk automatsikringer på et tidspunkt men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ingen informasjon om dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Det foreligger ingen kontroll dokumenter.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, sammenligner eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Ja det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

Generell kommentar

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt

dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimatet er satt for videre undersøkelser og kartlegging av omfang. Den endelige kostnaden for utbedring av eventuelle avvik, både store og små, kan bli høyere

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

1 TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i boligen.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Grunnet snø på befaringssdagen var det ikke mulig å kunne inspisere dette, det foreligger heller ingen dokumentasjon på dette. Det må antas at dette er fra byggeår.

1 TO IU Grunnmur og fundamenter

Ingen tilgang på befaringssdagen da det ligger snø som dekker til grunnmur

1 TO IU Terrengforhold

Grunnet snø og vinter var det ikke mulig å gjøre en visuell besiktigelse av terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO I Andre tomteforhold

Flat tomt med opparbeidet hage på bakside og gruset parkeringsplass foran

Bygninger på eiendommen

Ekstern bod

**Anvendelse**

Bod for lagring

Byggeår**Kommentar**

Det er ukjent byggeår på boden

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er behov for oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Ekstern bod, uisolert kledd med plater og panel.
Det er bygget et lite isolert rom inne i boden.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje i rekke

**Anvendelse**

Bilparkering

Byggeår

2012

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje i rekke med en biloppstillingsplass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

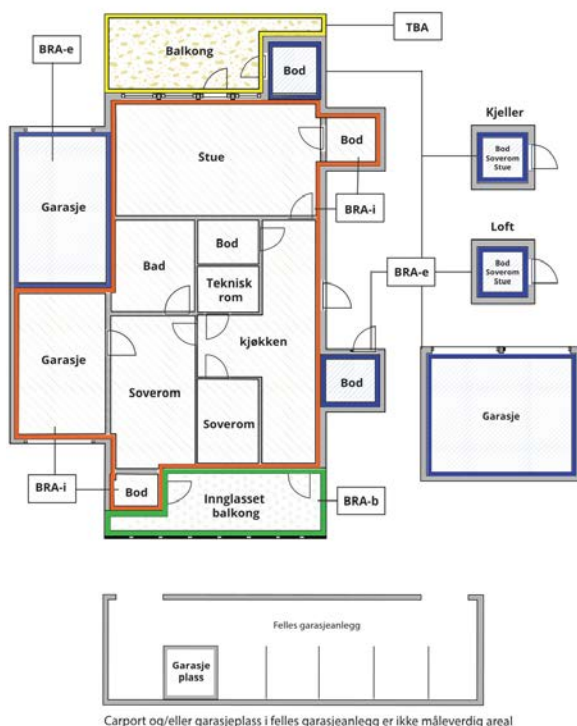
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	35
Etasje 2	54			54	
SUM	110				35
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Vaskerom		
Etasje 2	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2		

Kommentar

1. Etasje

Entre/gang, toalett, stue, kjøkken og vaskerom

Utgang fra stue til terrasse.

Terrassen ble målt til 28,4 m²

Platting ved inngangsdør ble målt til 7 m²

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje

2. Etasje

3 soverom, 2 boder og baderom.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Ekstern bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Ekstern bod		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Ekstern bod		Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje i rekke		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje i rekke		Garasje i rekke	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	96	14
Ekstern bod	0	11
Garasje i rekke	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Roar Jørdahl	Takstingeniør
	Siri Anfindsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	451		0	19866.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ullersmovegen 13 E

Hjemmelshaver

Sletta Borettslag, Statsbygg

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SLETTA BORETTSLAG	966310499			Anfindsen Bjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt opparbeidet område med kort avstand til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet det offentlige nettet med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet det offentlige nettet med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et området regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, hagen er opparbeidet med plen og planter, gårdsplassen er singlet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og rørapplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrte hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold

Forutsetninger

takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250046	

Selger 1 navn
Siri Anfindsen

Gateadresse	
Ullersmovegen 13E	

Poststed	Postnr
KLØFTA	2040

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250046

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mine foreldre husker ikke og har ikke papirene lenger
Arbeid utført av	Vet ikke,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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

Beskrivelse	Noen spekker i puss på pipa og noen skjevheter i gulv i 2 etg.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Foreldrene mine husker ikke. Lagt inn automatsikring i forbindelse med installasjon av boblebad
Arbeid utført av	Østengen mener de

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250046

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Anfindsen	93c9885a49b06c89ed2e38 a4c662a2e60f94a071	25.02.2025 09:39:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250046

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

Nabolagsprofil

Ullersmovegen 13E - Nabolaget Ile/Kløfta øst - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ekko Linje 436, 460	13 min 0.9 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	16 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	4 min 1.6 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 319 elever, 15 klasser	5 min 2.4 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	4 min 1.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	11 min 10.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min

Ladepunkt for el-bil

Kløfta	16 min
Romerikssenteret	19 min

«Hyggelig område med hyggelige mennesker.
Kort vei til tog, og korte avstander til nærmeste
tettsteder. Gode barnehager!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

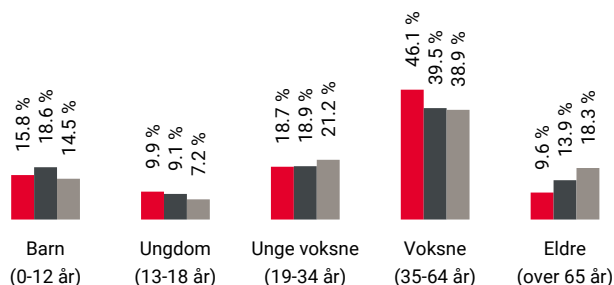
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ile/Kløfta øst	951	360
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Soria Moria barnehage (1-4 år) 14 barn	14 min 1 km
Bakke barnehage (0-5 år) 50 barn	19 min 1.4 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Ullersmo Fengsel	12 min
Kiwi Kløfta	14 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 86/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

⚽ Kløfta stadion	17 min	🚶
Ballspill, fotball	1.2 km	
⚽ Bakkedalen idr.anlegg	4 min	🚗
Aktivitetshall, fotball, sandvolley	1.6 km	
🚴 Centerklinikken	12 min	🚶
🚴 Sportica Kløfta	16 min	🚶

Boligmasse



53% enebolig
26% rekkehus
8% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

20 min



Ringen apotek Kløfta

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



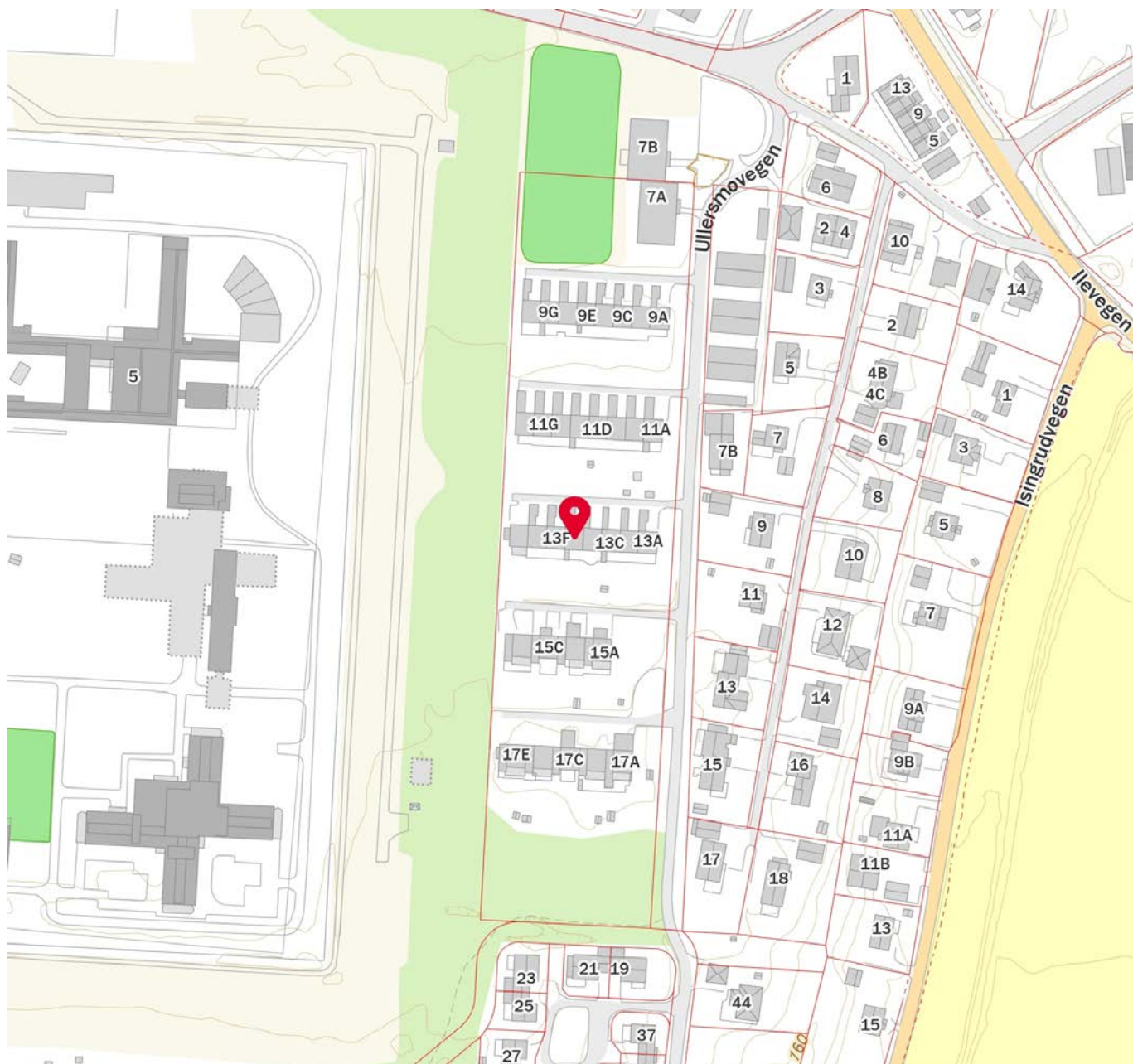
0%

43%

Ile/Kløfta øst
Kløfta
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8301912

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
17.02.2025.

**FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 451 SNR:**

Forespørsel datert: 11.02.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 19866,2 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

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

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

PLANSTATUS:

☐ Eiendommen er regulert til i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:.

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

Grenser inntil reguleringsplan for: «Adkomstveg til boliger v/Ullersmo fengslets ytre område» vedtatt 26.08.1996., «Ullersmo landsfengsel, boligtomter på fengslets yre område» vedtatt 21.08.1989. og «Romerike fengsel, avd. Ullersmo» vedtatt 03.09.2019.

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapetets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter går direkte til borettslaget.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. ,.-

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 1969.

Garasje byggemeldt 2012.
Tilbygg byggemeldt..

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

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



Ullersmo Borettslag
v/Bjorn Daun
Ullersmoen. 13H
2040 Kløfta

6. okt. 1976

FERDIGATTEST.

Etter beføring den 4.d.m. meddeles herved ferdigattest
for rekkehus nr. 1, 2, 3, kjedehus 4 og 5 samt boligblokk
oppført på eiendommen: "Ullersmo Borettslag" gar 29
bnr 451 i Ullensaker.

For bygningsjefen

Karl Johansen
bygn.kontr.

Gjenpart:

Ullersmo Landsfengsel
v/M. Solum
2040 Kløfta

Byggeleder ing. P. Grindstad
2050 Jessheim

A/S Ungdomsbygg
Storgt. 49
Oslo 1

Ullensaker kommune

Byggesak



Flaen Industrier AS
Høversjøvegen 51
2090 Hurdal

Att. Håkon Steinberg Rognlien

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2012/48466-

Deres ref:

Dato
11.11.2013

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	235/451
Adresse/byggested:	Sletta borettslag, Ullersmovegen 15 A-D og 17 A-E, 2040 Kløfta
Tiltakets art:	Riving av hele bygg Nybygg garasjer
Bygnings-/anleggstype:	Rekkehus

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 25.10.13, jf. byggesaksforskriftens § 8-1 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

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

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

For avd.leder byggesak

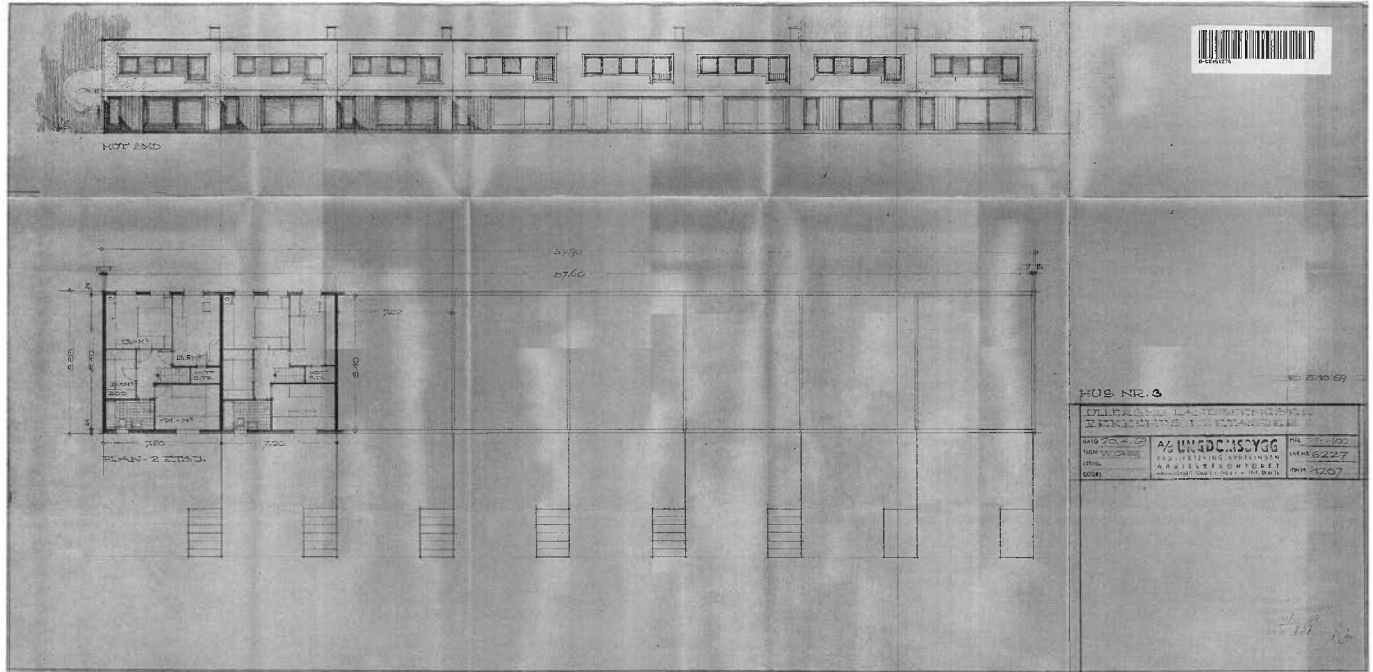
Hanne Kristin Reitan Hermansen
Rådgiver byggesak
direkte telefonnr: 66108219
e-post: hkrh@ullensaker.kommune.no

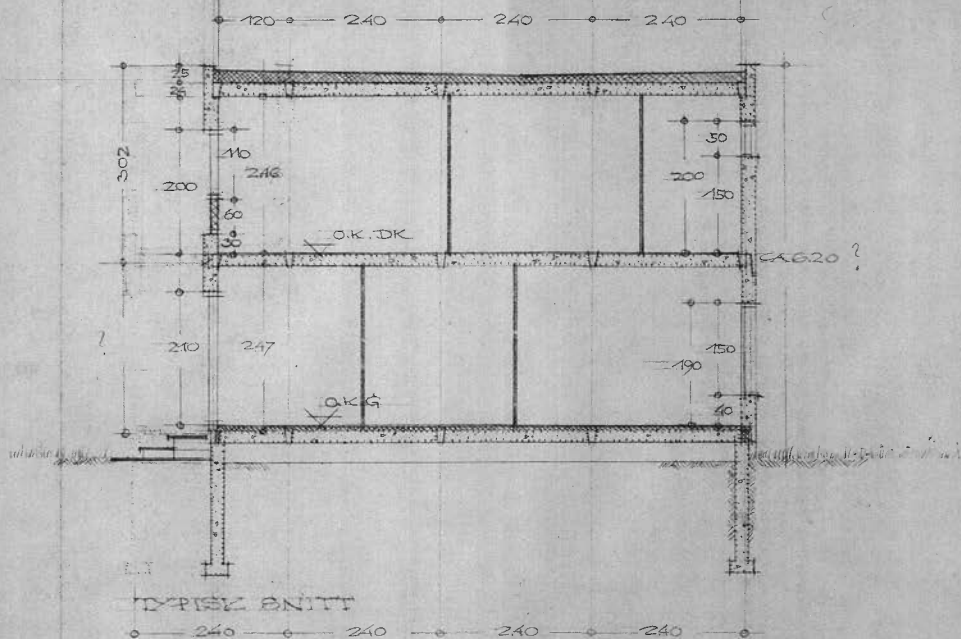
Kopi til: tiltakshaver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 8601 41 92400 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner





14/11-69
137
Landskap, Løvsing
Løvsing: 16/8-69

ULLERSKØ LANDSFENGSEL		
BEKTHUS FOR PL. TERN-200		
DATO 16.12.68	A/S UNGDOMSDYGG PROJEKTERINGSAVDELINGEN ARKITECTKONTORET HAARSTRØMVEJ 12, 8250 L - 1614 19 21 11	MAL 1:50
TEGN. W.CHE		SAK NR. 6227
BEREG.		1203
GODKJ.		

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3209-29/451, Ullersmovegen 13E, 2040 KLØFTA



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Radonutsatt omr de

10.02.2025

Vær oppmerksom

St ysoner

10.02.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsomr der for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

4.7 km

Aktsomhetsomr der for sn skred

10.12.2024

Ikke funnet

2.2 km

Aktsomhetsomr der for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

6.4 km

Flomfaresoner

10.02.2025

Ikke funnet

0.11 km

Forurenset grunn

27.01.2025

Ikke funnet

0 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

10.02.2025

Ikke funnet

1.2 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

10.02.2025

Ikke funnet

0.07 km

Kvikkleire

10.02.2025

Ikke funnet

0.11 km

Skredfaresoner

10.02.2025

Ikke funnet

69.2 km

Stormflo

29.01.2025

Ikke funnet

27.3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

10.02.2025

Vedtekter
for
Sletta borettslag org nr 966 310 499

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.11.969,
endret den 30.06.2004, sist endret 28.05.2024.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Sletta borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Ullensaker kommune og har forretningskontor i Ullensaker kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Dog kan staten eie 3-tre andeler, nemlig 4, 7 og 8.

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dersom det ikke er kjøpere til andelen blant andelseierne i borettslaget, skal statstjenestemenn/-kvinner tilsluttet Ullersmo landsfengsel og Krogsrud arbeidskoloni ha forkjøpsrett når andelene i borettslaget skal selges. Dersom det ikke er kjøpere der, kan statstjenestemenn/-kvinner ved Bredtvedt fengsel og sikringsanstalt, Oslo kretsfengsel, Romerike politikammer med underliggende etater og Oslo Politikammer få kjøpe andelene i den rekkefølgen som her er rangert.

Dersom andelen ikke lar seg omsette blant de som er nevnt i første ledd, kan den omsettes fritt.

Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, har den med best ansiennitet i borettslaget forkjøpsrett.

Styret i borettslaget drar omsorg for at de forkjøpsrettberettigede får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldene.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. For øvrige forkjøpsberettigede gjelder ansettelsesdato i etat nevnt under 3-1.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksretten til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, vindusglass, dører, rør, ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring, sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sluk, ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring, sikringsskap, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, tak o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Egenandel ved forsikringsoppgjør ved skade knyttet til, og forårsaket av forhold som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt skal dekkes av andelseier. Egenandel ved skader forårsaket av uaktsomhet/uhell fra andelseier, skal dekkes av andelseier.

(8) Stikkveier frem til hovedvei foran boligene og utearealer knyttet til boligene omfattes av andelseiernes vedlikeholdsplikt. Det er andelseiernes ansvar å holde veiene og utearealene i forsvarlig stand.

(9) Utvendige boder, overbygg, gulv og terrasser, oljetanker m.v. som er etablert av andelseierne omfattes av andelseiernes vedlikeholdsplikt. Dersom skade og/eller lekkasje oppstår, og dette ikke blir utbedret uten ugrunnet opphold, har borettslaget rett og plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold for andelseiers regning.

(10) Når borettslaget har bestemt at nærmere angitte vedlikeholdsarbeider skal utføres på dugnad, er den enkelte andelseier ansvarlig for å få sin del av arbeidet utført. Om arbeidet ikke blir utført innen den frist som styret har satt, har borettslaget rett og plikt til å få utført arbeidet for andelseiers regning. Det samme gjelder om kvaliteten på utførelsen ikke tilfredsstiller rimelige krav til holdbarhet og utseende.

(11) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(12) Kostnadene som oppstår for borettslaget, og som er forbundet ovenstående punkter belastes andelseier direkte ved regning eller som tillegg til ordinære felleskostnader. For kostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i værende konstruksjon med unntak av varmekabler. Det forutsettes at andelseier har oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Om andelseier ikke har oppfylt sin vedlikeholdsplikt, og skader er oppstått som følge av dette, er vedlikeholdskostnadene andelseiers ansvar.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKIELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERTIET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gift samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder (nestleder dersom styrets leder er forhindret) i fellesskap med ett av styrets medlemmer representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

SLETTA BORETTSLAG

VEDTEKTER

vedtatt på generalforsamling 25.05.83 og 15.06.93.

§ 1

Navn, lagsform og forretningskontor

Sletta Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Ullensaker kommune.

§ 2

Andeler - ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3

Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel. Dog kan staten eie 4- fire andeler, nemlig nr. 1, 2, 3 og 4, eventuelt ytterligere andeler med departementets samtykke, jfr. Lov om borettslag - § 13.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

§ 4

Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Lov om borettslag - §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom styret ikke gir samtykke til annet.

Knyttet det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5

Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. Lov om borettslag - § 13.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelsene om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kreditinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens og ektefelles slektninger i rett opp- og nedadstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6

Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne forkjøpsrett. Dersom det ikke er kjøpere til andelen blant andelseierne i borettslaget, skal statsstenestemenn/-kvinner tilsluttet Ullersmo landsfengsel og Krogsrud arbeidskoloni ha forkjøpsrett når andelene i borettslaget skal selges. Dersom det ikke er kjøpere der, kan statsstenestemenn/-kvinner ved Bredtvedt fengsel og sikringsanstalt, Oslo kretsfengsel, Romerike politikammer med

underliggende etater og Oslo politikammer få kjøpe andelene i den rekkefølge som her er rangert.

Dersom andelen ikke lar seg omsette blant de som er nevnt i første ledd, kan den omsettes fritt.

Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem som skal gå foran.

Styret i borettslaget drar omsorg for at de forkjøpsberettigede får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

§ 7

Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og 2-4 andre medlemmer med like mange varamenn.

Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 2 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamenn velges for ett år. Styremedlem og varamenn kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 8

Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er tilstede og stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg som laget eier.

§ 9

Firmategning

Formann (varaformann) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10

Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

§ 11

Saker som skal behandles på generalforsamlingen

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Eventuell godtgjøring til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen
7. Valg av de medlemmer til styret som er på valg

§ 12

Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av formannen i styret, eller en møteleder valgt av generalforsamlingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. Lov om borettslag - § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13

Revisor

Borettslagets revisor skal velges av generalforsamlingen.

§ 14

Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15

Forhold til borettslovene

For alle forhold som disse vedtektene ikke har bestemmelser om, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende Lov om borettslag.

--- o o o ---

Protokoll fra Generalforsamling Sletta Borettslag

Tirsdag 28.05.24.

Rotary lokalet, Ihlevn 6 A. 2040 Kløfta.

Sak 1 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Enstemmig Godkjent .

Sak 2 Konstituering

- Valg av møteleder : Knut Birkeland
- Valg av referent : Ole Peder Kvitblik
- Valg av 2 personer til å underskrive protokoll sammen med møteleder og referent : Oliver Næss og Reidun Kolstad
- Opptak av navneliste. 21 andelseiere tilstede .
- Godkjenning av sakliste : Enstemmig godkjent

Sak 3 Styret beretning ,Årsrapport ,regnskap og budsjett

Gjennomgang av arbeid utført siste år .Med felling av trær , rep av Vann lekkasjer ,ny belysning garasjer , nummerering av garasjer ,Behandlet forsikrings saker , rydding av søppel hus , kontaktet Statsbygg ang felling av trær ,purret på rep av gjerde mellom Borettslaget og fengslet .

Gjennomført lovpålagt vernerunde .

El-Tilsyn av ELVIA.

Avholdt 6-7 styremøter siden i fjor høst .

Tett kum på p-plass foran blokka i vinter .

Økonomi , kommunale avgifter og brøyting er økt betydelig , så den siste husleie-økningen var nødvendig . Er god kontroll på økonomien ,men det kan påløpe betydelige kostnader fremover .

Sak 4 Vedtekter :

Styret foreslår følgende endring under § 5.2 Borettslagets vedlikeholds plikt , § 5.2.3 plikten for utskifting av dører og vinduer, flyttes til § 5.1.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Ble tatt opp i 2008 , men finner ikke referat fra dette møtet .

Avstemning : Enstemmig vedtatt at ansvar for utskifting av dører og vinduer tilfaller andels eier .

Under § 5.1.3 ønsker styret en presisering i dagens formulering fra : på verandaer,- balkonger ol . til : Verandaer balkonger ,tak ol.

Dette for å ta med andelseiers plikt til å ta ansvar for sluk på tak .

Avstemming : Enstemmig vedtatt

§ 1.2 Vi er tilsluttet OBOS , ikke USBL .

§ 8.1.1 Styret . Består av 3 faste medlemmer , og siden Christin Snuggerud har vært med på alle møter og bidratt mye, ansees hun som et fast styremedlem .

Sak 5 Forestående vedlikeholds behov :

Styreleder Viser bilder av tak og rør under boligene på PP.

Bytte tak på Blokka ,fjerne parabol antenner .

Det er behov for utskifting av hele taket på Blokka .

Rørfornying , rørene er ca 55 år gamle .Vi må før eller siden bytte rør. Kan være lurt å innhente tilbud fra flere .

Se på behov for nye ventilasjons hetter på tak

Ringeanlegg Blokka

Bytte sluk på tak

Service avtale garasje porter . 2 G-nett stenger i 2025.

Vann inntrenging i garasjer

Rep El installasjon vaskerom

Isolere bod for Borettslaget

Service ventilasjonsanlegg i Blokka

Lukk til inspeksjonsluke for krypkjeller v 9

Lys søppelskur v rekke 15-17.

Beplanting ved rekke 9 og langs Ullersmovegen

Introdusere Vibbo

Sak 6 Dugnad (styret sender ut en dato for dugnad)

Maling av garasjer , og terrasser .

Rydding rundt avløp langs vei .

Rens av sluk på tak

Feiing og vasking av søppel rom .

Se på apparater på lekeplassen . (styret må diskutere dette)

Sak 7 Styrehonorar . Dagens honorar har vært uendret i 16 år. (45.000.-)

Foreslås endret til 90.000.- som er mer i tråd med boligselskap tilsluttet OBOS og styret sammensetning er økt. Beløpet foreslås indeks regulert.

Avstemning : Enstemmig godkjent økning av styrehonorar til 90.000.-

Sak 8 Valg (1 styremedlem er på valg)

Ønske om styremedlem med kunnskap om regnskap .

Ståle Murud er valgt inn som styremedlem

Jens Christian Skibak er valgt inn som vara

Sak 9 Innkomne forslag :

1 Forslag – dele opp Borettslaget i 3 sameier. (blokka , rekke 9 11 og 13, og rekke 15 og 17.

Dette er en sak som må undersøkes med OBOS ,

For å vite litt om hva som kreves ,og hva som er fordeler/bakdeler .

Det kan bli økte kostnader , og siden Borettslaget er på festet tomt , er dette noe som ikke kan avgjøres i dag .

Avstemning – et mindretall på 5 ønsker å se på en mulig endring .

Foreløpig avslått .

Ønske om lys i søppelhuset mellom rekke 15 og 17 .

2 Forslag- Makshøyde beplantning – ikke over hus høyde , For å unngå at avfall fra trær tetter sluk . må komme med i vedtektene.

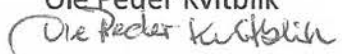
Enstemmig vedtatt .

3 Forslag- Store stener ved sving parkeringsplass. Det er tatt tidligere ,og ikke anbefalt pga brøyting .Og smal veg. Enstemmig vedtatt .

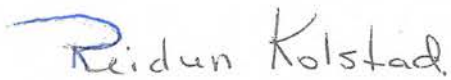
4 Forslag - Vanninntrenging fra tak . styret bestiller noen til å se på dette .

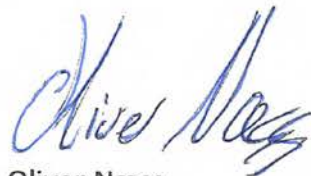
5 Forslag- P-Plass foran rekke 9 . Styret ønsket en p-plass for ca 8-10 biler mellom rekke 9 og Blokka. Men det må søkes om til Kommunen. samt sørge for beplantning på begge sider av p-plass .
I første omgang anbefales det at beboerne parkerer i garasjene , sett i lys av vedlikeholdsplan og mulige fremtidige utgifter , og heller så i litt gress ,sette opp et lite gjerde, for å pynte opp .
Merke P-plasser (på Dugnad)

Referent :

Ole Peder Kvitblik


2 personer til å underskrive protokollen :


Reidun Kolstad


Oliver Næss

SLETTA BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt andelseier og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordensreglene skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i fellesrom, trapperom eller ganger.
2. Det må ikke settes kjøretøyer, kjerrer eller lignende på andre steder enn de styret anviser.
3. Vern om planteringer og planter.
4. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene, da dette trekker utøy.
5. Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke.
6. Inngangsdørene skal holdes lukket og låst til enhver tid.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE.

1. Sang, høylytt tale og bruk av musikk-instrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00, kl. 10.00 på søn- og helligdager.
2. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.
3. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden av.
4. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 og til kl. 08.00, til kl. 10.00 på søn- og helligdager.
Det gis anledning til å fravike denne regel inntil 2 ganger i året. Det forutsettes at det sendes skriftlig varsel til alle beboere, samt et eksemplar til Borettslaget v/styrets formann, med minst 1 ukes varsel.
Det forutsettes at man tar rimelig hensyn til naboene.
5. Se til at barn ikke leker eller støy i ganger og trapperom.
6. Det er bare tillatt å holde husdyr etter godkjenning fra styret.
Et eventuelt husdyrhold krever ansvar og skal ikke være til sjenanse for andre leieboere. Med dette menes:
 - Kontinuerlig støy fra husdyr.
 - Tilgrising av Borettslaget område.
 - Det er båndtvang for hund på borettslagets område.
 - Styret må også ta hensyn til eventuelle allergier ved behandling av søknader.

Hvis andelseier ikke overholder dette, vil styret ha rett til å kreve husdyrholdet avsluttet.

DUGNADER, VAKTMESTERTJENESTE OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD.

Alle andelseiere er, etter pålegg fra styret, forpliktet til følgende:

1. Delta, eller være representert på dugnader.
2. Utføre vaktmestertjeneste, eller sørge for at denne blir utført i henhold til gjeldende rutiner som er utarbeidet/organisert av styret.
3. Gjennomføre, eller sørge for gjennomføring av utvendig vedlikehold som er besluttet gjennomført ved dugnad.
4. Eventuelt fritak fra disse plikter må søkes og godkjennes av styret. Ved manglende deltakelse og/eller utførelse, ilegges forholdsvis avgift som kalkuleres/fastsettes av styret.

SØPPELAVFALL OG RENHOLD.

1. Sjøppel og avfall legges i dertil bestemte kasser som alltid skal være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassene, leveres til renovasjonsskjørerne eller fjernes på annen forsvarlig måte. Unngå spill rundt kassene og fyll aldri topp på.
2. Trappene og gangene skal vaskes minst en gang i uken. Hovedrengjøring av trappeganger og korridorer påhviler leieboerne og utføres etter styrets bestemmelser.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER.

1. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.
2. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.
3. Skyll en gang i blant med sodavann for at ikke avløpsrørene så lett skal stoppes til.
4. Hvis en kran springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

FREMLEIE.

Fremleie må godkjennes av styret. Andeleieren har helt ut ansvaret ovenfor laget for alle skader og ulemper som laget eller naboene får av den han fremleier til.

Revidert 01.09.2004

H U S O R D E N .

=====

Hver enkelt borettsshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres. Husordenen skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler.

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer, kjerrer eller liknende på andre steder enn de styret anviser. Fotballsparking er forbudt på lagets område. Vern om planter og plantinger. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Radioantennar i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke oppsatt.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes lukket etter kl. 21.00.

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Bruk aldri bart lys i kjeller- eller loftsboder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruken.

Regler om ro i leilighetene.

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden av. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 og til kl. 06.00. Se til at barna ikke leker eller støy i trapperommene.

{ Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres. }

Søppelavfall og renhold.

Søppel og avfall legges i dertil bestemte kasser, som alltid skal være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassene leveres til renovasjonskjørerne eller bortskaffes på annen forsvarlig måte. Unngå spill rundt kassene og fyll aldri topp på.

For borettslag med søppelnedkast: Enhver må nøyaktig følge bruksanvisningen for søppelnedkastene.

Trappene vaskes 2 ganger i uken. Hovedrengjøring av trappeganger påhviler leieboerne og utføres etter styrets bestemmelser.

Vaskerier og tørkeplasser.

Vaskeri og rulle brukes etter styrets bestemmelser som vil bli kunnngjort ved oppslag i vaskeriet. For benyttelsen av vaskeriet vises til de regler som står oppslått i vaskeriet.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy. Det er ikke tillatt å tørke tøy på andre steder enn på tørkeplassen. Dog kan småvask tørkes på balkongene så sant det ikke synes utenfra (f.eks. ved bruk av små stativer o.l.) Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes i tiden kl. 08.00 til kl. 19.00 på den bankeplass som er gjort i stand til dette bruk. Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

./..



SLETTA BORETTSLAG

Innkalling til generalforsamling 28.05.24.

Tid: 18.00

Sted: Rotary lokalet, Ihlevn 6 A, 2040 Kløfta.

SAKSLISTE

Sak 1 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Sak 2 Konstituering.

- Valg av møteleder.
- Valg av referent.
- Valg av 2 personer til å underskrive protokoll, sammen med møteleder og referent.
- Opptak av navneliste.
- Godkjenning av saksliste.

Sak 3 Styrets beretning. Årsrapport og regnskap-budsjett.

Sak 4 Vedtekter.

- Styret foreslår følgende endring under §5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt §5-2.3: Plikten for utskifting av dører og vinduer, flyttes til §5-1.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
- Under §5-1.3 ønsker styret en presisering i dagens formulering fra «... på verandaer, balkonger o.l.», til «... verandaer, balkonger, tak o.l.»

Sak 5 Forestående vedlikeholds behov.

Sak 6 Dugnad.

Sak 7 Styrehonorar.

Sak 8 Valg. (1 styremedlem er på valg) ev behov for 1 vara.

Sak 9 Innkomne forslag.

Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være styret i hende innen 23.05.24.

Styret

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Birkeland	Ullersmovegen 11 B
Styremedlem	Reidun Kolstad	Ullersmoveien 9D
Styremedlem	Ole Peder Kvitblik	Ullersmoveien 17D
Varamedlem	Christin Snuggerud	Ullersmovegen 7 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på følgende måte:

Mail til: Sletta-1@styrommet.no

eller direkte til styreleder ved akutt krise på tlf 924 31 957.

Utvalg/komiteer

Sletta Brl har ingen utvalg eller komiteer

Generelle opplysninger om Sletta Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Sletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966310499, og ligger i ULLENSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

29 451

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sletta Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Nytt styre har hatt flere møter gjennom høsten. Saker som har blitt behandlet omhandler bl.a.

- Felling av trær / beplantning
- Opparbeidelse av p-plasser
- Div vannlekkasjer, fra både rør og tak
- Belysning garasjer

- Behandlet forsikringssaker/erstatningssaker (hvorav en er pågående)
- Vurdert fremtidig vedlikeholdsbehovtiltak

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold fremover er vurdert
 - Bytte tak på blokka med fjerning av parabolantenn
 - Rørfornyng
 - Skifte ringeanlegg blokka
 - Se på behov for nye ventilasjons-hetter på tak
 - Bytte sluk på tak
 - Serviceavtale garasjeanlegg. 2G-nettet stenger i 2025.
 - Vanninntrenging i garasjer
 - Fikse el-installasjon vaskerom
 - Isolere bod for brl.
 - Service ventilasjonsanlegg i blokk
 - Lokk til inspeksjonskum v nr 9
 - Introdusere VIBBO

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht budsjett.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter og vesentlig høyere brøytekostnader i vinter.

Finanskostnader er iht budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 420000,- til større vedlikehold som bl.a. omfatter bytte av tak på blokka (310 000,-), p-plass (60 000,-)

Kommunale avgifter i ULLENSAKER kommune

Disse øker med ca 115 000,- for inneværende år. Dette vil nødvendigvis tære på egenkapitalen for 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sletta Borettslag.

Lån

Sletta Borettslag har 2 lån i Odal Spb. På ca 1,5 mill og ca 3,5 mill. Disse utløper hhv 2033 og 2038.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene
Fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SLETTA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SLETTA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FJ3FL-ESJIL-08NNG-TIPGI-GLL5L-Y6ZGS

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

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-03 14:48:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FJ3FL-ESJLL-08NNG-TIPGI-GLL5L-Y6ZGS

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

SLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 966 310 499, KUNDENR. 4506

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE
MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		745 613	683 487	745 613	658 643
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		183 688	392 048	0	-139 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	2 015	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-270 658	-331 937	0	-266 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-86 970	62 126	0	-405 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		658 642	745 613	745 613	252 843
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		741 218	800 029		
Kortsiktig gjeld		-82 576	-54 416		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		658 642	745 613		

SLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 966 310 499, KUNDENR. 4506

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 836 669	1 704 234	0	1 847 000
Andre inntekter	3	8 382	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 845 051	1 704 269	0	1 847 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	0	-11 300
Styrehonorar	5	-48 000	-45 000	0	-80 000
Avskrivninger	14	0	-2 015	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 496	-10 667	0	-11 000
Regnskapsførerhonorar		-64 034	-61 570	0	-66 000
Konsulenthonorar	7	-4 925	-1 350	0	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-149 515	-48 192	0	-426 000
Forsikringer		-152 289	-137 867	0	-167 000
Festeavgift		-32 658	-30 659	0	-33 000
Kommunale avgifter	9	-514 142	-440 088	0	-514 000
Energi/fyring		-31 506	-41 977	0	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-257 485	-234 922	0	-260 000
Andre driftskostnader	10	-108 367	-75 775	0	-63 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 382 762	-1 136 428	0	-1 669 800
DRIFTSRESULTAT		462 289	567 841	0	177 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 716	1 427	0	0
Finanskostnader	12	-283 317	-177 220	0	-317 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-278 601	-175 793	0	-317 000
ÅRSRESULTAT		183 688	392 048	0	-139 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		183 688	392 048		

SLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 966 310 499, KUNDENR. 4506

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 235 366	4 235 366
Andre varige driftsmidler	14	4 502 318	4 502 318
SUM ANLEGGSMIDLER		8 737 684	8 737 684
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		335	3 770
Driftskonto OBOS-banken		740 883	796 259
SUM OMLØPSMIDLER		741 218	800 029
SUM EIENDELER		9 478 903	9 537 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Opptjent egenkapital		3 310 233	3 126 545
SUM EGENKAPITAL		3 314 533	3 130 845
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 011 738	5 282 396
Borettsinnskudd	16	1 070 056	1 070 056
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 081 794	6 352 452
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 817	25 526
Leverandørgjeld		5 533	27 601
Påløpte renter		28 293	1 289
Påløpte avdrag		21 933	1
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 576	54 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 478 903	9 537 714
Pantstillelse	17	12 000 000	12 000 000
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 30.04.2024
Styret i Sletta Borettslag



Knut Birkeland



Reidun Kolstad



Ole Peder
Kvitblik

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 395 749
Lån/Renter	360 500
Kabel-TV	77 250
Garasjeleie	1 980
Diverse	1 190
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 836 669

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Felleskostnader januar	8 382
SUM ANDRE INNTEKTER	8 382

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
--------------------	--------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-6 345
--------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 48 000.

Av dette er kr 3 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 496.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 925
--	--------

SUM

KONSULENTHONORAR	-4 925
-------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 273
Drift/vedlikehold VVS	-42 078
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 164
Egenandel forsikring	-6 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-149 515**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-514 142
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE

AVGIFTER	-514 142
-----------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 450
Driftsmateriell	-11 050
Snørydding	-87 330
Andre fremmede tjenester	-3 165
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-433
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-900

SUM ANDRE

DRIFTSKOSTNADER	-108 367
------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 990
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	726

SUM FINANSINNTEKTER	4 716
----------------------------	--------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-88 077
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-195 240

SUM FINANSKOSTNADER	-283 317
----------------------------	-----------------

NOTE: 13**BYGNINGER**

BYGG	4 235 366
------	-----------

SUM BYGNINGER	4 235 366
----------------------	------------------

Gnr.29/bnr.451

Tomten er festet.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor

Kostpris

21 990

Avskrevet tidligere	-21 989	
Avskrevet i år	0	1
Lekeapparat		
Tilgang 2001	10 000	10 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	369 308	
Tilgang 2013	3 607 384	
Tilgang 2014	515 625	
		4 492 317
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 502 318
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS v/ Odal Sparebank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

1 418 298

Nedbetalt i år

110 348

-1 471 354

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013

-5 300 000

Nedbetalt tidligere

1 599 306

Nedbetalt i år

160 310

-3 540 384

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 011 738
--	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig (ikke tinglyst)	-1 070 056
-----------------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 070 056
----------------------------	-------------------

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 070 056
Pantelån	5 011 738
Påløpte avdrag	21 933
TOTALT	6 103 727

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 235 366
TOTALT	4 235 366

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646691. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Ingen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ullersmovegen 13E
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre