



aktiv.

Bakkeli 11, 2040 KLØFTA

**KLØFTA / BAKKE - Romslig 3 roms
leilighet på attraktiv beliggenhet -
Balkong og markterrasse**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 232 024,-
Omkostn.: Kr 4 390,-
Total ink omk.: Kr 3 226 414,-
Felleskostn.: Kr 6 120,-
Selger: Inger Margrete Hansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 81/93 kvm
Tomtstr.: 5211.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 19
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1205250375

KLØFTA / BAKKE - Romslig 3 roms leilighet på attraktiv beliggenhet - Balkong og markterrasse

Velkommen til Bakkeli 11, en romslig 3 roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Kløfta

Denne 3-roms leiligheten ligger i et familievennlig område med kort avstand til skoler, barnehager og offentlig transport. Området er kjent for sin trygghet og gode naboskap, med nærhet til dagligvarebutikker og idrettsanlegg, samt enkel tilgang til både Oslo og Gardermoen

Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 81 kvm: Entré, stue, bad, bod, kjøkken og 2 soverom

I tillegg følger det med en balkong på 12 kvm med utgang fra stuen, samt en terrasse på 22 kvm. Det er i tillegg to boder på henholdsvis 7 kvm og 5 kvm.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	92
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, stue, bad, bod, kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 12 m² 2 uteboder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue. 2 uteboder på 7 m² og 5 m².

Innvendig bod er s-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5211.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning.

Beliggenhet

Bakkeli 11 ligger i et hyggelig boligområde på Kløfta, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er skjermet for bilstøy og bråk, noe som gir en rolig og trygg atmosfære.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Bakke kun 1 minuttsgange unna, hvor linje 405 og 425 går. Kløfta stasjon, som ligger 14 minutter unna, tilbyr togforbindelser med linje R13 og R13x, og Oslo Gardermoen kan nås på 15 minutter med tog.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Bakke skole for 1-7 klasse ligger bare 6 minutters gange unna, mens Vesong ungdomsskole for 8-10 klasse er 7 minutter unna. Jessheim videregående skole kan nås på 13 minutter med bil.

Området har også gode barnehage tilbud, med Bakkedalen Fus barnehage kun 4 minutters gange fra boligen. Dagligvarehandelen er praktisk med Kiwi Kb Kløfta 10 minutter unna.

For de som er glad i sport, ligger Bakkedalen idrettsanlegg 7 minutters gange fra boligen, med fasiliteter for fotball, sandvolleyball og mer. Kløfta Idretts- og aktivitetspark tilbyr også et bredt spekter av aktiviteter og ligger like i nærheten.

Nabolaget har et godt naboskap med vennskap og trygghet, og det er vurdert som veldig trygt med en opplevd trygghetsscore på 90 av 100.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Kløfta barnehage (0-5 år) - 6 min gange

Bakke barnehage (0-5 år) - 7 min gange

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Åreppen skole (1-7 kl.) - 5 min kjøring

Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) - 7 min gange

Jessheim videregående skole (Videregående) - 13 min kjøring

Lillestrøm videregående skole (Videregående) - 18 min kjøring

Sport og trening

Bakkedalen idr.anlegg - 7 min gange

Aktivitetshall, fotball, sandvolley 0.6 km

Kløfta Idretts- og aktivitetspark - 7 min gange

Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo... 0.6 km

Centerklinikken - 10 min gange

Sportica Kløfta - 12 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en flermannsbolig med en tekket, flat takkonstruksjon. Ytterveggene er oppført i reisverk og er utvendig kledd med panel. Bygget er fundamentert med en støpt såle til faste masser.

Etasjeskillere er i betong.

Vinduene er fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2013. Ytterdøren er en fabrikkmalt, slett dør med glassfelt fra et nyere årstall. Balkongdøren er også fabrikkmalt og har isolerglass fra et nyere årstall.

Boligen har en balkong med utgang fra stuen, konstruert med et betongdekke. I front av boligen er det en terrasse i en trekonstruksjon fra et ukjent årstall, belagt med PVC-heller.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig elde og slitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige dører

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

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

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 er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Innvendig - Pipe og ildsted

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2002.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Husker ikke. Ufaglært arbeid: Firmanavn: Husker ikke.

Beskrivelse: Husker ikke eksakt år men ca 2010/2012 Varmekabler og annet elektrisk arbeid. Husker ikke eksakt år men ca 2010/2012 Alt rørleggerarbeid. Husker ikke eksakt år men ca 2010/2012 Flislegging.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Ny membran. Sluk er fra byggeår.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Finn Brenni Elektroservicee.

Beskrivelse: Nytt sikringsskap. Ble gjort i regi av borettslaget.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 81 kvm: Entré, stue, bad, bod, kjøkken og 2 soverom

TBA 34 kvm: Terasse og balkongareal

Bakkeplan:

BRA-e 12 kvm: 2 uteboder

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med heldekkende benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk fra ventilator og opplegg til oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet har fliser på gulv og vegger. Rommet har naturlig ventilering og plastsluk.

Innvendige overflater:

Gulv: Eikeparkett og fliser i entre.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Overflatene har normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rørapplegg av eldre kobberør. Waterguard er montert i benkeskap på kjøkken.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventilspalter på vinduer og veggventiler.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler på batteri.

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.

Komfyr følger ikke med eiendommen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021: Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2021 plassert på kjøkken.

2013: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2013.

2005: Bad oppusset i ca. 2005 iht. eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.

2000: Nye automatsikringer på begynnelsen av 2000 tallet i regi av borettslaget iht. eiers opplysninger.

Parkering

Parkering på borettslagets tomt

Borettslaget eier 8 garasje som kan leies (Etter ansiennitet)

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Radonmåling

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen.

Diverse

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

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

Eiendommen blir ikke ytterligere vasket før overtakelse.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

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

Energikarakteren for boligen er F. Oppvarmingskarakteren indikerer en høy andel av elektrisitet, olje eller gass brukt til oppvarming.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Formuesverdi primær

Kr 896 112

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 584 446

Formuesverdi sekundær år

2024

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

Felleskostnader inkluderer blant annet husforsikring, kommunale avgifter, renhold/snøbrøyting, forretningsførsel, nedbetaling av fellesgjeld mm.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 120

Andel Fellesgjeld

Kr 232 024

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2024

Andel fellesformue
Kr 25 198

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Borettslaget
Borettslagsnavn
Al Bakkeli Borettslag

Organisasjonsnummer
950278919

Andelsnummer
11

Om borettslaget

AL Bakkeli Borettslag i Ullensaker kommune består av 15 boenheter. Selskapet har organisasjonsnummer 950278919. Forretningsfører er KR Økonomi AS. Det er 10 garasjeplasser i kjelleren, hvorav 8 eies av laget.

Vedtatte saker:

- Basert på styrets arbeid med likviditetsbudsjett for 2025, er det besluttet å øke inntektene dette år med 10,9 %.
- Med 6 stemmer for og 2 mot, ble det besluttet at styre fikk fullmakt til å utarbeide endelig saksfremlegging for salg av garasjeanlegg.

Pågående saker:

- Det har gjennom året ikke vært utført større vedlikeholdsarbeider. Derfor må det fremover påregnes økt aktivitet på dette område.
- Bygningsmassen skal utvendig gjennomgå, og maling blir planlagt i løpet av de neste to år.
- Takene blir vurdert av fagfolk for mulig vedlikeholdsbehov.
- I tillegg skal det gjøres vurderinger knyttet til utbedring av betongarbeider.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 92357128724, BN Bank ASA

Annuitet, 4 terminer per år.

Rentesats per 07-01-2026: 5.80% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 07-01-2026: kr 3 414 135,- (siste termin 15-07-2048)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Dersom det ikke er kjøpere til andelen blant andelseierne i borettslaget, skal fremleietakere ha forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (207 079,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (111 410,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Planlagt maling av bygningsmassen i løpet av de neste to år.

Vurdering av tak av fagfolk for mulig vedlikeholdsbehov.

Vurderinger knyttet til utbedring av betongarbeider.

Styret har fått fullmakt til å utarbeide endelig saksfremlegging for salg av garasjeanlegg.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

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: Kontinuerlig støy fra husdyr over lengere tid. Tilgrising av Borettslagets områder. Det er båndtvang for hund på Borettslagets områder. Hvis andelseier eller beboer ikke overholder dette, vil styret måtte be vedkommende om å avslutte husdyrholdet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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.
 - (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 karmer.
 - (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 terrasser, verandaer, balkonger 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.
 - (8) Veier 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.
3. Om vinteren påhviler det alle beboere å måke vekk snø og utføre strøing foran

inngangene.

4. Skyll en gang i blant med avløpsåpner for at ikke avløpsrørene så lett skal stoppes til.

Dugnad

1. Alle andelseiere/beboere bør delta eller være representert på dugnader.
2. Alle andelseiere/beboere bør gjennomføre eller sørge for gjennomføring av utvendig vedlikehold som er besluttet gjennomført ved dugnad.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

KR ØKONOMI AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 19 i Ullensaker kommune. Andelsnr. 11 i Al Bakkeli Borettslag med orgnr. 950278919

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 16.04.1984.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket flere forhold. Alle forhold er antatt utbedret i regi av borettslaget.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utvendige boder verken har ferdigattest eller fremkommer på byggetegninger, men er begge godkjent i borettslaget i følge selgers opplysninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Eiendommen følger reguleringsplan for «Bakke søndre». Planen er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til bolig.. 21.11.1977

Eiendommen følger Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030, vedtatt 23.03.2021. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen er omfattet av faresone for ras- og skredfare i henhold til kommuneplanen.

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.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

232 024 (Andel av fellesgjeld)

3 222 024 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

3 000 (Gebyr avklaring forkjøpsrett / eierskifte)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

4 390 (Omkostninger totalt)

13 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

16 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 226 414 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 235 314 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 238 114 (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 4 390

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 14 millioner kroner. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
3 541 Kommunale opplysninger
23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 112 521

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

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistår av

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

Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

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

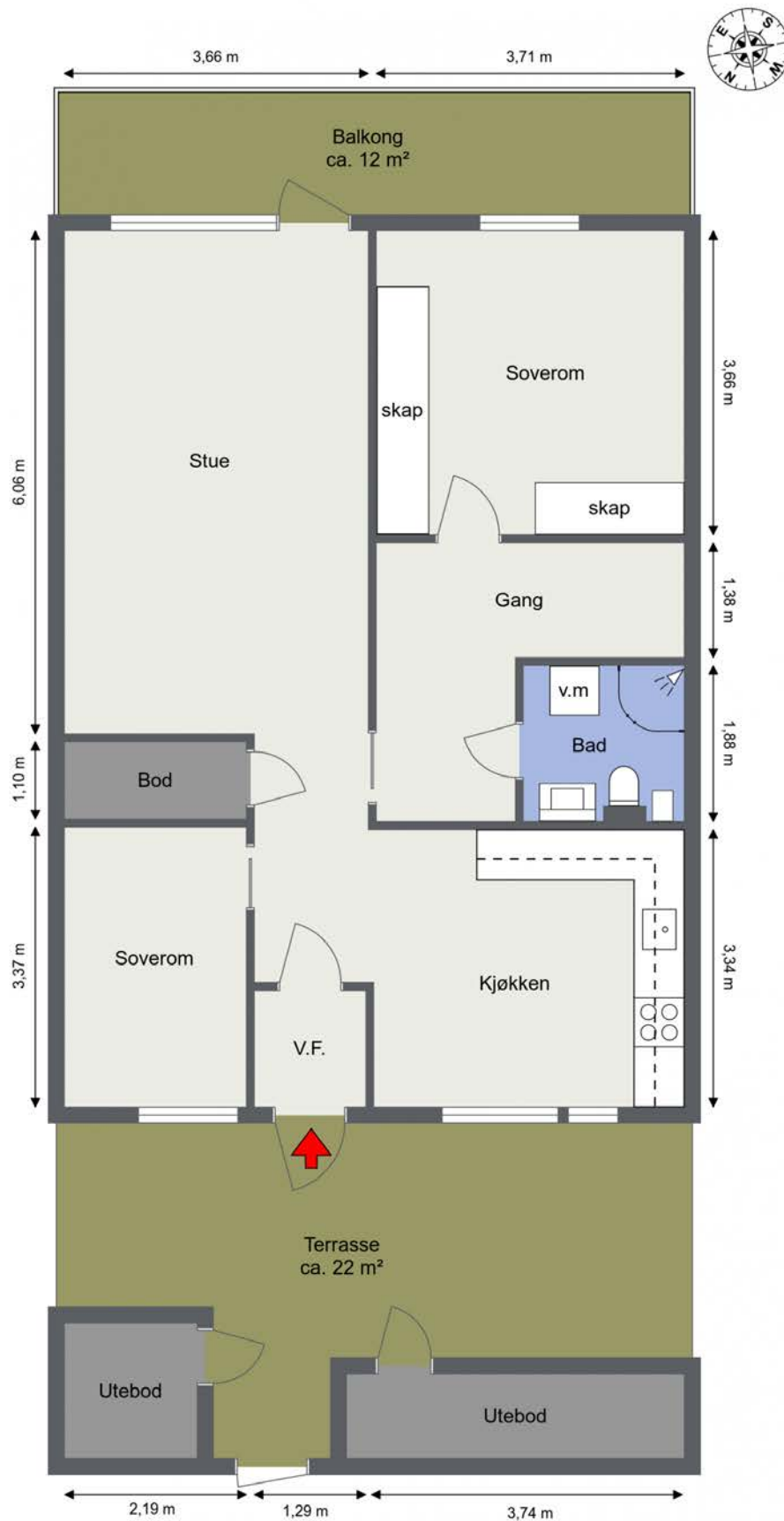
Salgsoppgavedato

26.01.2026



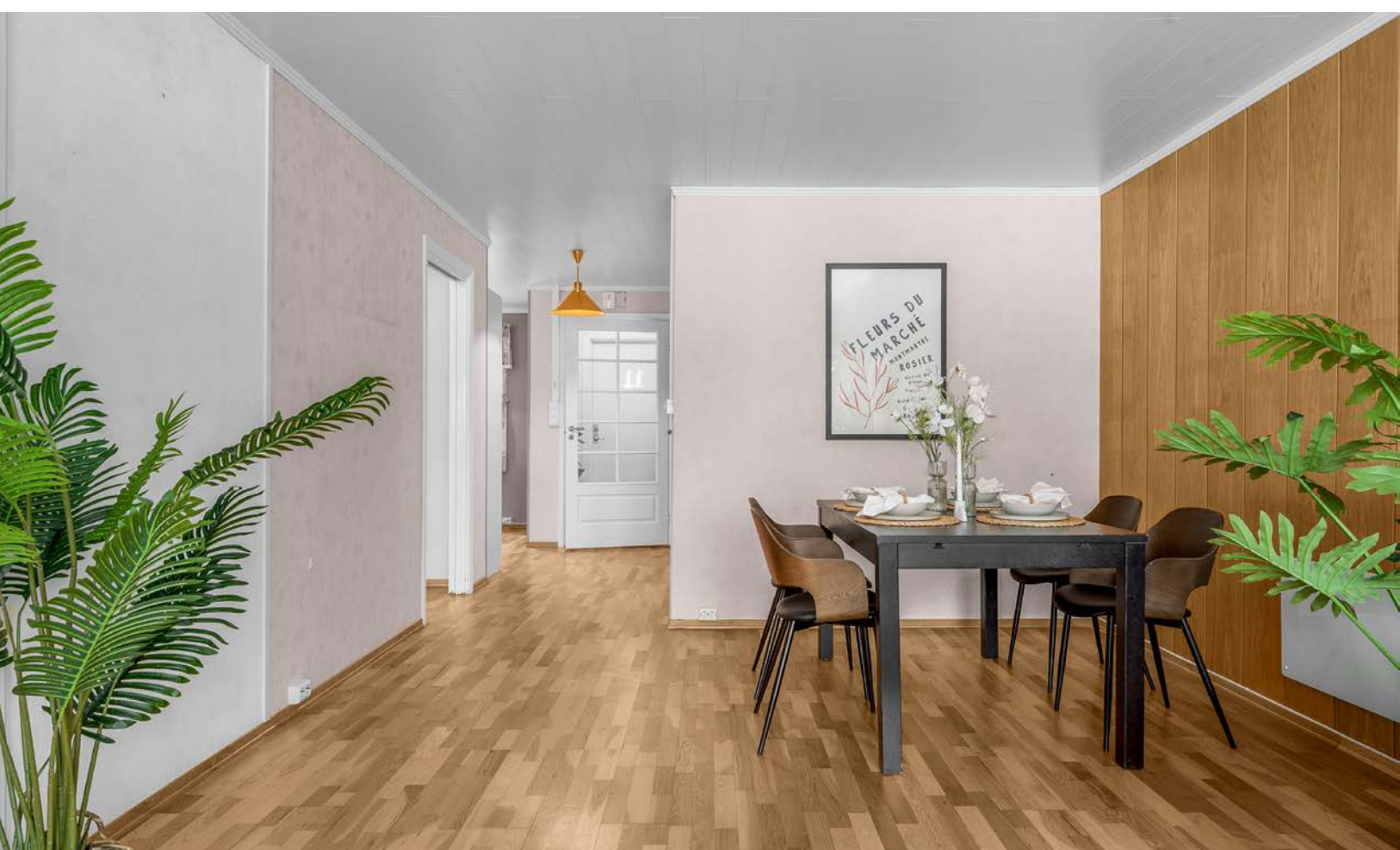
Bakkeli 11

1. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.









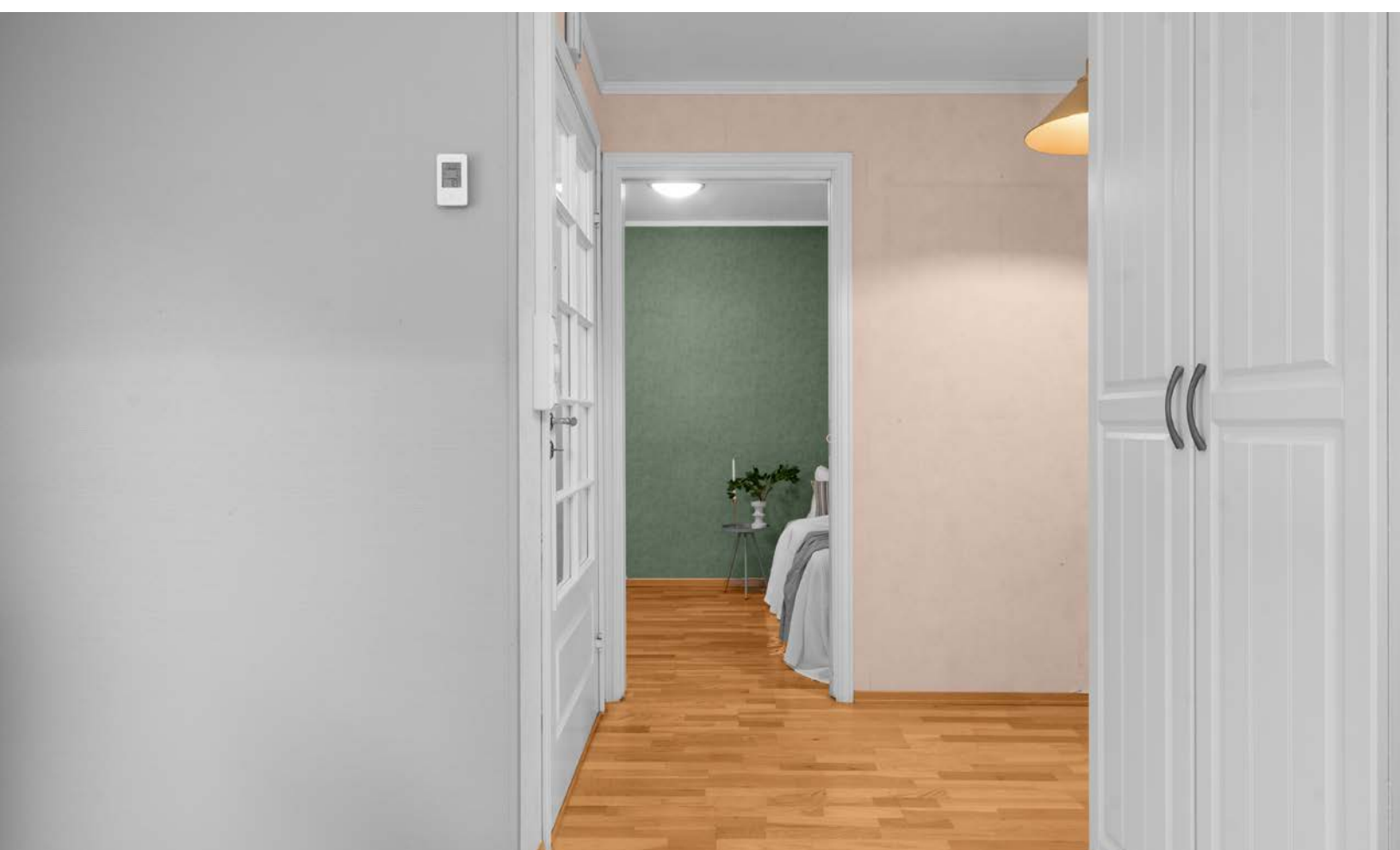


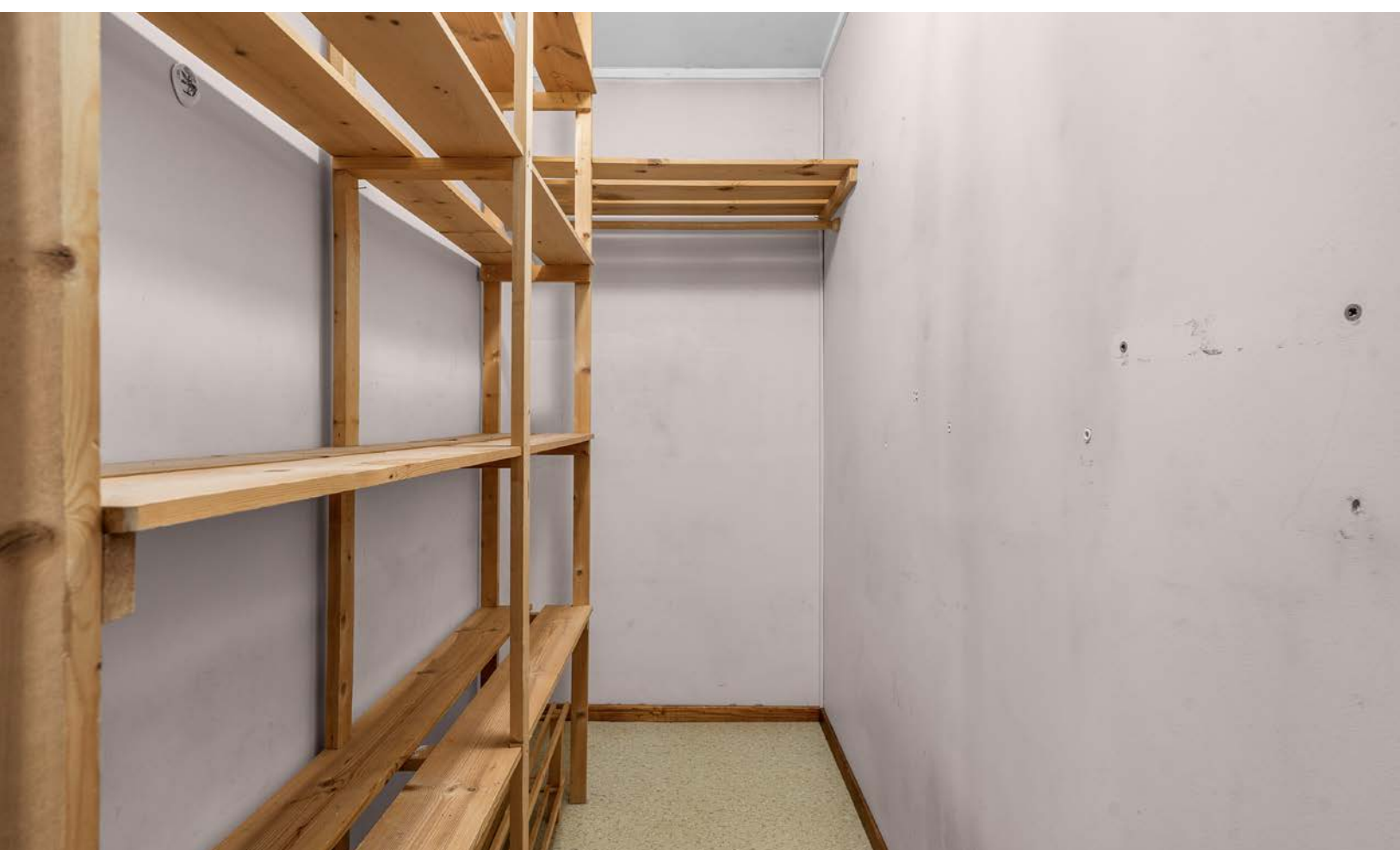




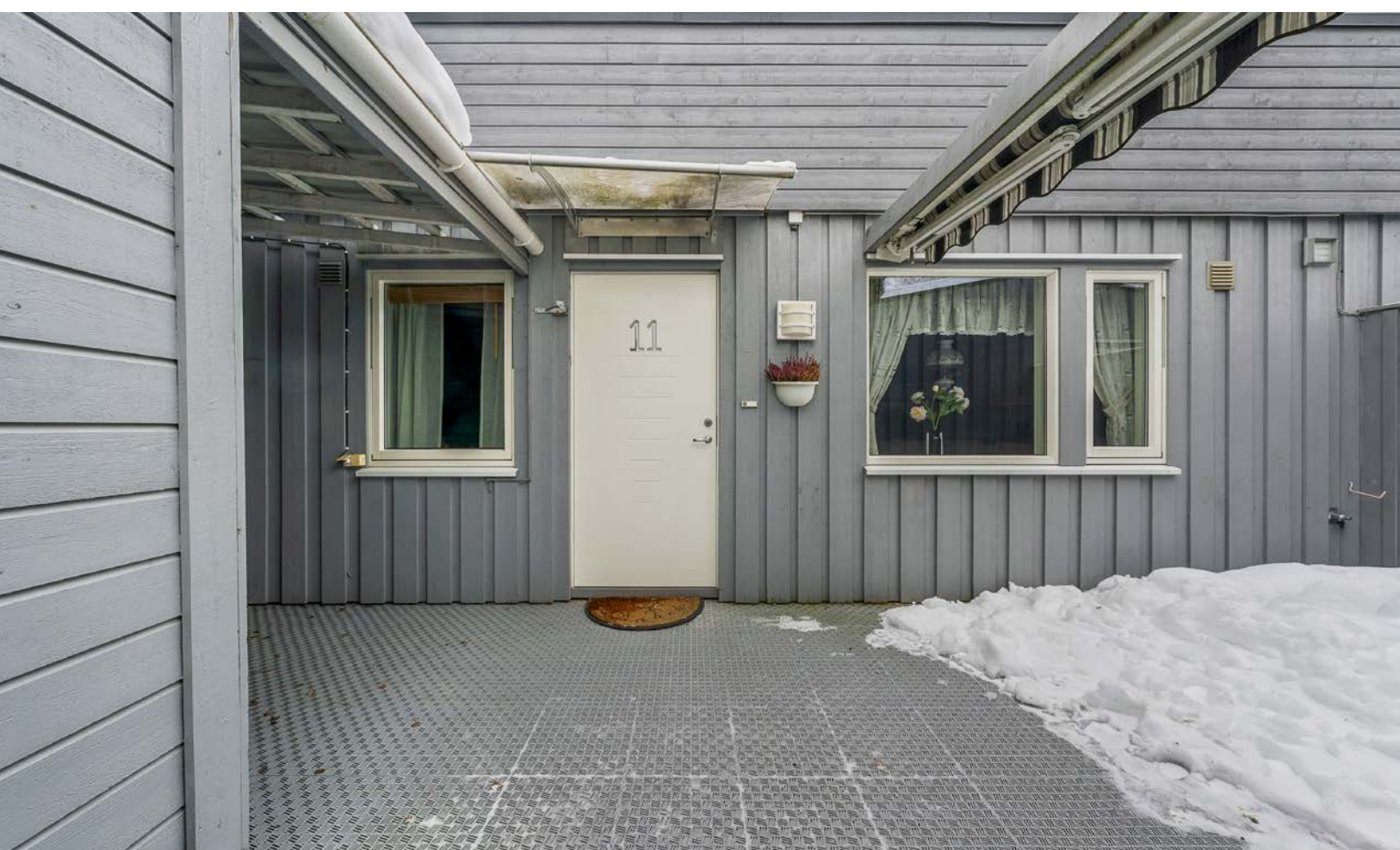














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bakkeli 11 , 2040 KLØFTA

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 29, bnr. 19

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 22.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 19291-2331

Referansenummer: TH5672

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig



Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592



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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 2000, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk, Tek 1969 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Andelsleilighet med normalt god planløsning beliggende i 1. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboene:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med tekket flat takkonstruksjon. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2013. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra nyere årstall. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra nyere årstall. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 12 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 95 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Terrasse i front av boligen på ca. 22 m². Trekonstruksjon fra ukjent årstall belagt med pvc-heller. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukes på sikt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett og fliser i entre. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen store skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Pipeløp fra byggeår. Ingen ildsted er montert. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppusset i ca. 2005 iht. eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett.

Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 9 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemte tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra varierende årstall med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med heldekkende benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør monteres. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørapplegg av eldre kobberør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørapplegg kan heller ikke utelukes på sikt.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken er montert for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og

Beskrivelse av eiendommen

veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereider ca. 120 L fra 2021 plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

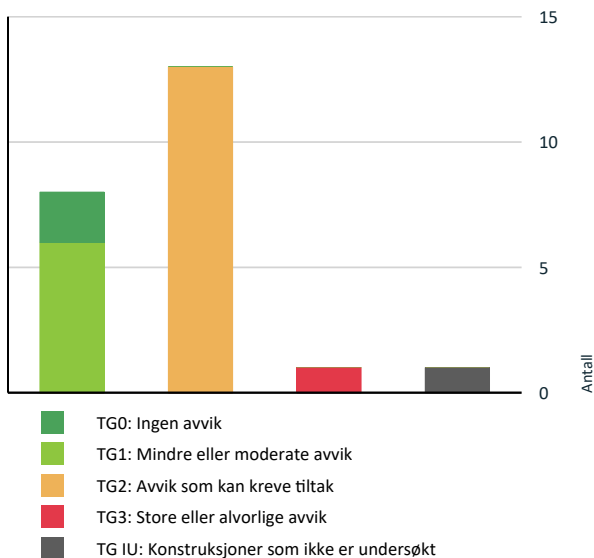
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

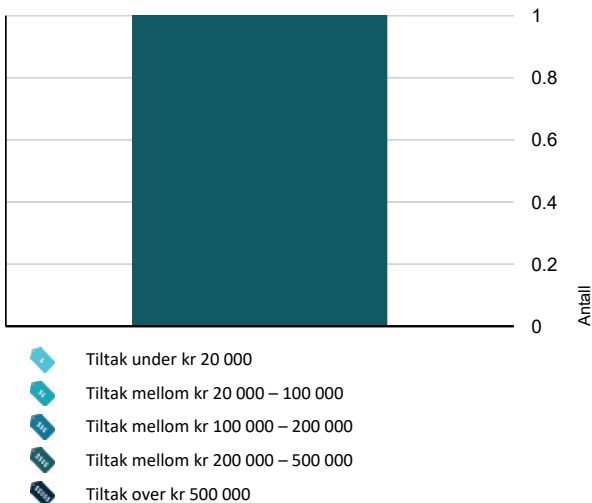
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2013. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra nyere årstall. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra nyere årstall. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 12 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 95 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse i front av boligen på ca. 22 m². Trekonstruksjon fra ukjent årstall belagt med pvc-heller. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett og fliser i entre. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen store skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer er påregnelig på sikt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

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.

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.

TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1U Pipe og ildsted

Pipeløp fra byggeår. Ingen ildsted er montert. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

! TG 2 Innvendige dører

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

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.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad oppusset i ca. 2005 iht. eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent tettesjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 9 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

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 er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

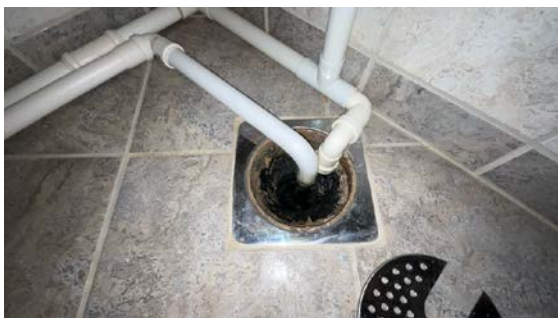
Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett ved videre bruk av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Årstall: 2005



Utført hulltaking.

KJØKKEN

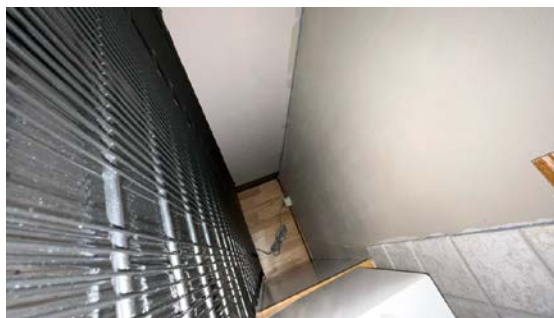
1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra varierende årstall med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med heldekkende benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør monteres. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



Kontroll bak ovn. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Røropplegg av eldre kobberør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken er montert for god sikring av lekkasjevann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/reduert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra 2021 plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Besiktigelse av bereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften inneholder (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.

Tilstanden 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 automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
Variierende historikk på anlegget med manglende dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iht. eiers opplysninger.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Nye automatsikringer på begynnelsen av 2000 tallet i regi av borettslaget iht. eiers opplysninger.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.

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

Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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?

Nei

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

Ja

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 Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

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

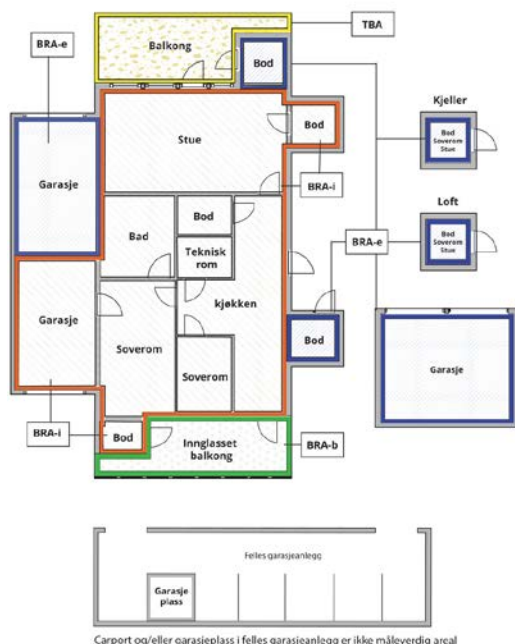
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	34
Bakkeplan		12		12	
SUM	81	12			34
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, bod, kjøkken		
Bakkeplan		2 uteboder	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,37 meter i stue. 2 uteboder på 7 m² og 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	78	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Innvendig bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Anne-Kristin Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	19		0	5651.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bakkeli 11

Hjemmelshaver

Anne-Kristin Hansen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/AL BAKKELI BORETTSLAG	950278919	11	KR ØKONOMI AS	Hansen Inger Margrete

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	85584040			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.12.2025	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	15.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne-Kristin Hansen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2002
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bakkeli 11

2040 KLØFTA

3209-29/19/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke eksakt år men ca 2010/2012 Varmekalbler og annet elektrisk arbeid

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke eksakt år men ca 2010/2012 Alt rørleggerarbeid

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke eksakt år men ca 2010/2012 Flislegging

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran

Sluk er fra byggeår

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Finn Brenni Elektroservice

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap. Ble gjort i regi av borettslaget.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

KR ØKONOMI AS

Vår referanse:
1205250375

Vår saksbehandler:
Bjørn Granli Jokstad

Telefon:
992 93 090

Vår dato:
05.01.2026

Megleropplysninger på Bakkeli 11 - andelsnr. 11 i AI Bakkeli Borettslag, org.nr. 950 278 919 i Ullensaker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Inger Margrete Hansen	Bakkeli 11, 2040 Kløfta	29.05.1935

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

Navn på andelseier(e):		Inger Margrete Hansen			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Kevin Mathiesen	91755596	kevin.mathiesen@yahoo.no		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	29			3209	
Borettslagets org.nr:	950278919		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr. Gjensidige - 85584040				
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Godkjenning/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:	20		
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvilke?			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Må godkjennes av styre		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Kevin Mathiesen, Bakkeli 6, kløfta			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 22 år 7 måneder, innfrielse 15.07.2048			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr 273 813				
Har borettslaget formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Hva er andelens andel formue?		
		Kr 298 770	Kr 23 900		
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	☐ Ja ☐ Nei		
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?			☐ Ja ☐ Nei		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 6 120	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	20. i mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Felleskostnader			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?			

Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	466	Andelens renteutgifter kr:	15 231
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 4 000	Kontonummer for betaling: 1606 08 50619
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3 750	Kontonummer for betaling: 1606 08 50619
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Det er planlagt vedlikehold av betong konstruksjon av terrassene.			

For KR ØKONOMI AS

Kløfta, 07.01.2026

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kløfta



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

Årsregnskap for
AL BAKKELI BORETTSLAG

950278919

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	975 120	707 322
Sum driftsinntekter		975 120	707 322
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-34 230	-34 230
Annen driftskostnad		-594 113	-503 157
Sum driftskostnader		-628 343	-537 387
Driftsresultat		346 777	169 935
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		304	632
Annen finansinntekt		6 692	0
Sum finansinntekter		6 996	632
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-241 244	-192 650
Annen finanskostnad		-1 119	0
Sum finanskostnader		-242 363	-192 650
Netto finans		-235 367	-192 018
Årsresultat		111 410	-22 083
Overføringer			
Annen egenkapital		111 410	-22 083
Sum overføringer		111 410	-22 083

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 359 644	6 359 644
Sum varige driftsmidler		6 359 644	6 359 644
Sum anleggsmidler		6 359 644	6 359 644
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer beboere		6 404	37 711
Andre kortsiktige fordringer		88 302	137 474
Sum fordringer		94 706	175 185
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 741	157 500
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 741	157 500
Sum omløpsmidler		370 447	332 685
SUM EIENDELER		6 730 090	6 692 328

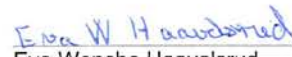
Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		489 384	377 974
Sum opptjent egenkapital		489 384	377 974
Sum egenkapital		490 884	379 474
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 480 367	3 540 495
Borettsinnskudd		2 687 812	2 687 812
Sum annen langsiktig gjeld		6 168 179	6 228 307
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 143	0
Skyldige offentlige avgifter		0	11 590
Annen kortsiktig gjeld		47 884	72 957
Sum kortsiktig gjeld		71 027	84 547
Sum gjeld		6 239 206	6 312 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 730 090	6 692 328

KLØFTA, 22.04.2025


Kevin Concepcion Mathiesen
styrets leder


Finn Brenni
nestleder


Eva Wenche Haavelsrud
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Borettslaget er ikke forpliktet til å tegne pensjonsforsikring, og har ikke tegnet slik forsikring.

Borettslaget har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Felleskostnader og andre inntekter

	2024	2023
Husleieinntekt	898 800	650 202
Garasjeleie	48 000	28 800
Rengjøring 1-10	28 320	28 320
Sum	975 120	707 322

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	34 230	34 230

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	6 359 644
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	6 359 644
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	6 359 644

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og øvrige anlegg og at virkelig verdi av bygningene og øvrige anlegg er høyere enn den verdien som er oppført i regnskapet.

Note 5 - Andelskapital

Andelskapital inneholder 15 andeler a kr 100,00

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	3 012 847
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	3 480 367
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	6 359 644
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Låneopptak: 2016
Løpetid: 30 år annuitet
Rente 31.12.2024 6,43 % p.a.
Opprinnelig lånesum: 4 200 000

Nedbetalt tidligere 659 505
Nedbetalt i år 60 128
Saldo 31.12 3 480 367

Endring disponible midler

	2024	2023
Disponible midler 1.1	248 138	337 951
Årets resultat	111 410	-22 083
Avdrag BN Bank ASA	-60 128	-67 731
Endring i disponible midler gjennom året	51 282	-89 814
Disponible midler 31.12	299 420	248 138

	2024	2023
Omløpsmidler 31.12	370 447	332 685
Kortsiktig gjeld 31.12	-71 027	-84 547
	299 420	248 138

Godtgjørelse til forretningsfører

	2024	2023
Honorar til forretningsfører	70 165	37 500

Vedlikehold og påkostning

	2024	2023
Vedlikehold/drift	27 790	86 859
Sum vedlikehold og påkostning	27 790	86 859

AL Bakkeli Borettslag org nr 950 278 919

Styrets årsberetning for virksomheten i 2024.

Borettslagets virksomhet har som hovedmål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret). I tillegg organiserer og forvalter borettslaget andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes boret.

Borettslaget ligger i Ullensaker kommune.

Styret som ble valgt i 2024 har bestått av:

Leder: Kevin Mathiesen
Nest leder: Finn Brenni
Styremedlem: Eva W. Haavelsrud
Varemedlem: Per Emil Nilsson
Varamedlem: Brit Sandvik

Forretningsfører: KR Økonomi AS

Revisor: Revisjonsselskapet Varder AS, ved Katrine Syversen Bjertnes

Lagets eiendommer består av 15 boenheter, som knytter seg til ett bygg. Det er 10 garasjeplasser i kjelleren, herav 8 som eies av laget. Bygningen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Økonomi

Regnskapsåret 2024 har vært krevende, manglende økonomistyring på grunn av manglende oppdatert regnskap for 2024. Årsregnskapet for 2023 ble først avlagt i slutten av august 2024. Og bokføring av 2024 ble påbegynt i oktober.

Det var en økning av felleskostnadene på 30 % i 01.01.2024, som har gitt et overskudd på kr 111 410. Dette har gitt en bedre likviditet i borettslaget i 2024. Det forelå ikke gjennomarbeidet budsjett for 2024, slik at budsjettstyring gjennom året har vært begrenset.

Basert på styrets arbeid med likviditetsbudsjett for 2025, er det besluttet å øke inntektene dette år med 10,9%. Dette for å dekke inn økte kapitalkostnader, driftskostnader og sørge for en forsvarlig utvikling med tanke på finansiering av fremtidig vedlikehold.

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Det har gjennom året ikke vært utført større vedlikeholdsarbeider. Derfor må det fremover påregnes økt aktivitet på dette område. Bygningsmassen skal utvendig gjennomgås, og maling blir planlagt i

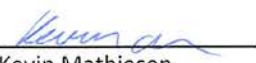
løpet av de neste to år. Takene blir vurdert av fagfolk for mulig vedlikeholdsbehov. I tillegg skal det gjøres vurderinger knyttet til utbedring av betongarbeider.

Møter og aktiviteter

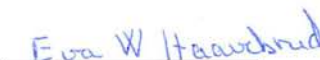
Det er avholdt ett styremøte i forkant av forsinket årsmøte. I den forbindelse har det vært bytte av forretningsfører.

Av arrangementer som er avholdt begrenser dette seg til den årlige vårdugnaden.

Kløfta, 22.4.2025


Kevin Mathiesen
Styrets leder


Finn Brenni
Nest leder


Eva W. Haavelsrud
Styremedlem

Budsjett 2025

AL Bakkeli Borettslag

Konto	Kontonavn	jan 25	feb 25	mar 25	apr 25	mai 25	jun 25	jul 25	aug 25	sep 25	okt 25	nov 25	des 25	Sum
3600	Husleieinntekter	80 890,83	80 890,83	80 890,83	80 890,83	80 890,83	80 890,83	80 890,83	80 890,83	80 890,83	80 890,83	80 890,83	80 890,83	970 689,96
3611	Garasjeleie	6 566,67	6 566,67	6 566,67	6 566,67	6 566,67	6 566,67	6 566,67	6 566,67	6 566,67	6 566,67	6 566,67	6 566,67	78 800,04
3613	Rengjøring 1-10	2 920,00	2 920,00	2 920,00	2 920,00	2 920,00	2 920,00	2 920,00	2 920,00	2 920,00	2 920,00	2 920,00	2 920,00	35 040,00
6315	Kommunale utgifter	14 245,50	14 245,50	14 245,50	14 245,50	14 245,50	14 245,50	14 245,50	14 245,50	14 245,50	14 245,50	14 245,50	14 245,50	170 946,00
6340	Lys, varme	2 833,33	2 833,33	2 833,33	2 833,33	2 833,33	2 833,33	2 833,33	2 833,33	2 833,33	2 833,33	2 833,33	2 833,33	33 999,96
6420	Leie datasystemer	369,69	369,69	369,69	369,69	369,69	369,69	369,69	369,69	369,69	369,69	369,69	369,69	4 436,28
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	3 999,96
6650	Andre driftsk./Vedl.	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	60 000,00
6660	Renhold 1-10	2 916,67	2 916,67	2 916,67	2 916,67	2 916,67	2 916,67	2 916,67	2 916,67	2 916,67	2 916,67	2 916,67	2 916,67	35 000,04
6670	Snøbrøyting	2 604,61	2 604,61	2 604,61	2 604,61	2 604,61	2 604,61	2 604,61	2 604,61	2 604,61	2 604,61	2 604,61	2 604,61	31 255,32
6680	Avgift antenneanlegg	8 866,31	8 866,31	8 866,31	8 866,31	8 866,31	8 866,31	8 866,31	8 866,31	8 866,31	8 866,31	8 866,31	8 866,31	106 395,72
6700	Honorarer revisjon	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	20 000,04
6705	Honorarer forretningsførsel	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	45 000,00
6710	Bistand Styrearbeid	3 333,33	3 333,33	3 333,33	3 333,33	3 333,33	3 333,33	3 333,33	3 333,33	3 333,33	3 333,33	3 333,33	3 333,33	39 999,96
6800	Kontorkostnader	166,67	166,67	166,67	166,67	166,67	166,67	166,67	166,67	166,67	166,67	166,67	166,67	2 000,04
7500	Fors. Bygningskasko	7 416,67	7 416,67	7 416,67	7 416,67	7 416,67	7 416,67	7 416,67	7 416,67	7 416,67	7 416,67	7 416,67	7 416,67	89 000,04
7770	Bank- og kortgebyr	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	2 499,96
7790	Annen kostnad	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	9 999,96
8151	Renter lån	18 368,17	18 368,17	18 368,17	18 368,17	18 368,17	18 368,17	18 368,17	18 368,17	18 368,17	18 368,17	18 368,17	18 368,17	220 418,04
8170	Annen finanskostnad	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	208,33	2 499,96

Vedtekter for Bakkeli borettslag
(Org.nr. 950 278 919)

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.11.1983, sist endret den 02.11.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) 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 Ullensaker kommune eie 1-en andel, nemlig nr. 1.

(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 vedtektenes.

(3) Nekte 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 f r godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgj rt 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 godkj nt, eller det er rettskraftig avgj rt 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 fremleietakere ha forkjøpsrett.

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

(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 n r 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) Ansienittet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. For fremleietakere gjelder innflyttingsdato.

(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. Boret 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 nødvendige 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 rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to 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 bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 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, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(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, varmtvannsbereider 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 terrasser, verandaer, balkonger 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) Egenandelen ved forsikringsoppgjør ved skade knyttet til, og forårsaket av forhold som omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt skal dekkes av andelseier. Egenandel ved skader forårsaket av uaktsomhet/uhell fra andelseier, skal dekkes av andelseier.

(8) Veier 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 dette 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 enhver tid gjeldende 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 utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen samt reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner 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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse**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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet**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 pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet 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 skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt 2 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 gitt 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.

(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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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) Stemmelikhet 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 framtreddende 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 besluttes 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.

--- o o o ---

AL BAKKELI BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt borettsshaver 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 trapperom eller ganger.
2. Det må ikke settes kjøretøyer, kjerrer eller lignende på andre steder enn de styret anviser.
3. Fotballsparking er ikke tillatt på Borettslagets område.
4. Vern om planter og planter.
5. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene, da dette trekker utøy.
6. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret.
7. Radioantennar/parabol i tillegg til Borettslagets fellesanlegg tillates ikke.
8. Inngangsdørene til fellesområdene skal holdes lukket og låst til enhver tid.
9. Ved grilling er kun elektrisk- eller gassgrill tillatt. **OBS! GASSFLASKER MÅ OPPBEVARES UTE !!**

REGLER OM RO I LEILIGHETENE.

1. Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 0800, kl 1000 på søn- og helligdager.
2. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 2200 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 2300 og til kl 0800, til kl 1000 på søn- og helligdager. Det gis anledning til å fravike denne regel inntil 2 ganger i året. Det forutsettes da at det sendes skriftlig varsel til alle naboene, samt et eksemplar til Borettslaget v/styreleder, med minst 1 ukes varsel. Det forutsettes at det allikevel tas hensyn til naboene.
5. Se til at barn ikke leker og støyer i ganger og trapperom.
6. Et eventuelt husdyrhold krever ansvar og skal ikke være til sjanse for andre leieboere. Med dette menes:
 - Kontinuerlig støy fra husdyr over lengere tid.
 - Tilgrising av Borettslagets områder.
 - Det er båndtvang for hund på Borettslagets områder.

Hvis andelseier eller beboer ikke overholder dette, vil styret måtte be vedkommende om å avslutte husdyrholdet.

DUGNADER OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD.

1. Alle andelseiere/beboere bør delta eller være representert på dugnader.
2. Alle andelseiere/beboere bør gjennomføre eller sørge for gjennomføring av utvendig vedlikehold som er besluttet gjennomført ved dugnad.
3. Om vinteren påhviler det alle beboere å måke vekk snø og utføre strøing foran inngangene.
4. Om vinteren **skal** alle som disponerer garasje, benytte denne til å parkere bilen når den er hjemme. Dette for at det skal være plass for å rydde snø på parkeringsplassene.

SØPPELAVFALL, BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER.

1. Sjøppel og avfall skal legges i dertil bestemte kasser/containere som alltid skal være lukket. Restavfall og matavfall skal være forseglet i bæreposer. Avfall som det ikke er plass til i kassene, leveres direkte til renovasjonsskjørerne eller fjernes på annen forsvarlig måte. Unngå spill rundt kassene og fyll aldri topp på.
2. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask, toalett eller sluk.
3. Bleier må ikke skylles ned i toalettene.
4. Skyll en gang i blant med avløpsåpner for at ikke avløpsrørene så lett skal stoppes til.

FREMLEIE.

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

Godkjent av Generalforsamlingen den 13. juni 2017.

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL

for generalforsamling i

AL Bakkeli Borettslag, org.nr. 950278919

Generalforsamling ble avholdt den 05.05.2025 i lokalene til forretningsfører på Trondheimsvegen 65B, Kløfta.

Følgende beboere var til stede:

Navn:	Antall stemmer:	Møtt ved fullmektig – navn:
Brit Karin Sandvik (nr.1)	1	
Kevin C Mathiesen (nr.6)	1	
Finn Brenni (nr.14)	1	
Per Emil Nilsson (nr.2)	1	
Helga Berg (nr.15)	1	
Eva Wenche Haavelsrud (nr.7)	1	
Åslaug Hovde (nr.10)	1	
Roger Arne Myklebust (nr.9)	1	

Således var 8 av 15 beboere representert.

I tillegg var forretningsfører Brede Gjestang til stede.

1. Åpning av generalforsamlingen

Styrets leder Kevin C Mathiesen åpnet generalforsamlingen.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

3. Valg av møteleder og én person til å undertegne protokollen

Forretningsfører Brede Gjestang ble valgt til møteleder og referent.

Åslaug Hovde og Helga Berg ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

4. Styrets årsberetning

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått og spørsmål besvart. Den fremlagte årsberetningen ble enstemmig godkjent.

5. Årsregnskap

Borettslagets regnskap for 2024 ble fremlagt. Spesifisert regnskap med budsjett for 2025 ble gjennomgått og alle spørsmål ble besvart. Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble enstemmig godkjent.

6. Revisors beretning

Revisors beretning for 2024 ble gjennomgått. Beretningen er formell og positiv i sin omtale. Den fremlagte beretning fra revisor ble enstemmig godkjent.

7. Godtgjørelse til styrets medlemmer for 2025

Generalforsamlingen godkjente styrets innstilling på at det ikke utbetales godtgjørelsen til styrets medlemmer for 2025.

8. Godtgjørelse til revisor

Generalforsamlingen godkjente styrets innstilling på at godtgjørelsen til revisor dekkes etter regning.

9. Valg av styrets leder

Den sittende leder har vært:

Styrets leder Kevin Concepcion Mathiesen Valgt for 2 år og har ett år igjen. Ikke på valg

10. Valg av styremedlemmer

De sittende styremedlemmer har vært:

Nest leder	Finn Brenni	Valgt for 2 år og har ett år igjen. <u>Ikke på valg</u>
Styremedlem	Eva Wenche Haavelsrud	Valgt for 2 år og har ett år igjen. <u>Ikke på valg</u>
Varamedlem	Brit Karin Sandvik	Valgt for ett år og er på valg.
Varamedlem	Per Emil Nilsson	Valgt for ett år og er på valg.

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Varamedlem	Åslaug Hovde	Ny for 1 år.
Varamedlem	Per Emil Nilsson	Gjenvalg for 1 år.

11. Garasjer

Styre har mottatt følgende forslag fra Finn Brenni:

I og med det foretatt en takst av garasjene i Borettslaget og sett i forhold til lagets dårlige økonomi vil jeg med dette framlegge et konkret forslag til Generalforsamlingen.

- Garasjene i AL Bakkeli Borettslag legges ut for salg til andelseiere i Borettslaget for kr. 200.000,- pr. garasje. Dagens leietaker til en garasje har forkjøpsrett til "sin" garasje. Dersom noen av dagens leietaker av garasje ikke ønsker å kjøpe "sin" garasje så frigis denne til øvrige Andelseiere for kjøp. Den Andelseier med lengst ansiennitet i Borettslaget som ønsker å kjøpe garasjen får første retten til å kjøpe den.*

Styrets innstilling

Gjennomføring salg av garasjeanlegg åpner for flere avklaringer. Momenter som prioritering av kjøpsrekkefølge, regler for fremleie, kjøpsklausul, ansvarsfordeling i felles anlegg, kostnadsfordeling. En rekke forhold som må forankres i vedtektene. Dette er ett vesentlig arbeid som må utføres riktig og fullstendig. Styret ber Generalforsamlingen om nødvendig fullmakt til å utarbeide endelig saksframlegging for salg av garasjeanlegg.

Drøftelse i møte

Spørsmål ble stilt og en rekke forhold ble belyst, som hvordan salg kan påvirke lagets økonomi, avklaring av momenter som nevnt i styrets innstilling. Og den videre saksgang hvis styre får fullmakt til å utarbeide endelig saksframlegging for salg av garasjeanlegg.

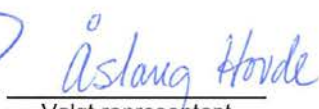
Den fremlagte verditakst, som anslår markedsverdi på garasje enhet til kr 200 000, ble vurdert og tatt til etterretning.

Vedtak:

Med 6 stemmer for og 2 mot, ble det besluttet at styre fikk fullmakt til å utarbeide endelig saksframlegging for salg av garasjeanlegg.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Kløfta, 5. mai 2025


Møteleder
Brede Gjestang
Valgt representant
Åslaug Hovde
Valgt representant
Helga Berg

Nedbetalingsplan

Lånekonto

BNB BO 3MND AN
9235 71 28724

–3 414 135,00

Lånedetaljer

Opprinnelig lånebeløp	4 200 000,00
Resterende gjeld	3 414 135,00
Lånekategori	Annuitet
Nominell rente	5.8%
Effektiv rente	5.94%
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Gjenværende løpetid	22 år 7 måneder
Innfrielsesdato	15. jul. 2048

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan for 2026

Årssum 273 744,00

Dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
15.01.2026	68 436,00	17 781,00	50 605,00	50,00	3 396 354,00
15.04.2026	68 436,00	19 139,00	49 247,00	50,00	3 377 215,00
15.07.2026	68 436,00	18 872,00	49 514,00	50,00	3 358 343,00
15.10.2026	68 436,00	18 608,00	49 778,00	50,00	3 339 735,00
Årssum	273 744,00	74 400,00	199 144,00	200,00	3 339 735,00
Nedbetalingsplan for 2027					Årssum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2028					Årssum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2029					Årssum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2030					Årssum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2031					Årssum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2032					Årssum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2033					Årssum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2034					Årssum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2035					Årssum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2036					Årssum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2037					Årssum 273 744,00

Nedbetalingsplan for 2038	Årsum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2039	Årsum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2040	Årsum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2041	Årsum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2042	Årsum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2043	Årsum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2044	Årsum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2045	Årsum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2046	Årsum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2047	Årsum 273 744,00
Nedbetalingsplan for 2048	Årsum 190 895,00



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8914242

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
07.01.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 29 BNR: 19 SNR:

Forespørsel datert: 05.01.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 5651,2 m². ☐ Snr. har en andel på i sameie.

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

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet –
Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Bakke søndre» m/best. stadfestet
21.11.1977.

Endringer:

☐ Eiendommene er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare vedtatt
23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for Kløfta til: boligbebyggelse – nåværende. Faresone – Ras- og skredfare
vedtatt 03.09.2012.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gang/sykkelveg langs FV 454.01 Bakkevn. – Gamle Kløfta»
vedtatt 24.01.1994. og «Felt B5 på Kløfta» vedtatt 29.04.2013.

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☒ Er berørt av vegstøy. |
|---|---|

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 støysonkartene 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 støysoner. I gul støysoner kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter går direkte til borettslaget.

Restanser fra tidligere terminer er 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 1982.

Garasje byggemeldt.
Tilbygg byggemeldt .

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

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

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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

Nabolagsprofil

Bakkeli 11 - Nabolaget Bakke - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bakke Linje 405, 425	1 min 0.1 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	5 min 2.5 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min 10.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	18 min 14.6 km

Ladepunkt for el-bil

EVBox Aspertunet 1-4	12 min
----------------------	--------

«Hyggelig boligområde skjermet for bilstøy og bråk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

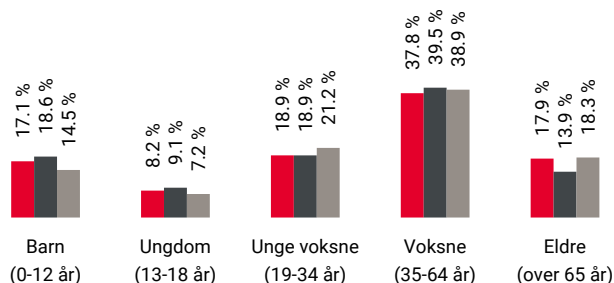
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakke	1 223	503
Kløfta	7 239	2 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	6 min 0.5 km
Bakke barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Kb Kløfta	10 min
Kiwi Kløfta PostNord	14 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Bakkedalen idr.anlegg	7 min	
	Aktivitetshall, fotball, sandvolley	0.6 km	
	Kløfta Idretts - og aktivitetspark	7 min	
	Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...	0.6 km	
	Centerklinikken	10 min	
	Sportica Kløfta	12 min	

Boligmasse



48% enebolig
35% rekkehus
11% blokk
7% annet

«Nærhet til alt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Romerikssenteret

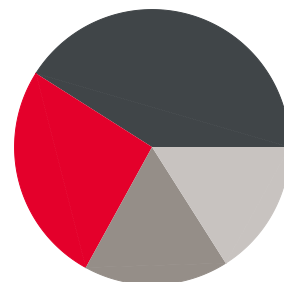
16 min



Ringen apotek Kløfta

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
41% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



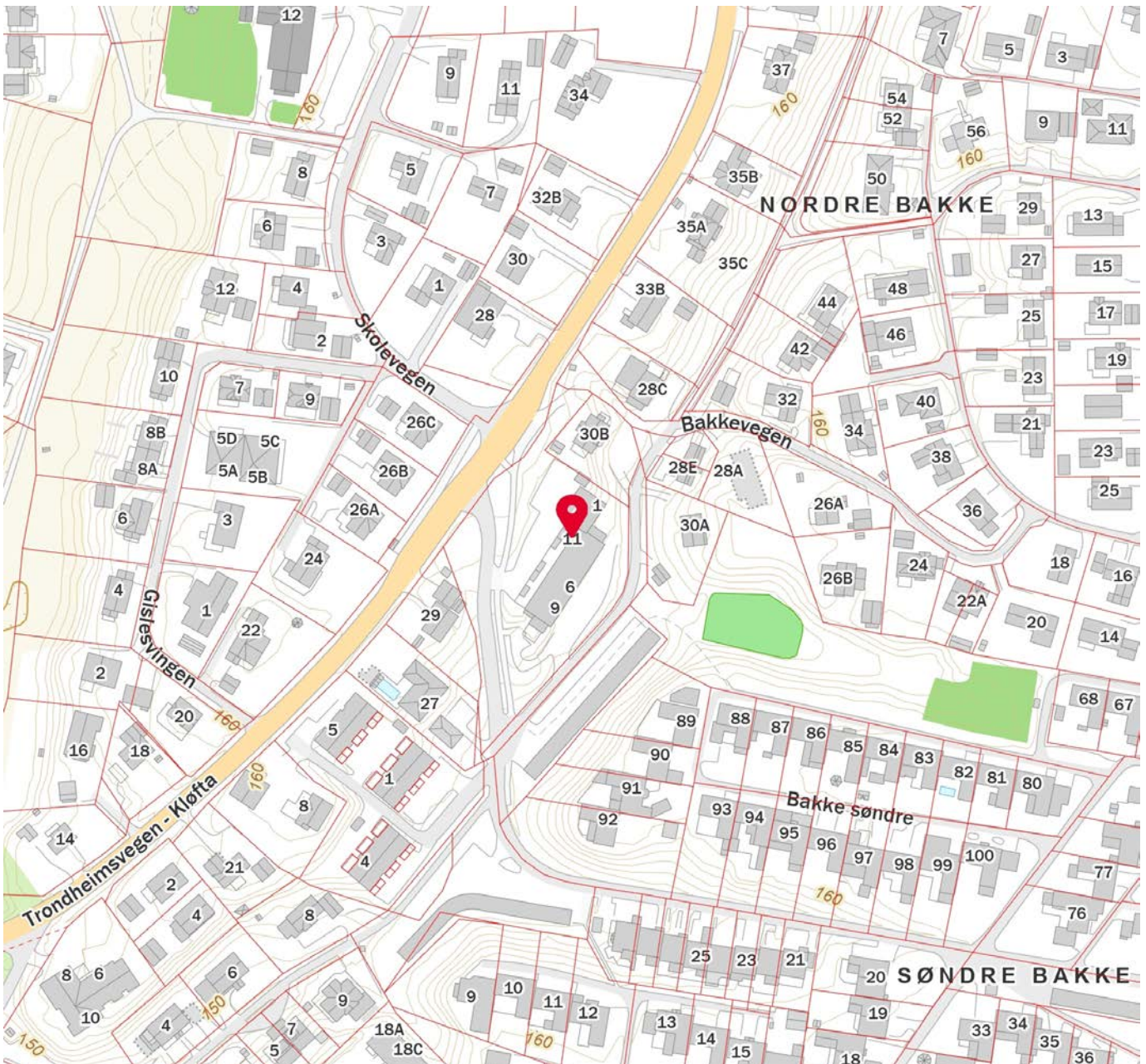
0%

43%

Bakke
 Kløfta
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bakkeli 11
2040 KLØFTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre