

aktiv.



Solvangtun 74, 2040 KLØFTA

**KLØFTA - Familievennlig rekkehus
nær Kløfta sentrum - Stor og solrik
hage - Gangavstand til alt - 3 sov /
2 stuer - Garasje**



Eiendomsmegler

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 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 127 378,-
Omkostn.: Kr 9 009,-
Total ink omk.: Kr 4 126 387,-
Felleskostn.: Kr 5 186,-
Selger: Irene Sanderengen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 129/134 kvm
Tomtstr.: 28274.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 748
Andelsnr.: 38
Oppdragsnr.: 1205240261

KLØFTA - Familievennlig rekkehus nær Kløfta sentrum - Stor og solrik hage - Gangavstand til alt

Velkommen til Solvangtun 74, et familievennlig rekkehus på hyggelige Solvangtun ved Kløfta sentrum.

Boligen er innholdsrik, har en god planløsning med store bruksrom:

- 1. etasje: Entre, gang med trapp, vaskerom, kjøkken, stue og bod.
- 2. etasje: Gang med trapp, bad og 3 soverom.
- Loftetasje: Loftstue.
- Garasje og utvendig sportsbod.

Boligen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet nær Kløfta sentrum. Fra eiendommen er det trygg gangavstand til skoler, barnehager, idrettsplass, butikker, kollektiv, friluftsområder og andre servicetilbud.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	119
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 134 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 129 m²

BRA-e: 5 m²

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 127 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 129 kvm

Bruksareal BRA-E

1. etasje: 5 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

28274.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiendom med steinsatt adkomst, markterrasse på begge sider av boligen og hage med beplantninger.

Fellesarealer er opparbeidet med plener, lekeplasser og asfalterte internveier.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Bolig med teknet saltak.
- Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel.
- Etasjeskillere i trebjelkelag.
- Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser.
- Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2016.
- Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2003.
- Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2016.
- Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m².
- Terrasse i front på ca. 35 m².

Innvendig:

- Vegger: Malte flater og panel. Fliser og våtromsplater på bad.
- Gulv: Vegg til vegg teppe, beleg, laminat og parkett. Fliser og beleg på bad.
- Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
- Etasjeskille av trebjelker og er trolig isolert med plater/tregulv med påliggende overflate gulv.
- Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret.
- Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår.
- Malt tretrapp fra byggeår.
- Malte profilerte innerdører fra ukjent årstall.
- Røropplegg av eldre kobberrør.
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler.
- Varmtvannsbereder ca. 120 L fra nyere årstall plassert på kjøkken.
- Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i entréen.

Innhold

1. etasje: Entre, gang med trapp, vaskerom, kjøkken, stue og bod.
 2. etasje: Gang med trapp, bad og 3 soverom.
- Loftetasje: Loftstue.

- Garasje i rekke
- Utebod
- Markterrasse på begge sider av boligen.

Standard

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

- Innvendig - Innvendige trapper - Åpninger i trinn og rekkverk er større enn dagens forskriftskrav - Det er ikke montert rekkverk - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Våtrom - Vaskerom - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg - Da det elektriske anlegget hovedsakelig er over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkong, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig - Kjøkken
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille / gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Pipe og pipeløp
- Innvendig - Innvendige dører
- Våtrom - Bad i 2. etasje
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Boligen er påkostet de seneste årene, herunder:

- Nyere varmtvannsbereder med waterguard.
- Utvidet terrasse på baksiden av huset, samt satt opp utebod.
- Utskifting av vinduer og terrassedører i 2016/2017 i regi av borettslaget.
- Byttet yttertak i 2016 i regi av borettslaget.
- Maling av ytterkledning i 2016 i regi av borettslaget.

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

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje eller på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

84955094

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Det er installert peisovn i stue.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Formuesverdi primær

Kr 1 242 098

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 719 971

Formuesverdi sekundær år

2022

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 kr 3641,-

Felleskostnader inkluderer blant annet husforsikring, kommunale avgifter, kabel-tv, forretningsførsel og utvendig vedlikehold.

Garasje kr 100,-

Parkeringsplass kr 150,-

Stipulerte rentekostnader kr 683,-

Stipulerte avdrag kr 488,-

Andel vedlikehold kr 124,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 186

Andel Fellesgjeld

Kr 127 378

Fellesgjeld pr. dato

30.06.2024

Andel fellesformue

Kr 35 478

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bakke Borettslag

Organisasjonsnummer

959137684

Andelsnummer

38

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: DnB Bank ASA

Total restgjeld: kr 5 832 132,-

Andel saldo: kr 83 541,-

Innfridd: 31.12.2039

Rentebetingelser: 6,09%

Långiver: Nordea Bank ABP

Total restgjeld: kr 3 060 313,-

Andel saldo: kr 43 837,-

Innfridd: 30.09.2036

Rentebetingelser: 6,25%

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter. Den borettslshaver som ønsker å holde dyr må varsle styret om godkjenning for dette.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 748 i Ullensaker kommune. Andelsnr. 38 i Bakke Borettslag med orgnr. 959137684

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 Prisantydning

127 378 Andel av fellesgjeld

4 117 378 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

7 769 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 009 Omkostninger totalt

16 209 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 009 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 126 387 Totalpris. inkl. omkostninger

4 133 587 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 136 387 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 9 009

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

13.09.2024



1. Etasje













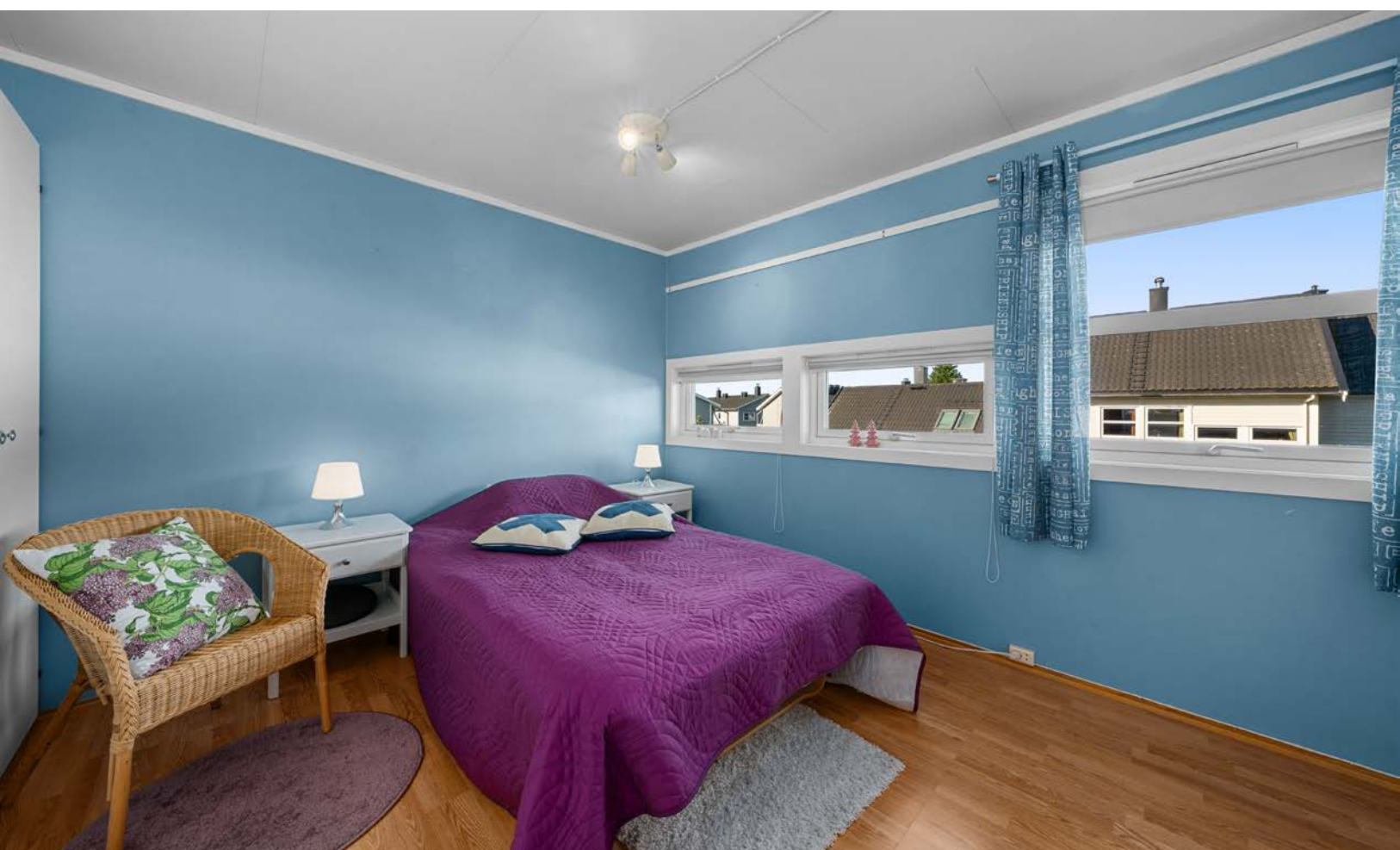




2. Etasje





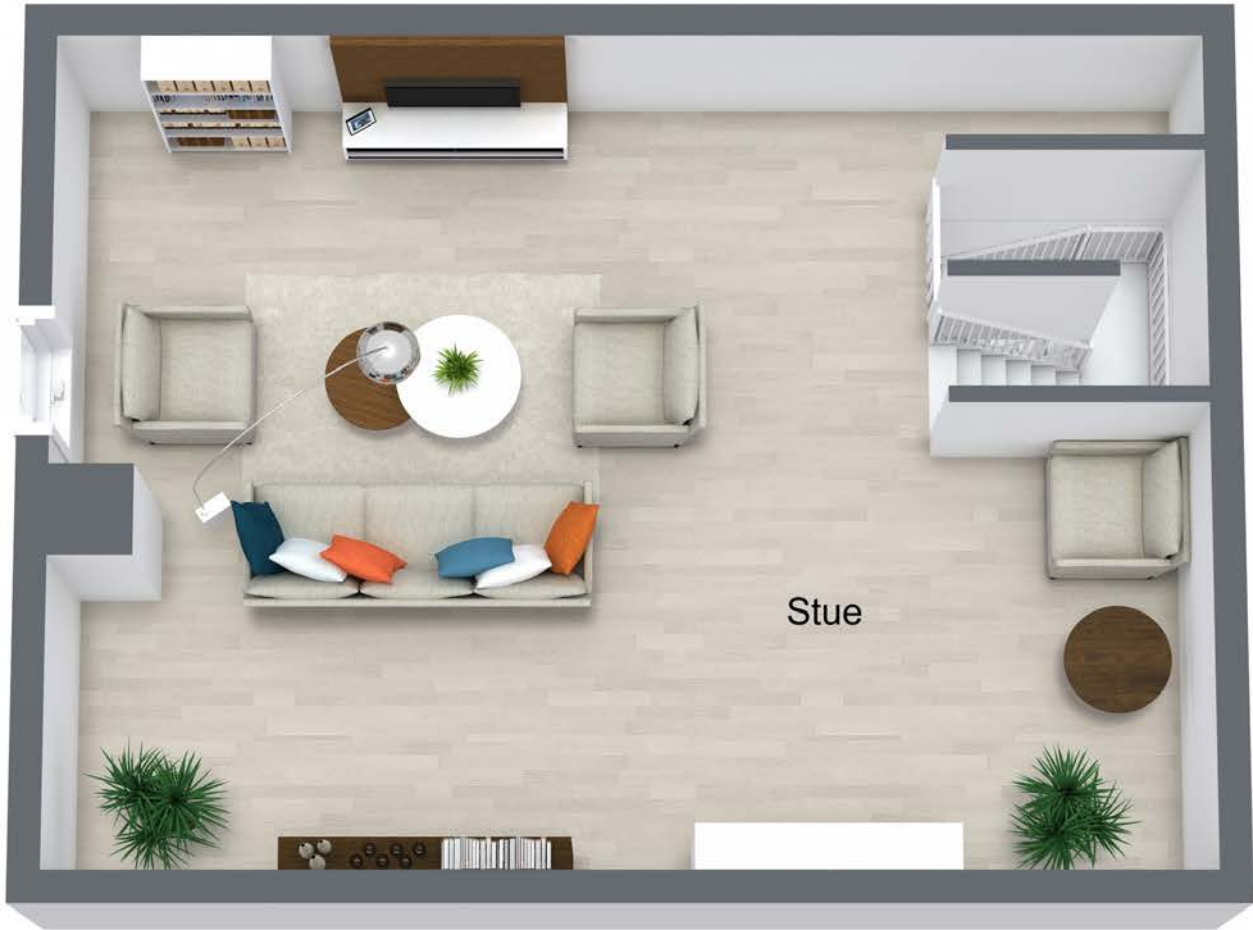






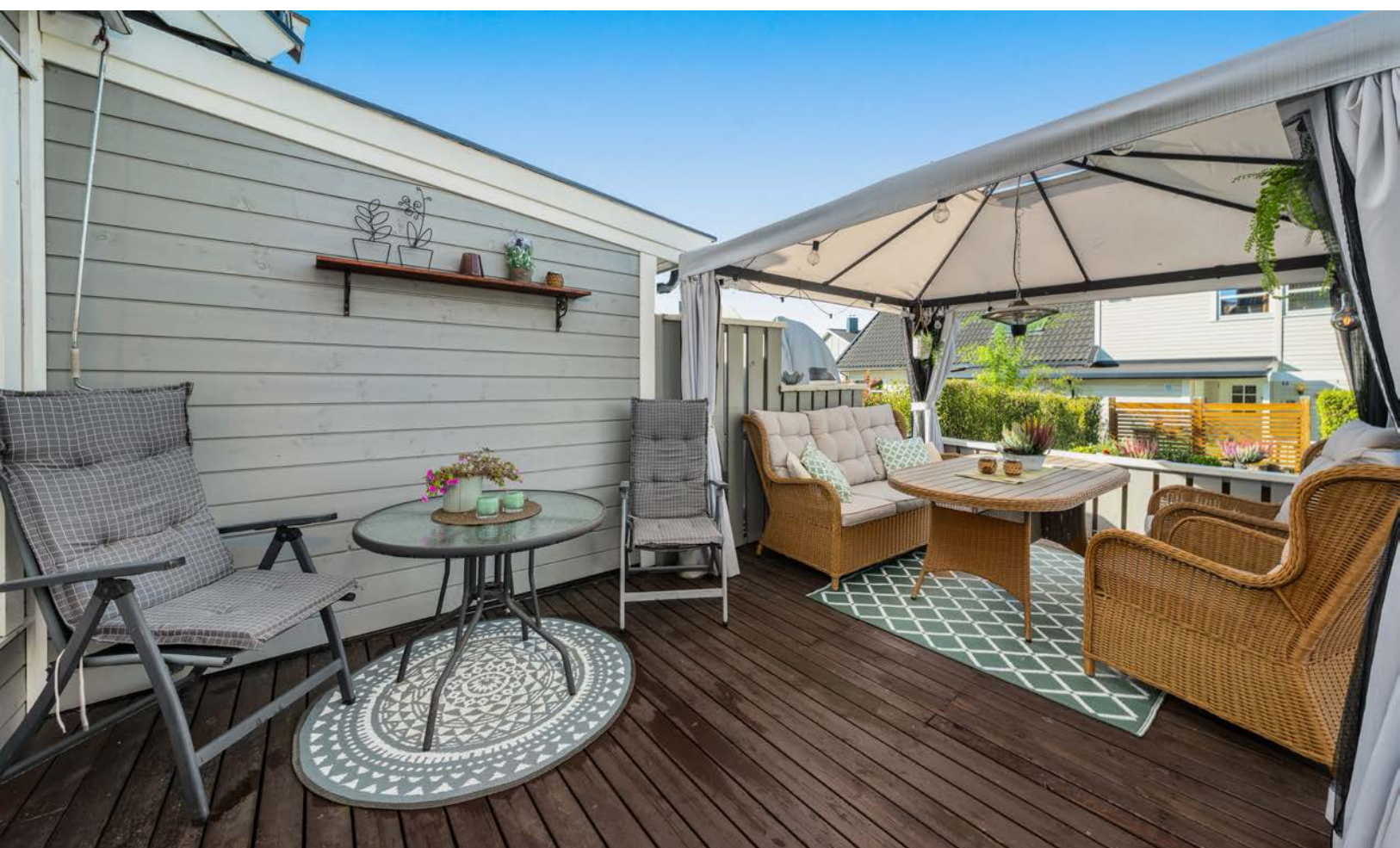


Loftstue

















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Solvangtun 74, 2040 KLØFTA

🏠 ULLENSAKER kommune

gnr. 29, bnr. 748

Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 13.09.2024

Oppdragsnr.: 19291-1912

Referansenummer: WU1645

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1984 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1969 samt NS 3600. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, dog varierende alder på innvendig standard 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 naboenhet:

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.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig med teknet saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Bygningsmasse som borettslaget ansees som 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 2016. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2003. Dør fremstår med tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2016. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m².
Terrasse i front på ca. 35 m². Trekonstruksjon fra eldre årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater og panel. Fliser og våtromsplater på bad.
Gulv: Vegg til vegg teppe, belegg, laminat og parkett. Fliser og belegg på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig isolert med plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille 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/>

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. 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 befaringdagen.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og stedvis manglende rekkverk.
Malte profilerte innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad fra ukjent årstall uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon, men det gjøres oppmerksom på alder. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 12 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet tildekket slukovergang. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Eldre vaskerom/bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Belegg på gulv og malte flater på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin. Servant, speil, klosett. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med hvite/profil fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integreert ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Røropplegg av eldre kobberrør. 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. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. 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 bør etableres 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 boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømming. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

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

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i entréen. 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. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

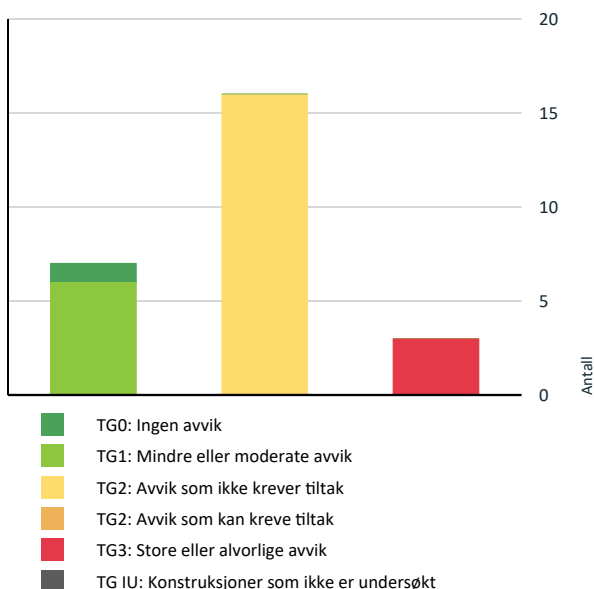
- Det foreligger ikke tegninger

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".

Opprinnelige byggetegninger er fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom og påfølgende kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

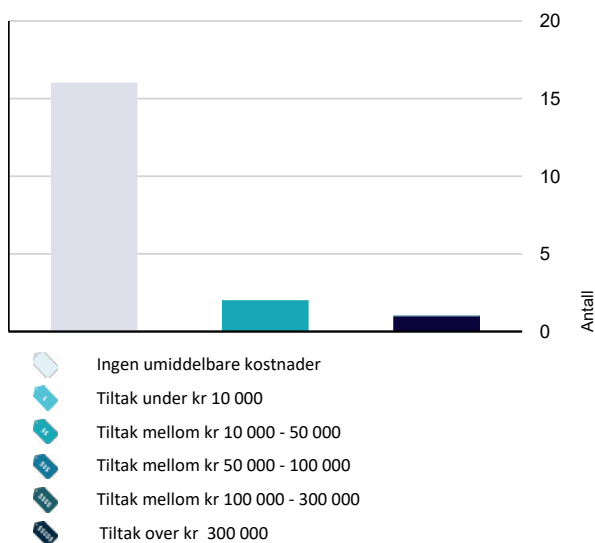
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2016. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra 2003. Dør fremstår med tiltenkt funksjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører - 2

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2016. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m². Terrasse i front på ca. 35 m². Trekonstruksjon fra eldre årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukes på sikt.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Synlige skjevheter og variasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kommende vedlikehold, utbedringer av fundamenter eller utskiftinger er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater og panel. Fliser og våtromsplater på bad. Gulv: Vegg til vegg teppe, beleg, laminat og parkett. Fliser og beleg på bad.

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er trolig isolert med plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men anses å være fra tid etter byggeår og variasjoner er trolig satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feiveesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av ildsted.

TC 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og stedvis manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

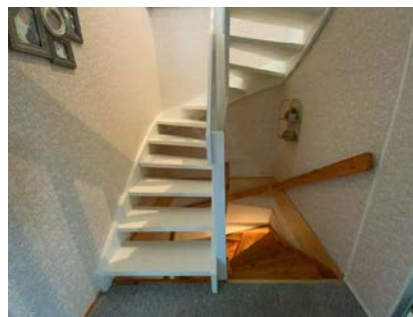
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Besiktigelse av trapp.



Besiktigelse av trapp.

TC 2 Innvendige dører

Malte profilerte 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.
- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TC 3 Generell

Tilstandsrapport

Eldre vaskerom/bad fra opprinnelig før 1997. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått det kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelastning på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Belegg på gulv og malte flater på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin. Servant, speil, klosett. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 1997 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser. Vaskerom er dog fungerende for dagligdags bruk iht. eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Utført hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ukjent årstall uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon, men det gjøres oppmerksom på alder.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Ukjent tettesjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 12 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltent fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

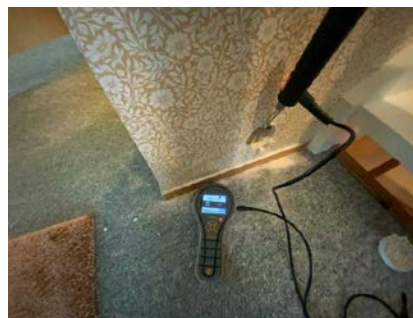
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med hvite/profil fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

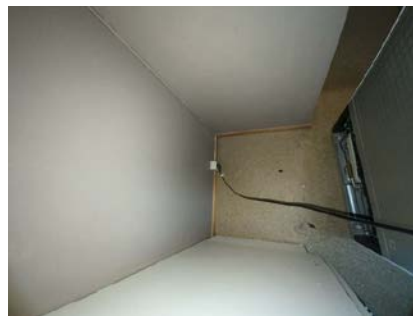
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

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 bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av røropplegg.

1 TG 2 Avløpsrør

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.

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 utskifting av rør.

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilfeller i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Besiktigelse av bereder.

1 TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer plassert i entréen. 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. Antatt 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.
Ukjent historikk på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Ja
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 elektrisk anlegget er hovedsakelig over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen på generelt grunnlag for faktisk tilstand.

Generell kommentar

Pristilbud må innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TGO Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Tilstandsrapport

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	25			25	
2. Etasje	52			52	
1. Etasje	52	5		57	55
SUM	129	5			55
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Trapperom , Stue		
2. Etasje	Trapperom , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad		
1. Etasje	Vindfang , Stue , Spisestue , Kjøkken , Vaskerom , Bod	Utebod	

Kommentar

Loft.etg: Innvendig romhøyde på opptil 0,50 til 2,78 meter på øverste del. Etasjeplan med skråtak.

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i stue.

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,38 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold".
Opprinnelige byggetegninger er fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom og påfølgende kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	127	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	29	748		0	28274.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solvangtun 74

Hjemmelshaver

Bakke Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
38/BAKKE BORETTSLAG	959137684	38		Sanderengen Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

38

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 beplantning, plen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr 84955094)	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WU1645>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240261	
Selger 1 navn	
Irene Sanderengen	
Gateadresse	
Solvangtun 74	
Poststed	Postnr
KLØFTA	2040
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Norsk sykepleierforbund
Polise/avtalenr.	21498875

Document reference: 1205240261

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IS

1

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn ny varmtvannsbereder med waterguard i kjøkkenbenken

Arbeid utført av

Berederekspressen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt opp utebod og utvidet et ekstra hjørne på terrassen bak huset.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Sanderengen	f9c41284d8936efd1edafd7c ec1c8c022ee1947f	28.08.2024 12:36:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240261

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

**BORI BBL**

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

Generert 28.08.24
Vår ref.: 789 / 38

Boligopplysninger

Andel	38	Bolignr	
Boligselskap	789 Bakke Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	SOLVANGTUN 74, 2040 KLØFTA	Oppr.ant.rom	4
Eier(e)	Irene Sanderengen	Bygningstype	Rekkehus

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 28.08.24: kr 0,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-08	2024-09	2024-10	2024-11	2024-12	2025-01
Andel vedlikehold 3	124	124	124	124	124	124
Felleskostnader	3 641	3 641	3 641	3 641	3 641	3 641
Garasje	100	100	100	100	100	100
Parkereingsplasser	150	150	150	150	150	150
Stipulerte avdrag	488	488	488	488	488	488
Stipulerte rentekostnader	683	683	683	683	683	683
Total	5 186	5 186	5 186	5 186	5 186	5 186

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 6,09% Annuitetslån, Info pr 30.06.24	4	5 832 132	83 541	15.09.09 - 31.12.39
Nordea Bank ABP 6,25% Annuitetslån, Info pr 30.06.24	4	3 060 313	43 837	10.11.16 - 30.09.36
Total		8 892 445	127 378	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,09% Annuitetslån, Info pr 30.06.24	4	5 832 132	15.09.09 - 31.12.39
Nordea Bank ABP - 6,25% Annuitetslån, Info pr 30.06.24	4	3 060 313	10.11.16 - 30.09.36

Selskap og eiendom

Selskap 789 Bakke Borettslag (orgnr. 959137684)

Antall enheter 75
Styrets e-post bakkebrl@borimail.no
Styreleder Tore Paulsen (41445750)
Forsikring Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84955094)
Festet tomt Nei
Gnr/Bnr 29/748
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett 1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)
2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2023

Gjeld	kr	Andre	kr
130 210,00		inntekter	445,00
Formue	kr	Utgifter	kr
35 478,00		6 795,00	

Merknader

Tillegg i felleskost. vedlikehold ekstra vindu, Solvangtun 4, 19, 28, 29, 32, 33, 36, 37, 42, 53, 58,60, 61, 62, 63, 66, 72, 73, 74.

Leie parkeringsplass skal være 150 kr mnd

Tillegg i felleskost.vedlikehold påbygg. Solvangtun 34, 39, 40, 75.

Beregnet innfrielse 2039

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Bakke Borettslag avholdes 22.04.2024
kl 18:00, sted: Auditoriet – Vesong Ungdomsskole, 2040 Kløfta

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og en person til å undertegne protokollen med møteleder
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
- 7. VALG AV DELEGATER TIL BORIS GENERALFORSAMLING**

2. april 2024
Styret i Bakke Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. BrI §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 22.04.2024.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG

Tillegg i Husordensreglene

Tekst som legges til i punkt 9:

BUSKER, HEKKER og TRÆR:

Disse skal ikke være til ulempe for andre andelseiere.

Trær skal ikke være høyere enn 3 x avstanden til naboeiendom, eller skygge for naboens uteplass.

Dersom trær har greiner, eller røtter, som vokser inn til nabo kan denne be om at disse beskjæres. Etterkommes ikke dette innen rimelig tid kan naboen beskjære disse ved midtskillet/gjerdet.

Naboer kan avtale at trær kan være høyere enn beskrevet her, men en slik avtale er ikke gyldig ved et eierskifte (ny andelseier).

Hekker mot andre andelseiere skal ikke være høyere enn 2 meter.

Ved tvister tas avgjørelse av styret, med bakgrunn i naboloven.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år,
Valgkomiteens innstilling: Tore Paulsen
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Valgkomiteens innstilling: Steinar Norrøne
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Valgkomiteens innstilling: Malene Losurdo
Maria Cappelen
- D) Valg av valgkomité for 1 år
Valgkomiteens innstilling: Camilla Hegg
Vegard Lundeteppen Johansen

7) VALG AV DELEGATER TIL BORIS GENERALFORSAMLING

- A) Valg av 2 delegater til BORIs generalforsamling
Valgkomiteens innstilling: Tore Paulsen
Steinar Norrøne
- B) Valg av 2 varadelegater til BORIs generalforsamling
Valgkomiteens innstilling: Lady Nina Karlsrud
Joacim Larsen

Bakke Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Tore Paulsen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem: Nina Karlsrud	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Joacim Larsen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Vanessa Dahl-Gangstad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Steinar Norrøne	valgt for 2 år i 2022

Varamedlem: Karin Løkken	valgt for 1 år i 2023
Varamedlem: Vegard Johansen	valgt for 1 år i 2023

Valgkomite, valgt for 1 år i 2023:

1. Even Olsen
2. Julia Marie Einmo

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Generalforsamlingen i Bakke Borettslag 2023 ble for sent til å velge delegater til Generalforsamlingen i boligbyggelaget.

SELSKAPSINFORMASJON

Bakke Borettslag ble stiftet 18.08.1983 og har organisasjonsnummer 959 137 684.

Borettslaget består av 75 boligseksjoner, fordelt på 63 bygninger.

Eiendommen har gnr 29 bnr 748 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Søknad om bruksoverlating*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikrings saker – skader på bygningsmassen*
- *Utarbeidet forslag til endringer i Vedtekter og Husordensregler*

Av andre større saker kan nevnes:

- Innleie av containere for hageavfall ved høstdugnad.
- Det byttes til nye boder etter hvert som dette er påkrevet. Siden forrige Generalforsamling er det byttet 3 boder.
- Borettslaget må være forberedt på at jernbanen kan utvides med et spor, noe som vil kunne føre til at garasjene på øvre felt må fjernes.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere fortsetter. Alle brannslukningsapparater ble byttet i 2023.
- Vi har avtale med Norsk Brannvern om årlig inspeksjon i samtlige boliger og fellesareal.
- Vi har avtale om brøyting og strøing med Tore Jødahl AS
- Vi har avtale med Elaway om levering av ladestasjoner for El-biler.
- Vi har avtale om gressklipping på fellesområder med Ullensaker Bygdeservice.

Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere siste år? Er det gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer?

- Det er gjennomført et beboermøte som omhandlet økning av fellesutgiftene. Møtet ble avholdt i Kløfta Gamle Skole.
- Det er, med gode resultater gjennomført høstdugnad med påfølgende sosial samling på den store lekeplassen.

Er det annet som eiere, beboere og andre interesserte bør vite om?

- Vi har et hyggelig bomiljø. For å opprettholde dette ber vi alle om å være hyggelige mot, og vise omtanke for, hverandre.
- Det ble omsatt 5 boliger i borettslaget i 2023.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, 22.01.2024

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Bakke Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 053 997	4 111 386	4 053 476	4 178 940
Annen driftsinntekt	2	92 289	105 605	25 100	81 140
Sum driftsinntekter		4 146 286	4 216 991	4 078 576	4 260 080
Kostnader					
Lønnskostnad	3	183 701	182 560	182 560	183 701
Konsulenttjenester	4	159 350	342 297	206 130	177 225
Kontingenter		30 604	30 604	30 604	30 650
Rep og vedlikehold	5	960 256	2 229 007	1 212 000	972 000
Forsikringer		318 340	275 252	303 200	354 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		926 182	792 166	875 000	1 000 000
Energi og fyring	6	157 607	20 703	20 000	155 000
Kabel-TV og telefoni		331 697	326 268	370 000	410 000
Driftskostnader	7	67 001	84 976	85 000	45 000
Leiekostnader		48 960	25 500	0	53 040
Andre driftskostnader	8	125 937	127 972	62 000	47 800
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		1 133	5 033	0	0
Sum driftskostnader		3 310 767	4 442 338	3 346 494	3 428 416
Driftsresultat før finansposter		835 519	-225 347	732 082	831 664
Finansielle poster					
Finansinntekt		31 046	26 276	26 762	0
Finanskostnad		477 220	284 205	431 484	572 434
Sum finansposter		-446 174	-257 929	-404 722	-572 434
Årsresultat		389 345	-483 276	327 360	259 230
Overført til annen egenkapital	11	389 345	-483 276	0	0
Sum disponering		389 345	-483 276	0	0

Balanse 31.12.2023

Bakke Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	36 232 257	36 232 257
Tomt	9, 14	2 302 394	2 302 394
Sum varige driftsmidler		38 534 650	38 534 650
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 534 650	38 534 650
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		414 844	315 274
Kundefordringer		38 551	0
Sum fordringer		453 395	315 274
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 515 603	2 629 624
Sum omløpsmidler		2 968 998	2 944 898
SUM EIENDELER		41 503 648	41 479 549

Balanse 31.12.2023

Bakke Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	7 500	7 500
Annen egenkapital	11	14 792 446	14 403 101
Sum egenkapital		14 799 946	14 410 601
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	9 090 090	9 497 582
Borettsinnskudd	13, 14	17 118 500	17 118 500
Sum langsiktig gjeld		26 208 590	26 616 082
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		473 885	385 032
Annen kortsiktig gjeld		21 227	67 834
Sum kortsiktig gjeld		495 112	452 866
Sum gjeld		26 703 702	27 068 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 503 648	41 479 549

Bakke Borettslag

Tore Paulsen
Styrets leder

Steinar Norrøne
Styremedlem

Joacim Bergersæther Larsen
Styremedlem

Vanessa Dahl-Gangstad
Styremedlem

Lady Nina Karlsrud
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	3 046 740	3 157 512	3 046 790	3 049 764
3603 Stipulerte renter	431 436	229 512	431 484	572 436
3604 Stipulerte avdrag	427 321	519 408	427 602	409 140
3607 Garasje	90 000	92 700	90 000	90 000
3608 Parkeringsplasser	58 500	88 050	57 600	57 600
3628 Tilbygg	0	24 204	0	0
Sum felleskostnader	4 053 997	4 111 386	4 053 476	4 178 940

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	25 100	0
Andre inntekter	31 340	105 605	0	31 140
El bil/ladeanlegg	60 949	0	0	50 000
Sum andre driftsinntekter	92 289	105 605	25 100	81 140

Andre inntekter: Det kreves inn for ulike tilbakebetalinger fra beboerne for vedlikehold som borettslaget har dekket midlertidig.

El bil/ladeanlegg: inntekt ladeanlegg innbetales via Elaway

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	161 000	160 000	160 000	161 000
Arbeidsgiveravgift	22 701	22 560	22 560	22 701
Sum lønnskostnader	183 701	182 560	182 560	183 701

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 500	5 469	0	6 000
Forretningsførerhonorar	153 550	153 268	160 230	160 225
Andre forvaltningstjenester	300	420	12 500	0
Juridisk bistand	0	86 470	0	0
Teknisk bistand	0	95 757	26 500	10 000
Vedlikeholdsplan	0	913	1 000	0
HMS	0	0	0	1 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 900	0
Sum konsulenttjenester	159 350	342 297	206 130	177 225

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	553 763	165 049	300 000	250 000
Vedlikehold VVS	11 879	0	30 000	12 000
Vedlikehold elektro	16 555	4 196	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	259 762	49 761	50 000	160 000
Vedlikehold garasjer	15 981	0	0	18 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	110 000	0
Vedlikehold ventilasjon	0	54 622	0	0
Vedlikehold brannsikring	102 316	36 535	40 000	40 000
Dugnadskostnader	0	825	2 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	0	20 489	30 000	20 000
Større	0	1 897 531	630 000	450 000
Sum vedlikeholdskostnader	960 256	2 229 007	1 212 000	972 000

Har blitt utført adskillige påkostninger i 2023. Nye boder, utbygging av panel og maling av disse. Nye balkongdører og installering av garasjeport.

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	66 264	20 703	20 000	35 000
Strøm til elbil ladeanlegg	91 342	0	0	120 000
Sum energi og fyring	157 607	20 703	20 000	155 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feieing	67 001	42 251	35 000	45 000
Gressklipping	0	42 725	50 000	0
Sum driftskostnader	67 001	84 976	85 000	45 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader lokaler	90 000	0	0	0
Søppeltømming/containerer	21 859	54 850	20 000	30 000
Lyspærer, sikringer etc	0	1 713	1 000	1 200
Verktøy og redskaper	711	318	1 000	1 200
Inventar	0	52 894	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	5 000	1 200
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	0
Generalforsamling/årsmøte	9 129	12 890	20 000	10 000
Velferdskostnader	1 050	251	5 000	1 200
Porto	227	2 055	2 000	0
Øredifferanser	-39	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	125 937	127 972	62 000	47 800

Problemer med fukt i en leilighet. Gjort undersøkelser og tiltak for å stoppe utviklingen før det er for sent

Note 9 Anleggsmidler

	Garasjer	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	20 200	36 212 056	2 302 393
Anskaffelseskost pr.31.12	20 200	36 212 056	2 302 393
Bokført verdi pr.31.12	20 200	36 212 056	2 302 393
Anskaffelsesår	1983	1983	1983

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 7 500 fordelt på 75 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	14 403 101	14 886 377
Tilført til/fra EK fra årets resultat	389 345	-483 276
Sum opptjent egenkapital 31.12	14 792 446	14 403 101

Note 12 Pantelån**DNB BANK ASA**

Renter 31.12.23: 5,84%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2009

11 500 000

Nedbetalt tidligere

5 315 300

Nedbetalt i år

237 905

Lånesaldo 31.12

5 946 796

Beregnet innfrielsesdato: 15.01.2040

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.23: 5,84%, løpetid 20 år

Opprinnelig lånebeløp 2016

4 500 000

Nedbetalt tidligere

1 187 118

Nedbetalt i år

169 588

Lånesaldo 31.12

3 143 294

Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2036

Sum langsiktig gjeld

9 090 090

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	26 208 590	26 616 082
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 534 650	38 534 650
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	33 268 500	33 268 500

Note 15 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	2 492 033	3 443 550
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	389 345	-483 276
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-407 492	-468 241
B. Årets endring i disponible midler	-18 147	-951 517
C. Disponible midler 31.12	2 473 885	2 492 033
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 968 998	2 944 898
- Kortsiktig gjeld	495 112	452 866
= Disponible midler 31.12	2 473 885	2 492 033

789 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato
Larsen, Joacim B 2024-02-19

Identifikasjon

 Larsen, Joacim B

Navn Dato
Paulsen, Tore 2024-02-21

Identifikasjon

 Paulsen, Tore

Navn Dato
Norrøne, Steinar 2024-02-19

Identifikasjon

 Norrøne, Steinar

Navn Dato
Dahl-Gangstad, Vanessa 2024-02-19

Identifikasjon

 Dahl-Gangstad, Vanessa

Navn Dato
Karlsrud, Nina 2024-02-19

Identifikasjon

 Karlsrud, Nina

Til generalforsamlingen i Bakke Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bakke Borettslag som viser et overskudd på NOK 389 345. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
Wirum, Anne Grethe Norwegian BankID	(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) 02/27/2024 22:42:26

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

Bakke Borettslag

Husholdsregler

for Bakke borettslag, org nr 959 137 684, tilknyttet BORI BBL.

Presentert på generalforsamling den 05.06.2023.

Endret på generalforsamling 22.04.2024

Innhold

0. Introduksjon.....	2
1. Regler om ro.....	2
2. Kjøring og parkering.....	3
3. Dyrehold.....	3
4. Dugnad	4
5. Sikkerhet – brannvern.....	4
6. Kraner og ledninger.....	5
7. Vegg- og skadedyr.....	5
8. Meldinger fra styret	5
9. Orden	5
10. Brudd på husordensreglene.....	6

0. Introduksjon

Bakke borettslag er vår eiendom og det er vi som i fellesskap er ansvarlige for bomiljøet og økonomien.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av fellesutgiftene.

Et godt bomiljø avhenger av vår evne til å omgås andre og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler — derfor er disse husordensreglene laget.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle, og vi er forpliktet til å rette oss etter dem, de er å regne som borettslagets interne lover.

Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov.

Det er det heller ikke når det gjelder husordensregler.

Her må vi vurdere ut fra hovedintensjonen – å legge forholdene til rette for det best mulige bomiljø – selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene.

Med andre ord: Vi må bruke sunn fornuft!

1. Regler om ro

Det skal være alminnelig ro i borettslaget fra kl 2300 til kl 0800 (for fredag og lørdag fra kl 0100 til kl 0800).

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Snekring og hamring, samt bruk av elektrisk verktøy skal ikke finne sted før kl. 08.00 og ikke etter kl. 21.00 på hverdager og ikke etter kl. 18.00 på helgedager (lør- og søndag). På helligdager skal slik virksomhet ikke finne sted.

Ved festlige anledninger - som kan medføre noe mer støy enn alminnelig – er det god boskikk å varsle naboer om dette.

Det samme gjelder dersom man gjør opp-pussing som medfører støy i lengre perioder.

2. Kjøring og parkering

Det er ikke tillatt å sette fra seg kjøretøy, campingvogner/hengere og lignende inne i borettslagets stikkveier eller ved husene. Parkering skal skje på anviste plasser.

Vi skal nytte egen garasje, og eventuelt leide plasser.

Hensetting av uregistrerte biler skal ikke finne sted, disse vil bli fjernet.

Kjøring på stikkveiene i borettslaget skal begrenses til det helt nødvendige og største tillatte hastighet er 5 km/t. Vi, og våre gjester, skal respektere ferdselsskiltene for å trygge beboernes uteopphold og fremme trivsel i nærmiljøet.

Kjøring til husene er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing med en tidsramme på inntil 15 minutter (unntak ved inn/utflytting når varsel til styret er gitt).

Vi plikter å informere besøkende om gjeldende kjøre- og

Parkeringsbestemmelser.

Garasjene skal holdes låst.

Utrykningskjøretøy må ikke hindres i å komme frem.

3. Dyrehold

Borettslavere som ønsker å holde dyr må varsle styret om dette.

Skjema for varsling av dyrehold fås ved henvendelse til styret.

Skjemaet må fylles ut og undertegnes for det returneres.

En beboer som ønsker å holde flere enn to dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor beboer har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjananse for andre beboere.

En andelseier kan holde flere dyr som utelukkende holdes inne; så som innekatt, kanin, marsvin, fugler mv. så lenge slikt dette ikke er til sjananse for andre beboere.

Samtykke til dyrehold er blant annet gitt følgende vilkår:

- Dyreholdet må ikke utøves på slik måte som er til skade eller ulempe for andre beboere
- Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område
- Hannkatter skal kastreres og hunnkatter skal steriliseres
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser
- Beboer er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade dyret måtte påføre en person eller borettslagets eiendom

Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av borettsshavers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger borettsshaveren å selge andelen og fravike boligen jfr lagets vedtekter pkt. 6.

Følgende hunderaser er forbudt i Norge:

- Pitbullterrier
- Amerikansk staffordshire terrier
- Fila brasileiro
- Toso inu
- Dogo argentino
- Tsjekkoslovakisk ulvehund.

Dette punkt gjelder alle som flytter inn i borettslaget, det samme gjelder beboere som skaffer seg hund eller andre dyr etter innflytting.

Ellers vises til skjemaet "varsel om dyrehold".

4. Dugnad

Minst en beboer fra hver boenhet bør delta i borettslagets dugnader.

Kan man ikke utføre fysisk arbeide er det andre oppgaver som kan gjøres - organisering, servering eller sosialt samvær.

5. Sikkerhet – brannvern

Det skal være plassert minst en røykvarsler og et brannslukningsapparat i hver leilighet. Den skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. For større boliger og flere etasjer anbefales at det monteres minst en røykvarsler pr. etasje. Den enkelte borettsshaver har selv ansvaret for å skifte batteri i røykvarsleren, og sørge for at brannslukningsapparatet er i orden ved å snu det opp ned minst en gang i året.

På grunn av brannfaren er følgende forbudt:

- Bålbrenning, herunder bråtebrann
- Bruk av trekullgrill inne på treterrasser
- Bruk av fyrverkeri, fakler eller lignende på/fra terrasser eller vinduer.

Fyrverkeri kan kun sendes opp fra den store lekeplassen og ikke inne i selve borettslaget.

6. Kraner og ledninger

Alle rom må være oppvarmet slik at vannet i ledningsnettet ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller andre forhold som borettslaverne selv har ansvaret for, må repareres for borettslaverens egen regning. Staking av vasker og sluk besørjes av borettslaveren selv. Rør til utvendig tappekran skal stenges og tappes hver høst. Dersom det oppstår skade på rør eller utvendig tappekran grunnet manglende stenging er borettslaver ansvarlig for kostnadene.

7. Vegg- og skadedyr

Borettslaver må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende skadedyr i leiligheten.

Det er mye sukkermaur i borettslaget — og disse regnes ikke som skadedyr.

8. Meldinger fra styret

Meldinger fra styret til beboerne ved beboerinformasjon, oppslag og lignende skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Alle henvendelser til styret vedrørende husorden skal skje skriftlig.

Når det gjelder det området som hver beboer har fått disposisjonsretten over skal den enkelte til enhver tid holde dette i orden. De påbud og regler som styret gir med hensyn til veier, gjerder, hekker, hageanlegg, parkeringsplasser med videre må respekteres og følges opp.

I tillegg til husordensreglene må borettslaverne og styret forholde seg til husleiekontraktens plikter og rettigheter.

9. Orden

Beboerne i det enkelte hus er ansvarlig for orden rundt huset fram til nærmeste vei eller til midtlinjen mot nabohus. Skadedyr tiltrekkes raskt dersom det ligger rask og søppel rundt om i borettslaget.

BUSKER, HEKKER og TRÆR:

Disse skal ikke være til ulempe for andre andelseiere.

Trær skal ikke være høyere enn 3 x avstanden til naboeiendom, eller skygge for naboens uteplass.

Dersom trær har greiner, eller røtter, som vokser inn til nabo kan denne be om at disse beskjæres. Etterkommes ikke dette innen rimelig tid kan naboen beskjære disse ved midtskillet/gjerdet.

Naboer kan avtale at trær kan være høyere enn beskrevet her, men en slik avtale er ikke gyldig ved et eierskifte (ny andelseier).

Hekker mot andre andelseiere skal ikke være høyere enn 2 meter.

Ved tvister tas avgjørelse av styret, med bakgrunn i naboloven.

10. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene skal tas opp av den som observerer dette, direkte med den klagen gjelder.

Dersom dette ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig til styret, som avgjør hvordan det skal reageres. Alvorlige eller gjentatte brudd på reglene er å anse som vesentlig mislighold.

Hvis en borettslagger 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.

Medfører borettslaggerens eller brukerens oppførsel fare for eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er borettslaggerens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige borettslaggerere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Endringer av husordensreglene skal godkjennes av generalforsamling med vanlig flertall.

789 Bakke Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 22.04.2024

Sted: Auditoriet - Vesong Ungdomsskole - 2040 KLØFTA
28 av 75 mulige stemmegivere var representert.
25 deltok fysisk, 3 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Helle V. Bjørnhaug velges til møteleder. Styreleder Tore Paulsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 4 146 286 mot budsjett 4 078 576

Utgifter: 3 310 767 mot budsjett 3 346 494

Resultat: 389 345 mot budsjett 327 360

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 4A: Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2023-2024

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr. 160 000,-

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 4B: Styrehonorar

Andre honorarer: Honorar til valgkomiteen

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Honorar til valgkomiteen settes til kr. 1 000,-

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 5: Endring/tillegg i husordensreglene

Tillegg punkt 9:

BUSKER, HEKKER og TRÆR:

Disse skal ikke være til ulempe for andre andelseiere.

Trær skal ikke være høyere enn 3 x avstanden til naboeiendom, eller skygge for naboens uteplass.

Dersom trær har greiner, eller røtter, som vokser inn til nabo kan denne be om at disse beskjæres. Etterkommers ikke dette innen rimelig tid kan naboen beskjære disse ved midtskillet/gjerdet.

Naboer kan avtale at trær kan være høyere enn beskrevet her, men en slik avtale er ikke gyldig ved et eierskifte (ny andelseier).

Hekker mot andre andelseiere skal ikke være høyere enn 2,20 meter.

Ved tvister tas avgjørelse av styret, med bakgrunn i naboloven.

Alternativ 1 - Vedtatt med 23 stemmer

Husordensreglene endres

Mot: 2 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 25

Sak 6: Personvalg

Styreleder (2 år)

Tore Paulsen **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år)

Steinar Norrøne **enstemmig valgt**

Varamedlem (1 år) (2)

Malene Losurdo **1. valg - enstemmig valgt**

Maria Antonie Amaral Cappelen **2. valg - enstemmig valgt**

Valgkomite (1 år) (2)

Camilla Hegg Andersen **1. valg - enstemmig valgt**

Vegard Lundteppen Johansen **2. valg - enstemmig valgt**

Sak 7: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (2)

Tore Paulsen 1. valg - enstemmig valgt

Steinar Norrøne 2. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (2)

Lady Nina Karlsrud 1. valg - enstemmig valgt

Joacim Larsen 2. valg - enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 22.04.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Vestad, Helle

2024-04-23

Paulsen, Tore

2024-04-23

Identifikasjon

 Vestad, Helle

Identifikasjon

 Paulsen, Tore



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Bakke borettslag

Vedtekter

for Bakke borettslag, org nr 959 137 684, tilknyttet BORI BBL.
Presentert på generalforsamling den 25.5.2004. Sist endret 26.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formal

Bakke 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 Lillestrøm Kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal fa utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) 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 for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3- Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til 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, for meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen

som er 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) Med unntak av bestemmelsen i punkt 4-2, ledd 2, kan ikke andelseier overlate bruken av boligen uten styrets samtykke.

(2) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre inntil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter med 7 dagers varsel å informere styret om bruker og kontaktinformasjon til vedkommende, samt bruksoverlatingens varighet.

(3) 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.

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

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

5. Garasje og parkeringsanlegg

5-1 Andelseiernes rett til garasje

(1) Alle andelseierne har en garasje eller har rett til å skaffe seg en garasje.

(2) De andelseierne som ikke har en garasje har rett til å kjøpe garasje når en garasje blir ledig, enten når en leiet garasje sies opp eller i forbindelse med salg av andel.

(3) Prisen for garasjen er kroner 10.000 med tillegg av prisstigning fra 1. august 1985 beregnet etter prisindeks for rekkehus. Per 17.08 2018 ligger prisen på kr 35 934.

5-2 Utleie av garasjene og uteparkeringsplasser

- (1) Andelseier som eier egen garasje, men ikke har bil, kan leie ut sin garasje på eget ansvar. Styret skal kontaktes.
- (2) En andelseier som har egen garasje kan leie inntil én garasje og én uteparkeringsplass
- (3) Borettslaget leier ut sine garasjeplasser (garasjer som ikke er kjøpt ut av tiltenkte andel) forutsatt at borettslaget ikke selv benytter disse. Leieavtalen skal være signert før bruk. Leieavtalen kan gjensidig sies opp med 3 måneders varsel fra den første påfølgende måned. Dersom andelseier, hvis utleid garasje er tiltenkt, ønsker kjøpe utleid garasje, gjelder 3 måneders oppsigelse.
- (4) Borettslaget leier ut uteparkeringsplasser i den utstrekning borettslaget selv ikke benytter disse, eller plassene er holdt av til gjesteparkering. Leieavtalen skal være signert før bruk. Leieavtalen kan gjensidig sies opp med 1 måneds varsel fra den første i påfølgende måned.
- (5) Alle leieavtaler tilknyttet garasje og uteparkeringsplasser opphører automatisk ved salg av boligen, gjeldende fra overtagelsesdato.

5-3 Vedlikehold av garasjene

Det indre vedlikeholdet av garasjene er andelseiernes ansvar mens det ytre vedlikeholdet herunder port og garasjedekket er borettslagets ansvar.

5-4 Lading av elbil og andre ladbare kjøretøy i borettslaget

- (1) Andelseier med behov for lading av kjøretøy får tilgang til dette via borettslagets leverandør. Kun borettslagets leverandør er tillatt. Ladepunkt etableres via leverandøren. Leverandøren har driftsansvar for løsningen. Informasjon om borettslagets leverandør vil til enhver tid være oppdatert som oppslag i BORI-portalen.
- (2) Eksisterende strømkontakt (vanlig husholdningskontakt – «Schuko») i garasjene skal ikke benyttes til lading av elbiler eller andre ladbare kjøretøy. Dette gjelder også besøkende.
- (3) Lading av elbil eller andre ladbare kjøretøy via skjøteledning (vanlig husholdningskontakt – «Schuko») er ikke tillatt i borettslaget.
- (4) Ved mislighold av bestemmelsene i punkt 1 og 2 kan ladeløsningen i garasjen bli nedmontert for andelseiers regning.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiers 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, innvendig røropplegg inklusive utekran med tilhørende røropplegg og hovedstoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

(2) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på terrasser, verandaer, balkonger o.l.

(3) Vedlikeholdet omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Utskiftningsansvaret omfatter også plikt å foreta nødvendig reparasjoner og utskiftninger. Utskiftingsansvaret omfatter blant annet slikt som innvendig røropplegg inklusive utekran med tilhørende røropplegg og hovedstoppekran, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(4) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når andelseier grunnet krav i forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskiftning etter pkt. (3).

(5) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(6) Andelseier har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade her under skade påført ved innbrudd og uvær...

I den grad borettslagets forsikring helt eller delvis kan benyttes for utbedring av skaden, dekker andelseier selv egenandelen, jfr punkt 6-3.

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen, må andelseier straks gi melding til borettslaget ved styret.

Borettslaget samordner eller også om nødvendig igangsetter egne tiltak for bekjempelse av skadedyrene.

Er en andelseier, dennes husstand, leier eller andre andelseier har gitt adgang til eiendommen skyld i at skadedyr m.v. føres inn på eiendommen eller at disse øker i utbredelse/antall må andelseier erstatte all skade og alle kostnader andre andelseiere og borettslaget måtte bli påført som følge av dette.

(7) 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.

(8) Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er forskriftsmessig og handverksmessig forsvarlig.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å melde dette til borettslaget.

6-2 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, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6-3 Borettslagets forsikring — egenandel

I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsplikt) jfr ovenfor særlig pkt. 6-1 dekker andelseier selv egenandelen.

7. Endringer av bygning eller tomt

7-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som utebod, paraboler eller andre antenner, varmepumper, levegg, skjermvegg, gjerder, terrasser på følgende tilleggsvilkår.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagslovens § 5-11.

7-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(1-1) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fall satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(1-2) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke etter punkt 7-1-4 nedenfor, får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(1-3) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret.

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(1-4) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(1-5) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(1-6) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(1-7) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige fell og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene. Ansvaret omfatter også skader på dreneringssystemet o.l Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, handverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(1-8) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(1-9) Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

7-3 Tillatelser

1) Generalforsamlingen har på de vilkår som følger av punkt 7-2 gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av:

(1-1) mindre frittstående bygninger på følgende tilleggsvilkår:

a) bygningen skal maksimalt ha en størrelse på 2x2 meter.

b) bygningen skal maksimalt ha en mønehøyde på 2,9 meter

c) avstanden til annen bygning på eiendommen skal ikke være mindre enn 1 meter

d) Andelseier må på egen kostnad fjerne bygningen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene.

På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.

e) Søknader skal være skriftlig og tillatelser er kun gitt i henhold til fremlagte tegninger og beskrivelser.

(1-2) Levegg, skjermvegg, gjerde, terrasse på følgende tilleggsvilkår:

(a) en vegg skal maksimalt ha en høyde på 1,80 meter

b) en vegg skal maksimalt ha en lengde på 4,5 meter

c) Gjerde skal være av tre og ha en høyde på max. 90 cm.

d) Søknader skal være skriftlig og tillatelser er kun gitt i henhold til fremlagte tegninger og beskrivelser.

(1-3) oppsett av Lett-tak over terrasse:

- a) Lett-tak kan monteres over eksisterende terrasser hvor drager over terrasser kan brukes som hvilepunkt for reisverk for tak.
- b) Lett-tak skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.
- c) Lett-taket skal monteres slik at det lett kan demonteres.
- d) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige fell og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av dette taket. Dette gjelder også skader o.1 som måtte oppstå etter at taket er fjernet. Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge av tiltaket.
- e) Andelseier må på egen kostnad fjerne taket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.
- f) Dersom taket fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- g) Søknader skal være skriftlig og tillatelser er kun gitt i henhold til fremlagte tegninger og beskrivelser.

(1-4) varmpumper på følgende tilleggsvilkår

- a) Montering og bruk av varmpumpe til oppvarming av boligen kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om
 - i) utvendig støynivå
 - ii) leverandør
 - iii) utvendige mål
 - iv) forslag til plassering
- b) Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold og støynivået fra utedel av varmpumpen skal ikke overstige 50 db (A).
- c) Installasjon av varmpumpen skal utføres av autorisert firma og leverandør skal være sertifisert installatør for varmpumper. Dette gjelder også ved nedmontering og remontering.
- d) Det må inngås serviceavtale som sikrer løpende vedlikehold av varmpumpen. Denne skal fremlegges for styret etter at plassering av varmpumpen er fastsatt, jfr punkt e).
- e) Varmepumper skal monteres i 1. etasje. Nærmere plassering av innfesting av utedel bestemmes av styret etter forslag fra andelseier. Varmepumpen skal være montert slik at den ikke skaper vibrasjoner i bygningskonstruksjonen
- f) Varmepumpen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.
- g) Styret anbefaler at varmpumpen bygges inn i et "varmpumpehus", slike "varmpumpehus" skal males i bygningens farge.
- h) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende. Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- i) Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- j) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige fell og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av monteringen av varmpumpen. Her nevnes spesielt kondensvann fra varmpumpens utedel. Dette

gjelder også skader o.l som måtte oppstå etter at varmpumpen er fjernet
Videre må andelseier dekke alle ekstra vedlikeholdsutgifter som borettslaget måtte bli påført som følge installasjonen av varmpumpen eller bruken av denne.

k) Andelseier må på egen kostnad fjerne varmpumpen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.

k) Dersom varmpumpen fjernes må andelseier på egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

l) Varmepumpen eies av andelseier

m). Det gjøres oppmerksom på at varmpumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på andelseiers bekostning.

(1-5) parabolantenner på følgende tilleggsvilkår:

a) Montering og bruk parabolantenner kan etter søknad godkjennes av styret. Søknaden skal være skriftlig og inneholde opplysninger om

i) utvendige mål

ii) forslag til plassering

b) Nærmere plassering av parabolen bestemmes av styret etter forslag fra andelseier. Parabolantennen skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere og/eller skjemmende for bygningen.

c) Parabolen skal fjernes når andelen overdras/overføres til ny andelseier.

d) Slike tillatelser gis for øvrig på de tilleggsvilkår styret fastsetter.

e) Parabolantennen eies av andelseier.

f) Andelseier må på egen kostnad fjerne antennen dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier på egen kostnad besørge remontering.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Felleskostnader og pantessikkerhet

9-1 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.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, og etter generalforsamlingens beslutning mellom 2 og 4 andre medlemmer, med 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.

10-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(4) Fakturaer og andre utgiftsbilag skal attesteres og anvises (av to forskjellige personer) for de sendes forretningsfører for utbetaling. Attestasjon skal dateres og underskrives (fullt navn) av den som på styrets vegne har hatt befatning med saken/bestillingen/kjøpet og for øvrig inneholde bekreftelse på saken/leveransens riktighet. Attesterte bilag skal anvises av styreleder, i dennes fravær av et annet styremedlem som har fullmakt til dette. Av anvisningen skal framgå beløp, dato og underskrift (fullt navn).

10-3 Styrets vedtak

1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. 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 gar 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.

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 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.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1)

11-4 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

11-5 Møteledelse og protokoll

- 1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
- 2) Protokoll fra generalforsamlingen skal sendes andelseierne snarest mulig og innen en måned etter at generalforsamlingen er holdt.

11-6 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.

11-7 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) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 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.

12-2 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.

12-3 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.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Bakke Borettslag

Husholdsregler

for Bakke borettslag, org nr 959 137 684, tilknyttet BORI BBL.

Presentert på generalforsamling den 05.06.2023.

Endret på generalforsamling 22.04.2024

Innhold

0. Introduksjon.....	2
1. Regler om ro.....	2
2. Kjøring og parkering.....	3
3. Dyrehold.....	3
4. Dugnad	4
5. Sikkerhet – brannvern.....	4
6. Kraner og ledninger.....	5
7. Vegg- og skadedyr.....	5
8. Meldinger fra styret	5
9. Orden	5
10. Brudd på husordensreglene.....	6

0. Introduksjon

Bakke borettslag er vår eiendom og det er vi som i fellesskap er ansvarlige for bomiljøet og økonomien.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av fellesutgiftene.

Et godt bomiljø avhenger av vår evne til å omgås andre og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler — derfor er disse husordensreglene laget.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle, og vi er forpliktet til å rette oss etter dem, de er å regne som borettslagets interne lover.

Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov.

Det er det heller ikke når det gjelder husordensregler.

Her må vi vurdere ut fra hovedintensjonen – å legge forholdene til rette for det best mulige bomiljø – selv om det enkelte tilfelle ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene.

Med andre ord: Vi må bruke sunn fornuft!

1. Regler om ro

Det skal være alminnelig ro i borettslaget fra kl 2300 til kl 0800 (for fredag og lørdag fra kl 0100 til kl 0800).

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Snekring og hamring, samt bruk av elektrisk verktøy skal ikke finne sted før kl. 08.00 og ikke etter kl. 21.00 på hverdager og ikke etter kl. 18.00 på helgedager (lør- og søndag). På helligdager skal slik virksomhet ikke finne sted.

Ved festlige anledninger - som kan medføre noe mer støy enn alminnelig – er det god boskikk å varsle naboer om dette.

Det samme gjelder dersom man gjør opp-pussing som medfører støy i lengre perioder.

2. Kjøring og parkering

Det er ikke tillatt å sette fra seg kjøretøy, campingvogner/hengere og lignende inne i borettslagets stikkveier eller ved husene. Parkering skal skje på anviste plasser.

Vi skal nytte egen garasje, og eventuelt leide plasser.

Hensetting av uregistrerte biler skal ikke finne sted, disse vil bli fjernet.

Kjøring på stikkveiene i borettslaget skal begrenses til det helt nødvendige og største tillatte hastighet er 5 km/t. Vi, og våre gjester, skal respektere ferdselsskiltene for å trygge beboernes uteopphold og fremme trivsel i nærmiljøet.

Kjøring til husene er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing med en tidsramme på inntil 15 minutter (unntak ved inn/utflytting når varsel til styret er gitt).

Vi plikter å informere besøkende om gjeldende kjøre- og

Parkeringsbestemmelser.

Garasjene skal holdes låst.

Utrykningskjøretøy må ikke hindres i å komme frem.

3. Dyrehold

Borettslavere som ønsker å holde dyr må varsle styret om dette.

Skjema for varsling av dyrehold fås ved henvendelse til styret.

Skjemaet må fylles ut og undertegnes for det returneres.

En beboer som ønsker å holde flere enn to dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor beboer har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjananse for andre beboere.

En andelseier kan holde flere dyr som utelukkende holdes inne; så som innekatt, kanin, marsvin, fugler mv. så lenge slikt dette ikke er til sjananse for andre beboere.

Samtykke til dyrehold er blant annet gitt følgende vilkår:

- Dyreholdet må ikke utøves på slik måte som er til skade eller ulempe for andre beboere
- Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område
- Hannkatter skal kastreres og hunnkatter skal steriliseres
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser
- Beboer er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade dyret måtte påføre en person eller borettslagets eiendom

Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av borettsshavers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger borettsshaveren å selge andelen og fravike boligen jfr lagets vedtekter pkt. 6.

Følgende hunderaser er forbudt i Norge:

- Pitbullterrier
- Amerikansk staffordshire terrier
- Fila brasileiro
- Toso inu
- Dogo argentino
- Tsjekkoslovakisk ulvehund.

Dette punkt gjelder alle som flytter inn i borettslaget, det samme gjelder beboere som skaffer seg hund eller andre dyr etter innflytting.

Ellers vises til skjemaet "varsel om dyrehold".

4. Dugnad

Minst en beboer fra hver boenhet bør delta i borettslagets dugnader.

Kan man ikke utføre fysisk arbeide er det andre oppgaver som kan gjøres - organisering, servering eller sosialt samvær.

5. Sikkerhet – brannvern

Det skal være plassert minst en røykvarsler og et brannslukningsapparat i hver leilighet. Den skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. For større boliger og flere etasjer anbefales at det monteres minst en røykvarsler pr. etasje. Den enkelte borettsshaver har selv ansvaret for å skifte batteri i røykvarsleren, og sørge for at brannslukningsapparatet er i orden ved å snu det opp ned minst en gang i året.

På grunn av brannfaren er følgende forbudt:

- Bålbrenning, herunder bråtebrann
- Bruk av trekullgrill inne på treterrasser
- Bruk av fyrverkeri, fakler eller lignende på/fra terrasser eller vinduer.

Fyrverkeri kan kun sendes opp fra den store lekeplassen og ikke inne i selve borettslaget.

6. Kraner og ledninger

Alle rom må være oppvarmet slik at vannet i ledningsnettet ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller andre forhold som borettslaverne selv har ansvaret for, må repareres for borettslaverens egen regning. Staking av vasker og sluk besørjes av borettslaveren selv. Rør til utvendig tappekran skal stenges og tappes hver høst. Dersom det oppstår skade på rør eller utvendig tappekran grunnet manglende stenging er borettslaver ansvarlig for kostnadene.

7. Vegg- og skadedyr

Borettslaver må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende skadedyr i leiligheten.

Det er mye sukkermaur i borettslaget — og disse regnes ikke som skadedyr.

8. Meldinger fra styret

Meldinger fra styret til beboerne ved beboerinformasjon, oppslag og lignende skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Alle henvendelser til styret vedrørende husorden skal skje skriftlig.

Når det gjelder det området som hver beboer har fått disposisjonsretten over skal den enkelte til enhver tid holde dette i orden. De påbud og regler som styret gir med hensyn til veier, gjerder, hekker, hageanlegg, parkeringsplasser med videre må respekteres og følges opp.

I tillegg til husordensreglene må borettslaverne og styret forholde seg til husleiekontraktens plikter og rettigheter.

9. Orden

Beboerne i det enkelte hus er ansvarlig for orden rundt huset fram til nærmeste vei eller til midtlinjen mot nabohus. Skadedyr tiltrekkes raskt dersom det ligger rask og søppel rundt om i borettslaget.

BUSKER, HEKKER og TRÆR:

Disse skal ikke være til ulempe for andre andelseiere.

Trær skal ikke være høyere enn 3 x avstanden til naboeiendom, eller skygge for naboens uteplass.

Dersom trær har greiner, eller røtter, som vokser inn til nabo kan denne be om at disse beskjæres. Etterkommes ikke dette innen rimelig tid kan naboen beskjære disse ved midtskillet/gjerdet.

Naboer kan avtale at trær kan være høyere enn beskrevet her, men en slik avtale er ikke gyldig ved et eierskifte (ny andelseier).

Hekker mot andre andelseiere skal ikke være høyere enn 2,20 meter.

Ved tvister tas avgjørelse av styret, med bakgrunn i naboloven.

10. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene skal tas opp av den som observerer dette, direkte med den klagen gjelder.

Dersom dette ikke fører frem, kan klagen fremmes skriftlig til styret, som avgjør hvordan det skal reageres. Alvorlige eller gjentatte brudd på reglene er å anse som vesentlig mislighold.

Hvis en borettslagger 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.

Medfører borettslaggerens eller brukerens oppførsel fare for eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er borettslaggerens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige borettslaggerere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Endringer av husordensreglene skal godkjennes av generalforsamling med vanlig flertall.

Nabolagsprofil

Solvangtun 74 - Nabolaget Bakke - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

KB-senteret Linje 405, 425, 436	2 min 0.2 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	8 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	14 min

Skoler

Bakke skole (1-7 kl.) 546 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
Årreppen skole (1-7 kl.) 319 elever, 15 klasser	26 min 1.8 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	12 min 10.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	14 min

Ladepunkt for el-bil

Romerikssenteret	12 min
Kløfta	16 min

«Hyggelig boligområde skjermet for bilstøy og bråk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

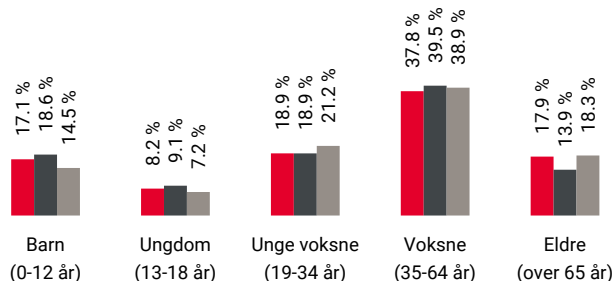
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Bakke barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	5 min 0.4 km
Mamma Mia barnehage (0-5 år) 107 barn	6 min 0.5 km


Dagligvare


Kiwi Kb Kløfta	4 min
Kiwi Kløfta PostNord	9 min 0.7 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

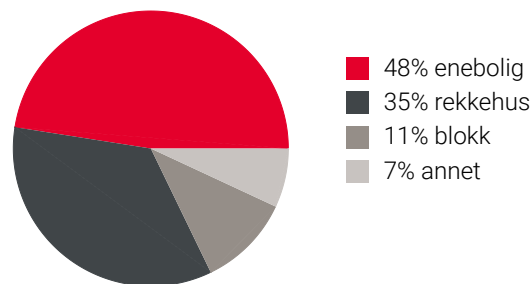
 Bakkedalen idr.anlegg 6 min 
Aktivitetshall, fotball, sandvolley 0.5 km

 Kløfta stadion 15 min 
Ballspill, fotball 1.1 km

 Centerklinikken 2 min 

 Sportica Kløfta 8 min 

Boligmasse



«Nærhet til alt.»

Sitat fra en lokalkjent

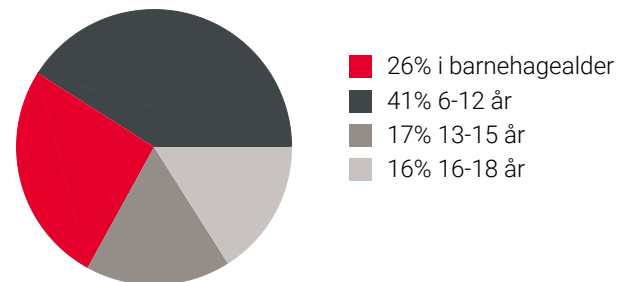


Varer/Tjenester

 Romerikssenteret 12 min 

 Ringen apotek Kløfta 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

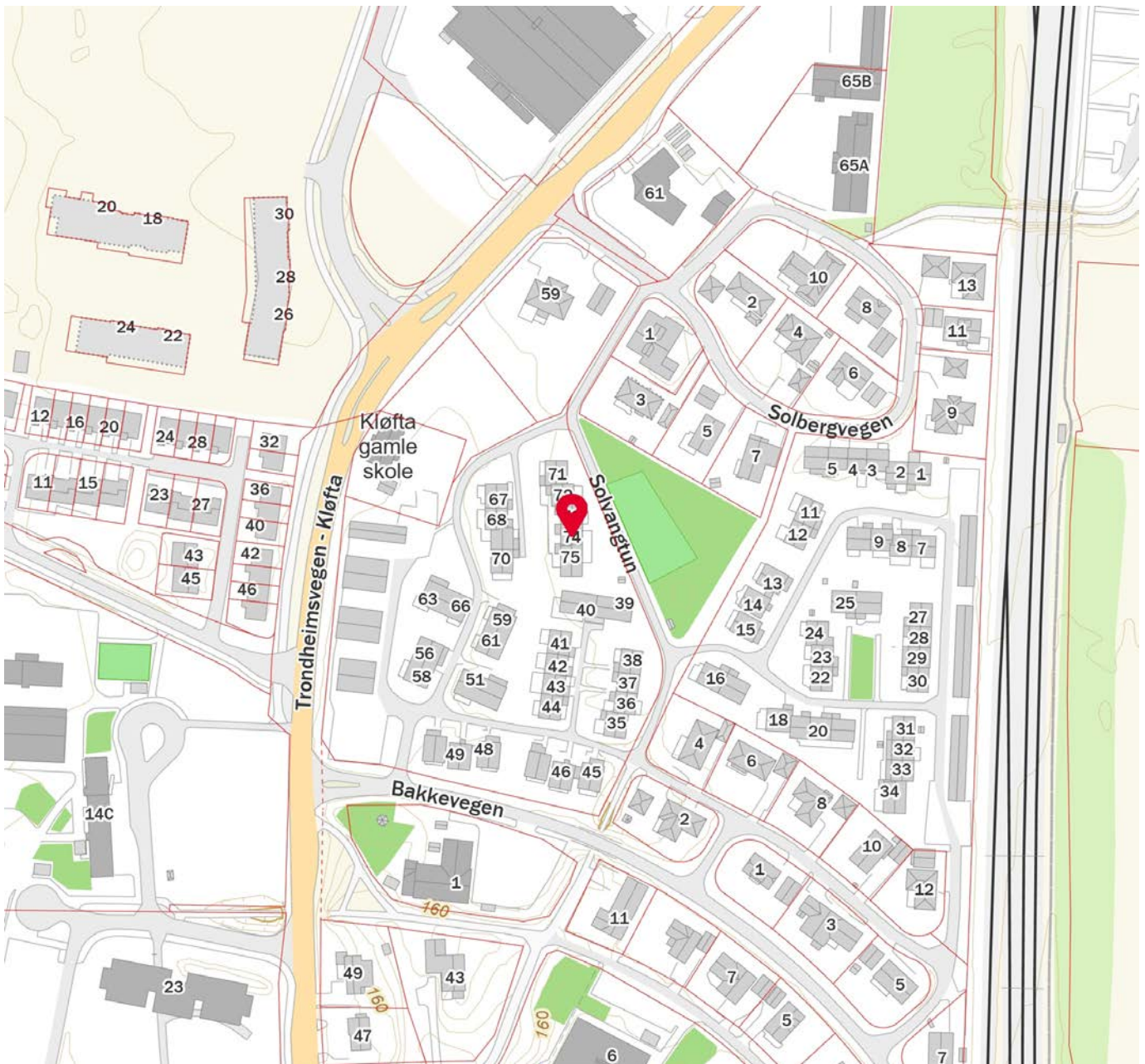


0% 43%

 Bakke
 Kløfta
 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solvangtun 74
2040 KLØFTAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli JokstadTelefon: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre