ODINS VEI 15 F

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklærings skjema
Meglers verdivurdering
Div. opplysninger fra forr.fører
Div. opplysninger fra kommune
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Odins vei 15 F, 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 506, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 02.04.2024 **Rapportdato:** 05.04.2024 **Oppdragsnr.:** 10040-1443 **Referansenummer:** SK1232

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg

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.

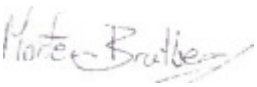
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

Uavhengig Takstingeniør

morten@follo-takst.no

957 81 845

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Rekkehus - Byggeår: 1969

Gå til side

UTVENDIG

- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til kaldtloft med mulighet for lagring.

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium. 2- lags vinduer med malte karmer i tre i kjellerstue og på kjøkken.

- Balkongdør i tre med 3- lags pressglass. Fabrikkmalt.
- Malt hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås fra Yale doorman.

- Utgang til terrasse på ca 20 kvm fra stue 1. etasje. Denne er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Plassbygd sittebenk.

- Markise på terrassen. Denne er elektrisk styrt med fjernkontroll.

Gå til side

INNVENDIG

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett (3 stavs og 1- stavs).
Vegg: malt tapet/ strie og sparklet og malte flater.
Fliser på bad 2. etasje og noe malt mur i kjeller.
Himling: malt panel, malt strie og sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

- Pipe/ildsted : Boligen har mursteinspipe. Frittstående Jøtul vedovn i kjellerstue.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Teppefelt i trinn.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

- Garderobeskap på soverom.
- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe i entre.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom ligger i kjeller
Vegger med sparklet og malte plater og 2 vegger med malt mur. Tak med malt panel.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
- Rommet har innredning med toalett, dusjkabinett, skapinnredning med laminert benkeplate med nedfelt skyllekum. Speil på vegg over benk. Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking : Bad er under 5 år gammelt og det foreligger fortsatt garantitid på utført arbeid. Bad er kun benyttet 2-3 ganger siden ferdigstillelse i 2024. Hulltaking er således ikke utført.

Bad ligger i 2. etasje :
Flislagte vegger og gulv med varmekabler som varmekilde. Malt strie i tak/himling med innfelt downlights.
- Rommet har innredning med boblebadekar og servantinnredning. Speil på vegg over servant.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking var allerede etablert i vegg på toalett rom grunnet stengekran på vann som er plassert i dette hullet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,1 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter i hvit høyglans. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under enkelte overskap. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for oppvaskmaskin og frittstående side by side kjøleskap (kjøl og frys).
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Gå til side

SPESIALROM

WC rom ligger i boligens 2. etasje :
Overflate vegg : malt strie.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : ingen. Panel ovn på vegg som varmekilde.
Overflate himling : sparklet og malt flate.

Innredninger : toalett og servant. Speil og lys på vegg over servant.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i luke på vegg i kjellerstue.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad 2. etasje og kjøkkenventilator.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmefolie i kjellerstue. Varmekabler på baderom.
Vedovn : plassert i kjellerstue.
Luft til luft varmepumpe : montert i stue 1, etasje. Denne er fra 2022.

- Varmtvannstanken er på ca 200 liter montert på bad/vaskerom i kjeller.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i kjellerbod.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarsler som er seriekoblet gjennom hele husrekken.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

- Det er ukjent byggegrunn.

- Utvendig drenering langs boligen ved inngangsparti er opplyst at ble skiftet i 2016. Samtidig ble det isolert mot grunnmur. Dette er opplyst at ble utført på hele boligrekken.
Utvendig drenering langs vestveggen er fra byggeåret.

- Bygningen har grunnmur i murverk.

- Terrengforhold er ikke vurdert av undertegnede.

- Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Blitt montert større vindu for rømning i kjellerstue.
Opprinnelig tegnet inn vegger rundt trapp som er i dag ikke eksisterer.

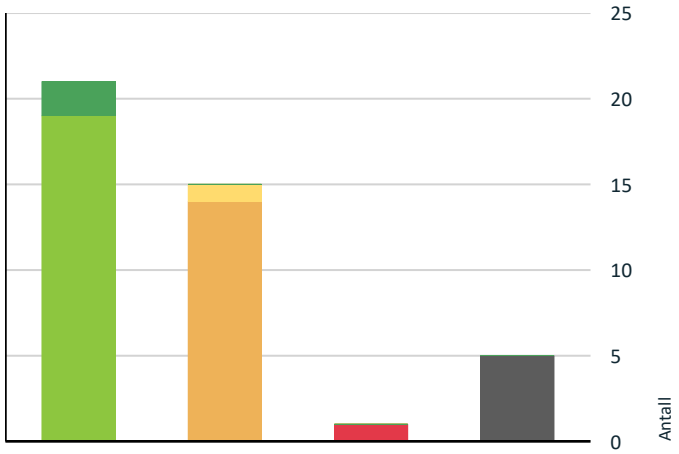
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt originale byggetegninger på denne boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

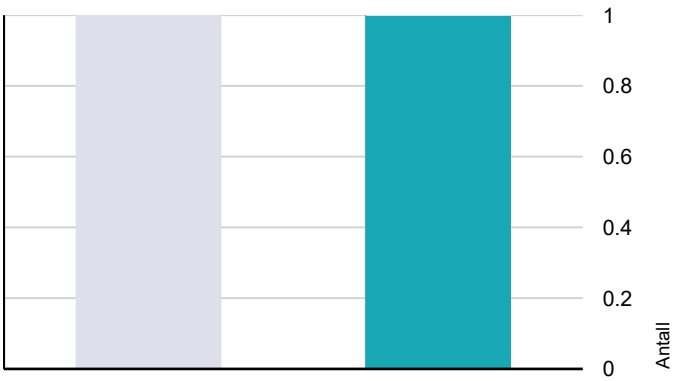
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket.
Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **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
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Ifølge info Eiendomsverdi (må sees på som ca angitt).

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2013.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Ny fasade (Palmgren) i regi av sameiet 2022: Ny kledning, isolasjon og inngangsparti.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til kaldtloft med mulighet for lagring.

Til info : loft er ikke inspisert i sin helhet grunnet lagrede gjenstander ved befaring. Dette er en utradisjonell oppbygging av takkonstruksjon hvor nedbøyinger på takkonstruksjon er mer utsatt enn ved tradisjonell konstruksjon utført med takstoler eller annen sperretak.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.
2- lags vinduer med malte trekarmer i kjellerstue og på kjøkken.

Alder : alle vinduer har prod år 2022 med unntak av i kjellerstue og kjøkken som er fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i tre med 3- lags pressglass. Fabrikkmalt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdør

Malt hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås fra Yale doorman.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse på ca 20 kvm fra stue 1. etasje. Denne er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Plassbygd sittebenk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

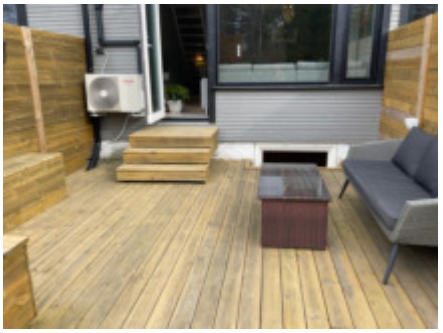
Observert råteskader i konstruksjon som er plassert i kontakt med grunn. Ikke montert rekkverk/håndløper på trapp fra balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Anbefaler at det utføres lokal utbedringer av bærepunkter for terrassegulv og at råteskadet treverk erstattes med ny. Anbefales rekkverk på trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG IU Andre utvendige forhold

- Markise på terrassen. Denne er elektrisk styrt med fjernkontroll.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett (3 stavs og 1- stavs).
Vegg: malt tapet/ strie og sparklet og malte flater. Fliser på bad 2. etasje og noe malt mur i kjeller.
Himling: malt panel, malt strie og sparklet og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe knirk i gulv 1, etasje. Sprekk i skjøt på sparklet himlingsplater hovedsoverom.
Overflater i boligen har hovedsakelig TG1. Gulv og vegger i kjelleretasjen er nylig lagt nye og har TG0.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Generell info :
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling:
Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Frittstående Jøtul vedovn i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe slepp i murpuss på pipe synlig på loftet. Gjøres oppmerksom på at pipe ikke har 4 sider med mulighet for inspeksjon da pipe også går inn mot nabo.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler at lokale brannvesenet/feier utaler seg om pipe ved neste kontroll/feiing.

Tilstandsrapport







TG 1 Rom Under Terreng

Kjelleretasjen er nylig blitt tørket og gjenoppbygd etter vannskade som følge av uværet "Hans". Arbeid er utført i regi av forsikringsselskapet og arbeider ble ferdigstilt i 2024. Ingen hulltaking er således blitt utført. Ble foretatt fuktmålinger på synlig grunnmur på bad uten at dette viste forhøyde fuktverdier. Måling utført med en Protimeter fuktindikator mms3.

TG 2 Innvendige trapper

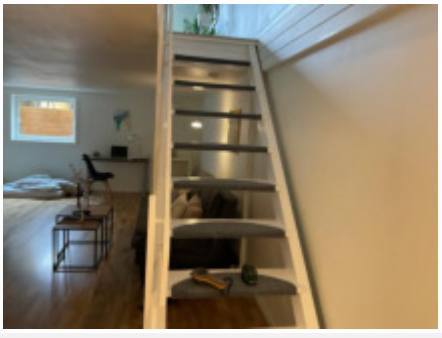
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Teppefelt i trinn.

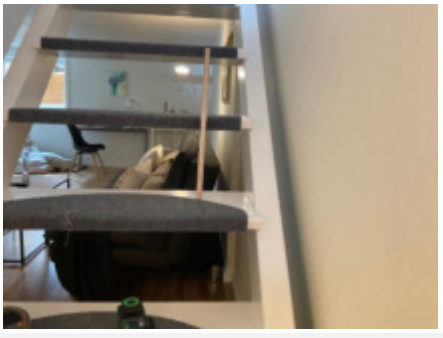
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).
Dører i kjeller er fra 2024.

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

- Garderobeskap på soverom.
- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe i entre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt strie i tak/himling med innfelt downlights.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ingen løse fuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dog anbefales videre bruk av badekar eller tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk inntil bad skal renoveres.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Generelt om fuktavvik på våtrom:
Et baderom av eldre dato vil fortsatt kunne ha funksjon, men det er viktig å merke at endret bruksmønster/økt vannbelastning kan forårsake skade på disse.







Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med boblebadekar og servantinnredning. Speil på vegg over servant.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre svelling på nedre del av servantinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen strakstiltak sees på som nødvendig.

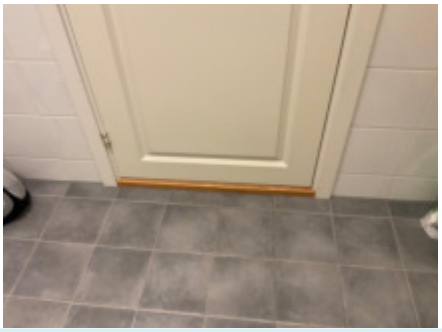
2. ETASJE > BAD

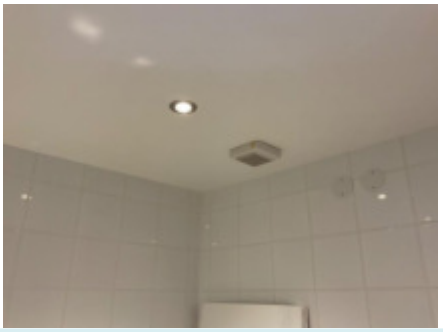
TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

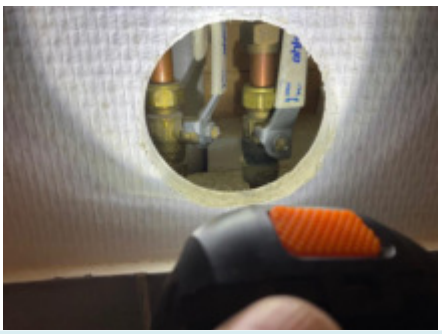


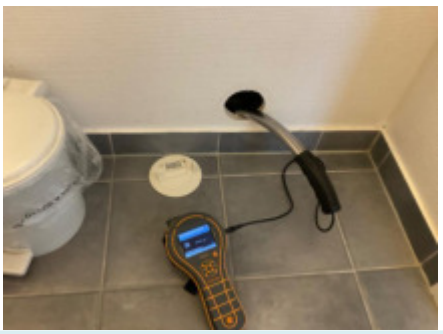


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking var allerede etablert i vegg på toalett rom grunnet stengekran på vann som er plassert i dette hullet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,1 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.





KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: div. kontrollerklæringer ventes at skal sendes til boligmappa.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med sparklet og malte plater og 2 vegger med malt mur. Tak med malt panel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

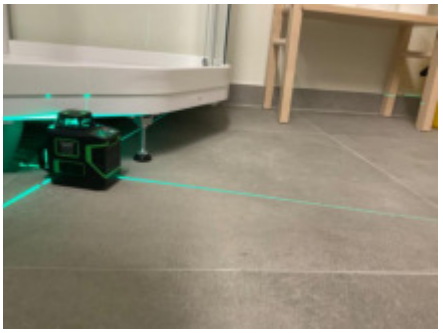
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefaler videre bruk av tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Dette også grunnet at vegger ikke har montert membran.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

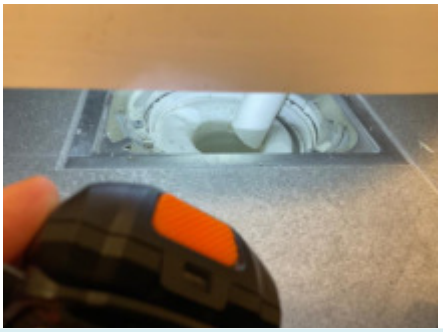
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Gjøres oppmerksom på at det ikke er membran på vegger på dette badet og dusjing må ikke gjennomføres utenom i tett dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med toalett, dusjkabinett, skapinnredning med laminert benkeplate med nedfelt skyllekum. Speil på vegg over benk. Opplegg for vaskemaskin.

Alder : All baderomsinventar fra 2024 med unntak av VVB 2023 og klosett ca 2018 (ikke nøyaktig årstall).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er under 5 år gammelt og det foreligger fortsatt garantitid på utført arbeid. Bad er kun benyttet 2-3 ganger siden ferdigstillelse. Hulltaking er således ikke utført.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter i hvit høyglans. Laminat benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under enkelte overskap.
Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for oppvaskmaskin og frittstående side by side kjøleskap (kjøl og frys).
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.

Anbefaler montering av komfyrvakt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC rom :
Overflate vegg : malt strie.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : ingen. Panel ovn på vegg som varmekilde.
Overflate himling : sparklet og malt flate.

Innredninger : toalett og servant. Speil og lys på vegg over servant.

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

Noe krakelering i porselensvask vask.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er lokalisert i luke på vegg i kjellerstue.

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

Observert vannrør til bad 2, etasje som er fra byggeåret.

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

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Til info : Synes at soil er skiftet ut fra kjeller og opp i etasjen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt vesentlig strengere etter byggeåret til denne boligen. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og vil være variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger. Særlig med mekanisk avtrekk fra bad og toalett rom.

TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmefolie i kjellerstue. Varmekabler på baderom.
Vedovn : plassert i kjellerstue.
Luft til luft varmepumpe : montert i stue 1, etasje. Denne er fra 2022.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter montert på bad/vaskerom i kjeller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i kjellerbod.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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.
   Dette er ikke kjent for undertegnede. Ikke opplyst hele anlegget har vært fullstendig utskiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er opplyst i tidligere salgsoppgave ved salg at det ble skiftet innmat i sikringsskap og fornyet deler av anlegget i 2010. Er skiftet elektrisk anlegg i kjelleretasjen forbundet med vannskade utbedret i regi av sameiet i 2024.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Henviser til samsvarserklæringer som foreligger i boligmappa.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

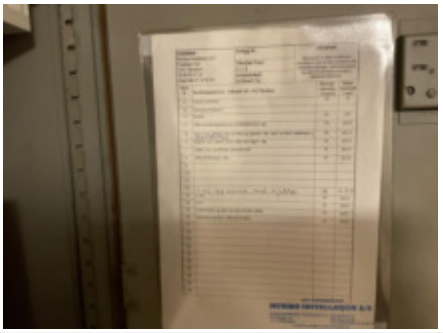
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Andre avvik : Strømledning fra belysning under kjøkkenbenk ligger anført bak fliser over kjøkkenbenk uten at denne ligger i trekkerør.

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler som er seriekoblet gjennom hele husrekken.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Utvendig drenering langs boligen ved inngangsparti er opplyst at ble skiftet i 2016. Samtidig ble det isolert mot grunnmur. Dette er opplyst at ble utført på hele boligrekken. Utvendig drenering langs vestveggen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dette gjelder for drenering langs vestveggen som er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i murverk.

Til info : utvendig mur har noe avskalling i maling og bør vurderes malt.

TG IU Terrengforhold

Terrengforhold er ikke vurdert av undertegnede.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen. Ingen kontroll utover visuelle undersøkelser er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av bod :
Bod er oppført i sammenheng med bod for nabo. Oppført i uisolert treverkskonstruksjon med utvendig malt liggende trekledning. Saltakskonstruksjon tekket med shingel papp. Et eget rom i bod er opplyst at er delt med nabo.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
- Boden hadde flere lagrede gjenstander lagret ved befaring. Det er ikke montert utvendig takrenner/taknedløp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	44			44			44
1. etasje	45			45	20		45
2. etasje	45			45			45
SUM	**134**				**20**		**134**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kjellerstue , Bad/vaskerom , Bod		
1. etasje	Entré , Kjøkken , Stue		
2. etasje	Gang / trapperom, Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall).
Boligen disponerer også en parkeringsplass i felles garasjerekke på fellesarealet. Garasjen har innlagt strøm og åpnes med fjernkontroll.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Blitt montert større vindu for rømning i kjellerstue. Opprinnelig tegnet inn vegger rundt trapp som er i dag ikke eksisterer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser om følgende oppgraderinger og håndverkstjenester mens de har hatt eierskap til boligen :
1) Nyoppusset kjellerstue 2024 i regi av forsikringsselskapet.
2) Nyoppusset bod 2024 i regi av forsikringsselskapet.
3) Nyoppusset bad/vaskerom 2024 i regi av forsikringsselskapet. All baderomsinventar fra 2024 med unntak av VVB 2023 og klosett ca 2018 (ikke nøyaktig årstall)
Muribø vil utarbeide dokumentasjon for punkt 1), 2) og 3) og legge dette i boligmappa.
4) Installert Toshiba varmepumpe aug 2022. Installert av Nordstrand varmepumper AS.
5) Nytt tak 2020 i regi av sameiet.
6) Ny ytre fasade i regi av sameiet der alt er fra 2022: Kledning/isolasjon, terrassedør, entré/inngangsparti, alle vinduer (bortsett fra vindu kjellerstue og vindu kjøkken som begge er fra 2017).
7) Innsatt større kjellervindu (ikke omsøkt) i 2017. Størrelse og plassering av vinduet tilfredsstiller krav til rømningsvei.
8) Drenering 2016: Fremside drenert, isolert og stenlagt.
9) Oppusset 1.etg i 2017: Gulv (1-stavs parkett), sparklet/malt vegger. Malt tak. Lister.
10) Nytt kjøkken 2013.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller målt varierende fra 1,95 meter til ca 1,98 meter. Beregning av tilfredsstillende dagslys forhold er en kompleks måling/beregning. Tas forbehold om at kjellerstue har tilfredsstillende med dagslys.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		5		5			5
SUM		**5**					**5**
SUM BRA	**5**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt originale byggetegninger på denne boligen.

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

Kommentar: Eier selv har malt yttervegger i 2023.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	128	6
Bod	0	5

Kommentar

Rekkehus

BRA er oppmålt med Leica X310 og er ca angitt. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Hai Duy Nguyen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	506		34	47074.6 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Odins vei 15 F

Hjemmelshaver
Nguyen Hai Duy Thai, Nguyen Thai Hien

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Valhall Boligsameie	91 / 9344	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	975488233

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 59 356 31.12.2023	Kr. 448 258 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i et populært område på Tårnåsen i naturskjønne omgivelser. Gangavstand til Tårnåsen senter med KIWI dagligvarebutikk, legesenter, frisør, kafe m.m. God offentlig kommunikasjon. Hyppige bussforbindelser i kort gangavstand fra eiendommen. Fra Kolbotn stasjon er det hyppige togavganger til Oslo med reisetid på ca.12 minutter. Ca. 20 minutter med bil til Oslo sentrum. Kort vei til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. I nærområdet finnes bl.a Ingierkollen slalåmbakke, golfbane på Oppegård og ulike treningssentre. Kort kjøre-/sykkelavstand til Sofiemyr svømme- og idrettshall og Oslofjorden med flere badeplasser. Kolbotn har et bredt servicetilbud, butikker. Senteret Kolbotn Torg har flere butikker, cafeer og restauranter. I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og et konserthus.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt i sameie som er opparbeidet med asfalterte gangveier, parkering, diverse beplantning og lekeplasser. Tomten rundt gjeldene seksjon er opparbeidet med belegningsstein ved inngangsparti og romslig terrasse med liten hageflekk i vest.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Opplyst at det følger en parkeringsplass i felles garasje rekke plassert på fellesareal. Ellers parkering etter områdets bestemmelser, felles parkering og på denne, hvor det er felles ladeanlegg for elbil. Garasjen har innlagt strøm og åpnes med fjernkontroll.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 590 000	2013	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	92264452			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring før befaring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Eier		Eier viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått	0	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. Strakstiltak 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 dampsperren 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/SK1232

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	120240017

Adresse	Odins vei 15 F		
Postnummer	1413	**Poststed**	TÅRNÅSEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2013	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	11år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	92264452
Selger1fornavn	Hai Duy Thai	**Selger1etternavn**	Nguyen
Selger2fornavn	Thai Hien	**Selger2etternavn**	Nguyen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Muribø AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt bad/vaskerom i kjelleren 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Se dokumentasjon fra Muribø AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sameiet tok det på forsikring

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Hele rekken ble drenert/isolert/stenlagt langs øst-veggen (éntre-siden) i 2016

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.03.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Follo Tak AS + Palmgren AS (begge er faglærte)

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt tak i regi av sameiet 2020 (Follo Tak). Ny fasade (Palmgren) i regi av sameiet 2022: Ny kledning, isolasjon, inngangsparti, terrassedør og nesten alle vinduer. Vindu kjøkken og kjeller satt inn i 2017 (egeninnsats).

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Muribø AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Endret el-anlegg i forbindelse med oppussing av kjelleren 2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Samsvarserklæring fra 2010 + dokumentasjon fra Muribø for endringer i 2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Infratek/eltilsynet kontrollerte i 2013. Ingen utestående avvik, el-anlegg godkjent. Ny varmepumpe installert av Nordstrand Varmepumper AS i 2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Det finnes felles ladeanlegg for elbil i sameiet. Sameiet drifter disse.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.03.2024

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.03.2024

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Nguyen, Thai Hien

Signert av

Nguyen, Hai Duy Thai

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.03.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ODINS VEI 15 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 05.04.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odins vei 15 F, 1413 TÅRNÅSEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 249 BNR 506 FNR 0 SNR 34 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Tårnåsen

Verdivurdert til

5 800 000

397 912	6 197 912	48 046
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	129 m²
BRA	134 m²
Tomt	47,1 daa
Byggeår	1969

Fellesutgifter	4 290
Formue	59 356
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odins vei 8 C 147 m²	1970	47,1 daa	4 sov	28.08.2023	6 650 000	**6 575 000**	516 000	7 091 000	**48 238**
2	Odins vei 8 B 139 m²	1970	47,1 daa	4 sov	26.02.2024	6 600 000	**7 000 000**	455 715	7 455 715	**53 638**
3	Odins vei 12 B 102 m²	1976	- m²	4 sov	15.01.2024	5 250 000	**5 170 000**	514 000	5 684 000	**55 725**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.01.2013	07.02.2013	26.03.2013	3 590 000	3 590 000	2 949	3 592 949	2
14.07.2010		14.07.2010	-	130 000	-	130 000	3
15.06.2007	19.06.2007	29.08.2007	2 800 000	2 900 000	-	2 900 000	
24.09.2001		24.09.2001	-	800 000	-	800 000	3
27.10.1999		27.10.1999	-	1 570 000	-	1 570 000	
03.02.1988		03.02.1988	-	27 385	-	27 385	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Tårnåsen grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i Tårnåsen grunnkrets siste 12 mnd

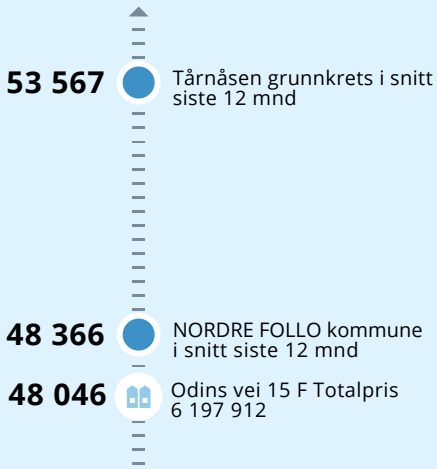
10
rekkehus solgt

6 362 000 Salgspris i snitt
6 349 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



DIV. OPPLYSNINGER FRA FORR.FØRER

Oppegård Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvadrat v/Roger Edvardsen
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: WM120_3001842@usermail.webmegler.no

7700315 2189/34 20.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.03.2024.

Boligselskap:	2189, Valhall Boligsameie
Organisasjonsnr:	975.488.233
Eier:	Hai Duy Thai Nguyen Thai-hien Nguyen
Leieobjekt:	34
Seksjonsnummer:	34
Adresse:	Odins Vei 15 F, 1413 TÅRNÅSEN
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 92264452.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 102 leiligheter fordelt på 17 rekkehus.
- 51 Doble garasje. Hver enhet disponerer en garasjeplass.
- Det er etablert et kollektivt anlegg for el-bil lading. Anlegget består av 20 utvendige rotasjonsplasser fordelt på begge parkeringsplassene. Det er kun mulig for beboere med eget abonnement å bruke anlegget. Beboere kan bestille lade-abonnement hos CircleK.
- Tv og internett (grunnpakke gjennom Telenor) kreves inn gjennom felleskostnadene.
- Når alt lån er utbetalt trer avtale om mulighet for innfrielse av fellesgjeld inn. Besluttet på ekstraoridnært årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (20.03.24)
* HANBA1-94907063067	A	40.899.778,-	28 år	12		Flyt	6,95%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.290,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.756,-
Kabel-tv	534,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	2.914,-	26.352,-	59.356,-	448.258,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* HANBA1-94907063067	398.299,-	2.694,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 399.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 07.03.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine H. Veiberg tlf.22 86 56 19 ev. pr. e-post: stine.veiberg@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2189
Valhall Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Valhall Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2189

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Velkommen til årsmøtet 2024

Styret velger et heldigitalt årsmøte i år. Det vil si at stemmegivningen gjøres her på Vibbo. Styret holder imidlertid et digitalt møte på Teams for å gjennomgå sakslisten, og for å kunne besvare eventuelle spørsmål fra seksjonseierne.

Her er link til møtet for gjennomgang av sakslisten, torsdag 14. mars kl 19:00: https://rb.gy/yyivva

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Solceller
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Valhall Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Steinar Svenningsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stine Veiberg foreslått. Som protokollvitner ble Marius Mathiassen og Bjørn Fodstad foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd på kr 10 036 507 skal tas av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd tas av egenkapital.

Vedlegg

1. 2189 Årsberetning 2023.pdf

Sak 6

Solceller

Forslag fremmet av:
Arne Rambøl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker en utredning av muligheten for å montere solceller på eget tak.

Styrets innstilling

STYRET OPPFORDRER TIL Å STEMME IMOT FORSLAGET TIL ARNE RAMBØL

Styret takker for forslaget knyttet til utredning av brannsikkerhet ved montering av solceller.

Etter nøye vurdering, **anbefaler styret likevel at forslaget ikke får tilslutning.**

I vurderingsprosessen for installasjon av solcellepaneler, er det flere faktorer utover brannsikkerhet som må vurderes og evalueres. Blant disse faktorene er:

- Våre nye tak er dekket av en fortsatt gjeldende garanti. Det er nødvendig å klargjøre om garantien vil forbli intakt dersom det kreves montering direkte på takplatene.
- Det kreves utforming av klare retningslinjer i sameiets vedtekter eller husordensregler angående ansvarsfordeling for vedlikehold av tak utstyrt med solcellepaneler. Dette inkluderer håndtering av reklamasjoner og kostnadsfordeling ved eventuell fjerning for vedlikehold.
- En vurdering av hvordan solcellepaneler påvirker takets belastning må gjennomføres.
- Det må undersøkes hvilke løsninger som kan tilby et visuelt enhetlig uttrykk.
- Installasjonen av solcellepaneler krever godkjennelse fra kommunene og er søknadspliktig.

Styret anerkjenner viktigheten av bærekraftige initiativer for sameiet og er generelt positive til grønne tiltak. Likevel mener vi at tidspunktet for en slik utredning ikke er riktig nå. Slike tiltak må vurderes i en bredere sammenheng, for eksempel ved å først gjennomføre en undersøkelse blant seksjonseierne for å måle interessen for solcellepaneler, før man eventuelt går videre med en ekstern utredning. En fullstendig utredning vil medføre kostnader. Gitt de eksisterende kostnadsnivåene og de driftstiltak styret allerede har planlagt innenfor driftsbudsjettet, vil en slik utredning innebære en ytterligere økning i felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Sameiet får gjort en brannteknisk vurdering av sikkerheten ved å montere solceller på en eller flere enheter i en rekke. Dereom sikkerheten er tilfredstillende gis det lov til å montere solceller på eget tak.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrets arbeid i 2023 foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 250 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for to år. Hege Karlsholmen stiller til gjenvalg. Camilla Burås Juvik stiller til nyvalg.

Steinar Svenningsen og Thomas Magnusen har ytterligere ett år som hhv. styreleder og styremedlem

Innstilling

Hege Karlsholmen og Camilla Burås Juvik velges som styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Burås Juvik
  Jeg stiller meg til disposisjon for en plass i styret i Valhall Boligsameie med ønske om å være en bidragsyter for barn og voksnes trivsel i sameiet vårt. Våre utearealer trenger et løft og jeg håper dette kan være et fremtidig prosjekt for oss nå som det store vedlikeholdsprosjektet ferdigstilles. Gode, trygge relasjoner mellom naboer og samarbeid for felles måloppnåelse er verdier jeg setter høyt.
- Hege Karlsholmen
  Jeg ønsker å stille meg til disposisjon for to nye år i styret for å være med på å avslutte vedlikeholdsprosjektet mtp oppfølgingssaker, samt bistå i gjennomføring og oppfølging av ettårsbefaring for prosjektet.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Svenningsen	Odins Vei 22 B
Styremedlem	Hege Karlsholmen	Odins Vei 20 B
Styremedlem	Thomas Milje Magnusen	Odins Vei 18 D
Styremedlem	Knut Richard Mork	Odins Vei 8 B
Varamedlem	Filip Netskar	Odins Vei 14 D
Varamedlem	Anne Sundvoll	Odins Vei 11 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: valhallboligsameie@styrerommet.no
Se Valhall Boligsameies hjemmeside på https://vibbo.no/2189 for ytterligere informasjon.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Valhall Boligsameie
Sameiet består av 102 seksjoner.
Valhall Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 975488233, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
249 506

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Valhall Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Redegjørelse for Styrets arbeid

Styret har gjennom perioden arbeidet aktivt med oppfølgingen av vedlikeholdsprosjektet med Palmgren, med fokus på ferdiggjøring av den siste delen av prosjektet. Dette har inkludert etterarbeid, behandling av reklamasjoner, sluttbefaringer og løpende ferdigstillelse av rekkehusene. Vi har deltatt på ukentlige bygge møter, befaringer og sluttbefaringer for å sikre en grundig oppfølging.

Vi har oppnådd betydelige besparelser i elektroarbeidet ved å avdekke flere tilfeller av feilfakturering. Dette har vært et særdeles ni tidig og arbeidskrevende arbeid, men har betalt seg i nesten 500.000 i sparte kostnader.

Styret har også byttet vaktmester, reforhandlet avtalen og inngått ny avtale med Gjersrud for å sikre best mulig service for sameiet. I perioden opplever styret av spesielt brøyting av felles stikkveier og parkeringsplasser har forbedret seg.

I tillegg har styret organisert årlig dugnad, inkludert to måkedugnader denne vinteren. Vi har arrangert juletregrantenning, og vi vil gjerne takke velferdsgruppa for deres bidrag til dette arrangementet. I tillegg serverte de jo deilig mat og drikke på dugnaden!

Styret har avholdt flere styremøter, både fysiske, digitale og skriftlige, for å sikre effektiv kommunikasjon og beslutningstaking.

Vi har håndtert forsikringssaker løpende gjennom året. På forsommeren gikk vi over til at OBOS Forsikring skulle håndtere forsikringssakene på våre vegne. Dette er inkludert i forretningsføreravtalen. OBOS Forsikring har dessverre ikke levert i henhold til forventning og avtale, og har skapt utfordringer for styret og beboere, og merarbeid knyttet til arbeid som OBOS skulle ha gjort, men som styret har måttet ta ansvar for. Styret vurderer derfor nå å ta dette ansvaret tilbake fra OBOS Forsikring, og dette vil inngå som en løpende helhetsvurdering av OBOS sine tjenester knyttet til sameiet.

Vi har også reparert søppelkontainere og oppnådd betydelige besparelser ved å reparere dem på stedet i stedet for å bytte dem ut. Leverandøren ville bytte nedkastet og erstatte med nytt, men med brede henvendelser fant vi til slutt noen som kunne utbedre. Dette har spart fellesskapet for ca. 150.000 kroner.

Styret har også prioritert service og vedlikehold av bommene inn til internveiene, samt vurdert antall ladeplasser i samarbeid med CircleK. Styret har undersøkt alternative leverandører for ladeløsningen, men har konkludert med å fortsette med CircleK.

Budsjettrunden har vært krevende, og vi har holdt fokus på å holde kostnadene nede. I budsjettet ligger det nå kun midler til å dekke normalt drift og løpende drift og vedlikehold for neste periode, med unntak av preventivt dreneringsarbeid ved nr. 10 og nr. 20.

Samlet sett har styret arbeidet målrettet for å sikre at sameiet driftes effektivt og at vedlikeholdsbehovene blir ivaretatt på en kostnadseffektiv måte.

Takk for tilliten også i 2023!

//Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene er på totalt kr 5 317 853. Dette er kr 328 147 høyere enn budsjettert. Dette skyldes ladeinntekter er ca. kr 66 000 høyere enn budsjettert og andre inntekter er ca. kr 395 000 høyere enn budsjettert. Dette er for det meste viderefaktureringer.

Driftskostnadene er på totalt kr 12 947 521. Dette er kr 10 448 638 høyere enn budsjettert. Ca. kr 10 540 000 gjelder drift og vedlikehold som ikke var budsjettert for.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 10 036 507 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 5 832 731.
Dette er en høy arbeidskapital. Det ble i februar 2024 nedbetalt 5. millioner på lånet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 390 000 til vanlig vedlikehold.

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

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

Lån
Valhall Boligsameie har lån i Handelsbanken.

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

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

Budsjettet er ikke helt klart med hensyn til inntektssiden. Det vil bli en økning av felleskostnader, men uklart hvor mye enda. I dag er termingebyr lånekostnader inkludert i felleskostnadene, men når lånet nå om kort tid vil bli bundet til en administrasjonsavtale (mulighet for individuell nedbetaling) vil termingebyr lånekostnader bli trukket ut av «felleskostnadene» og være på en egen linje. Styret vil publisere oppdaterte tall og informasjon rundt budsjett og dette når det er klart.

TV/ bredbånd økte med kr 114 til kr 534 fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Valhall Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valhall Boligsameie som 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 29.02.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 29.02.2024

VALHALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 488 233, KUNDENR. 2189

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 106 280	4 262 472	5 106 000	5 282 000
Ladeinntekter EL-bil		206 573	124 426	140 000	140 000
Andre inntekter	3	5 000	20 337	400 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 317 853**	**4 407 235**	**5 646 000**	**5 422 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 019	-43 396	-43 874	-40 750
Styrehonorar	5	-350 000	-267 798	-307 968	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 225	-9 350	-9 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-139 230	-133 875	-137 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-14 113	-39 886	-20 000	-15 000
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-10 748 908	-23 813 102	-210 000	-390 000
Forsikringer		-685 723	-655 323	-760 041	-835 000
Energi/fyring		-186 832	-236 496	-250 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-615 413	-560 170	-600 000	-655 000
Andre driftskostnader	9	-141 058	-160 558	-158 500	-158 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 947 521**	**-25 919 954**	**-2 498 883**	**-2 690 150**
DRIFTSRESULTAT		**-7 629 669**	**-21 512 719**	**3 147 117**	**2 731 850**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	299 066	128 186	0	0
Finanskostnader	11	-2 705 904	-883 847	-3 000	-3 071 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 406 838**	**-755 660**	**-3 000**	**-3 071 000**
ÅRSRESULTAT		**-10 036 507**	**-22 268 379**	**3 144 117**	**-339 150**
Overføringer:					
Udekket tap		-10 036 507	-22 268 379		

VALHALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 488 233, KUNDENR. 2189

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 908	19 095
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		166 706	153 448
Andre kortsiktige fordringer	12	127 184	105
Driftskonto OBOS-banken		1 599 321	3 622 499
Skattetrekkskonto OBOS-banken		246	0
Sparekonto OBOS-banken		6 568 994	17 054 444
Innestående i andre banker (DNB)		3 903	3 903
SUM OMLØPSMIDLER		**8 488 263**	**20 853 530**
SUM EIENDELER		**8 488 263**	**20 853 530**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-40 196 938	-30 160 431
SUM EGENKAPITAL		**-40 196 938**	**-30 160 431**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	46 029 669	46 752 207
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 029 669**	**46 752 207**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 651	18 569
Leverandørgjeld		2 294 921	3 957 689
Skyldige offentlige avgifter	15	451	57
Påløpte renter		262 161	194 268
Påløpte avdrag		40 969	64 086
Påløpte kostnader		0	26 682
Annen kortsiktig gjeld	16	379	403
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 655 532**	**4 261 754**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 488 263**	**20 853 530**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 26.02.2024, Digital signering
Styret i Valhall Boligsameie

Steinar Svenningsen /S/ Thomas Milje Magnusen /S/

Knut Richard Mork /S/ Hege Karlsholmen /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	4 592 200
TV/ bredbånd kr 420 pr. mnd. pr. seksjon	514 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 106 280**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Retur depositum, Advokatfirmaet Frøy	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 713
Påløpte feriepenger	-379
Arbeidsgiveravgift	-49 928
SUM PERSONALKOSTNADER	**-54 019**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 225.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 113
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 113**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elektroteknikk, Elvia AS	-77 790
Uteområde, Herstad Entreprenør AS	-141 500
Hovedentreprenør I, Bygghuset AS	-439 531
Hovedentreprenør II, Palmgren AS	-10 249 451
Viderefaktureringer	452 805
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-10 455 468**
Drift/vedlikehold bygninger	-99 452
Drift/vedlikehold VVS	-9 188
Drift/vedlikehold elektro	-3 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 193
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 532
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 844
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-22 347
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 748 908**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-33 698
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 371
Driftsmateriell	-2 473
Vakthold	-8 181
Snørydding	-44 777
Andre fremmede tjenester	-5 334
Andre kontorkostnader	-2 278
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 220
Velferdskostnader	-9 826
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-141 058**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 618
Renter av sparekonto i OBOS-banken	214 550
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 045
Kundeutbytte fra Gjensidige	72 853
SUM FINANSINNTEKTER	**299 066**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-3 182
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 702 247
Renter på leverandørgjeld	-475
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 705 904**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker, Gjensidige	14 499
Viderefakturerte fakturaer	112 685
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**127 184**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,40 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2013	-700 000	
Nedbetalt tidligere	635 516	
Nedbetalt i år	64 484	
		0
Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-48 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 312 277	
Nedbetalt i år	658 054	
		-46 029 669
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 029 669**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-246
Skyldig arbeidsgiveravgift	-205
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-451**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-379
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-379**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92264452.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Det blir mulighet for å innfri sin andel av fellesgjelden 2. ganger i året. Ved terminforfall 1. mai og terminforfall 1. november. Kontakt forretningsfører i god tid før innbetaling da det er dokumenter som skal signeres og pengene må stå på konto minst 10 dager før forfall.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.24
Selskapsnummer: 2189 **Selskapsnavn:** Valhall Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Steinar Svenningsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Stine Veiberg foreslått. Som protokollvitner ble Marius Mathiassen og Bjørn Fodstad foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap 2023

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd tas av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Solceller

Sameiet får gjort en brannteknisk vurdering av sikkerheten ved å montere solceller på en eller flere enheter i en rekke. Dereom sikkerheten er tilfredstillende gis det lov til å montere solceller på eget tak.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 250 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Camilla Burås Juvik

☐ Hege Karlsholmen

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2023 for Valhall Boligsameie

Organisasjonsnummer: 975488233
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 18:00 til 28. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 74.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder Steinar Svenningsen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Steinar Svenningsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

To seksjonseiere må velges til å signere protokollen fra årsmøtet. Forslag er at Thomas Scheen (Odins vei 19A) og Marius Mathiassen (Odins vei 20A) signerer.

Styrets innstilling
Styret innstiller til at det stemmes for forslaget til protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Scheen og Marius Mathiassen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet på kr 22 268 379 tas fra egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet tas fra egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000 + arbeidsgiveravgift.

Styrets innstilling
Det har vært et veldig ressurskrevende år for styret, og selvfølgelig har mesteparten av styrets arbeid i perioden vært knyttet til det store vedlikeholdsprosjektet.

Styret har fulgt opp og vært i (nesten) daglig kontakt med Palmgren og/eller Bygghuset.

Etter årsmøtevedtaket og frem mot oppstarten på vårparten 2022 handlet arbeide om å enes om de siste detaljene i entreprisen, samt klargjøre for oppstart. Dette innebar både skriftlig dokumentasjon og avklaringer, i tillegg til flere møter.

Driftsfasen har vart i nesten ett år, og i denne perioden har styret:

- *Deltatt i ukentlige byggemøter med Palmgren og Bygghuset. Disse møtene har hatt en varighet på inntil to timer, med fokus på fremdrift, uforutsette saker, reklamasjoner, HMS (rutiner og avvik).*
-

Hatt visuell befaring på aktuelle rekkehus før hvert byggemøte sammen med Palmgren og Bygghuset.

- *Fulgt opp vedlikeholdet detaljert, herunder dialog med beboere, Bygghuset og Palmgren i forbindelse med innmeldte saker fra beboere.*
- *Deltatt på rekkevise forbefaringer før byggestart og avviksbefaringer etter byggeslutt.*
- *Hatt detaljerte avklaringsmøter med Palmgren underveis for å følge opp diverse driftsavvik, reklamasjoner og rutiner.*
- *Foretatt en grundig undersøkelse og fakturakontroll av utførte elektroarbeider, herunder identifisering av omfattende avvik av prinsippet om hva som skal ligge til grunn for faktureringen.*
- *Håndtert viderefakturering av tilvalg fra beboere, inkludert reklamasjoner.*
- *Håndtert og besluttet eventuelle tilleggsarbeider som har oppstått i forbindelse med prosjektet (retting av gavler, bytte av trevirke med råte, demontering av balkonger osv.).*
- *Foretatt løpende fakturakontroll og postering av kostnader.*
- *Styret arbeider nå med avslutning av prosjektet, inkludert reklamasjoner og utbedringer i tillegg til det endelige oppgjøret.*

Av vedlikeholdsprosjekter utover det store vedlikeholdsprosjektet, har styret arbeidet med:

- *Drenering av overvann ved nr. 28*
- *Bytte av lys på garasjerekke Nord, samt bytte og etablering av lys på garasjerekke Sør.*
- *Tekking av tak på Odins vei 19.*
- *Løpende vedlikehold av brannvarslingsanlegget.*
- *Bytte av overvannspumpe i kum ved Odins vei 28/26.*
- *Spyling og renhold av søppelnedkast.*

Av andre aktiviteter har styret organisert:

- *Gode rutiner med ny forretningsfører i det første ordinære driftsåret.*
- *Årlig dugnad på fellesarealene.*
- *Sosialt arrangement i forbindelse med julegrantenning.*
- *Det har vært avholdt 6 ordinære styremøter i perioden. Utover dette har styret hatt tilnærmet daglig kontakt for felles avklaringer, enten på Teams eller telefon.*
-

Det er sendt ut 7 informasjonsskriv, i tillegg til en rekke kollektive/rekkevise skriv i forbindelse med vedlikeholdsprosjektet.

- *I lys av at sameiet nå får høyere felleskostnader, har styret i perioden også jobbet med å innhente nye tilbud på faste tjenester, med formål om å redusere kostnadene.*
- *Forsikring: Tilbud er hentet inn fra flere aktører, og vi har forhandlet frem en bedre løsning med Gjensidige.*
- *Brøyting/strøing: Vi har inngått avtale med Gjersrud.*
- *Styret har mottatt tilbud på TV/bredbånd. Grunnet binding i avtalen er ikke dette tatt videre.*

Som dere skjønner har årets styrejobb vært ekstremt omfattende og krevende, med så godt som daglige møter enten internt, med beboere, Palmgren eller Bygghuset. Det har gått utover jobbene våre til tider, og vi har stipulert til at innsatsen ligger på ca 100% arbeidsstilling. Basert på dette har vi økt styrehonoraret med ca 100 000,- i forhold til i fjor.

Styret vil samtidig påpeke at vi kommer til å foreslå å redusere styrehonoraret betydelig, for kommende periode ettersom vi nå går mer over i vanlig drift. Altså neste årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 350 000,- (pluss arbeidsgiveravgift)
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bytte av revisor fra Monge Revisjon til Alpha Revisjon AS

Sameiet bruker i dag Monge Revisjon til å revidere regnskapet. Vi har innhentet et tilbud fra Alpha Revisjon AS som er på kr 8 375 inkl. mva. for revidering fra neste år. For revidering av regnskapet 2021 betalte vi Monge Revisjon kr 9 350 inkl. mva.

Alpha Revisjon AS har OBOS et godt samarbeid med, noe som gjør revideringen enklere under en hektisk periode hvor mange selskaper skal revideres og det er viktig med god flyt og samarbeid. Alpha Revisjon AS har også tilgang til å se styrereferatene slik at vi ikke trenger å sende disse separat.

Styrets innstilling
Styret ønsker at årsmøtet godtar at vi bytter revisor fra Monge Revisjon til Alpha Revisjon

> **Forslag til vedtak:**

> Styret ønsker at årsmøtet godtar at vi bytter revisor fra Monge Revisjon til Alpha Revisjon
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppdaterte husordensregler

I forlengelse av vedlikeholdsprosjekter fremmer styret endringer til Husordensreglene.

Styrets innstilling
Viser til vedlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om årsmøtets fullmakt til å endre Husordensreglene i tråd med vedlegg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag fra Ole Johan Børseth

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Styret har vedlagt svar på nevnte spørsmål i sakspapirene til årsmøtet, og mener derfor at årsmøtet kan stemme mot forslag fra beboer. Se vedlegg fra styret.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **49**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlem for 2 år og to vararepresentanter for 2 år.

Innstilling
Styret innstiller til at kandidatene stemmes inn.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Steinar Svenningsen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Steinar Svenningsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Magnusen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Magnusen

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Filip Netskar (49 stemmer)
Anne Sundvoll (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Filip Netskar
Anne Sundvoll

Signert:

Steiinar Svenningen /sign/
Thomas Scheen /sign/
Marius Mathiassen /sign/
Stine Veiberg /sign/

VEDTEKTER FOR VALHALL BOLIGSAMEIE

Gnr. 49 bnr. 506 i Oppegård kommune.
Revidert etter ekstraordinært årsmøte 14.02.22.

§ 1

Sameiet er opprettet i overensstemmelse med lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner. Så langt disse vedtekter ikke fastsetter avvikende bestemmelser, gjelder bestemmelsene i lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner for sameiet og dets organer. Sameiet skal ha et trivelig og pent bomiljø.

§ 2

Den enkelte sameier har eksklusiv råderett over sin seksjon. Den enkelte sameier har 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, og for øvrig følge de ordensregler som fastsettes av sameiet. Ingen må nytte sin bruksenhet eller fellesareal slik at det medfører ulempe/sjenanse eller skade for andre sameiere eller er til fortrengsel for andre i sameiet.

Sameierne har ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper boligsameiet eller sameierne får av hans fremleier. Fremleierne må ikke flytte inn før styret har fått melding. Sameieren er ansvarlig for at alle skriv, meldinger etc. fra styret blir sendt ham av fremleier, og tilsvarende at fremleier blir gjort kjent med vedtekter og ordensregler. Eierskifte skal meldes styret av selger.

§ 3

Felleskostnader, altså kostnader ved eiendommen som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til abonnement på tv-signaler og bredbåndstjeneste fordeles slik de er påløpt for de sameierne som har fått tjenestene levert.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

BESKYTTET

§ 4

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

§ 5

Ordinært sameiermøte/årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned, men tidligst 1.april. Styret innkaller skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Med innkallelsen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap og angivelse av de saker som skal behandles. Forslag som en sameier ønsker behandlet, må sendes skriftlig til styret senest 1. mars samme år.

§ 6

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Godkjennelse av årsregnskapet
3. Styrehonorar
4. Andre saker nevnt i innkallingen
5. Valg

Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll med vedtak for de sakene som behandles. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en tilstedeværende, valgt av sameiermøtet. I sameiermøtet/årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

§ 7

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall, bortsett fra saker som krever kvalifisert flertall jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det med angivelse av hvilke saker de ønsker behandlet. For innkallelsen gjelder samme bestemmelser som for ordinært sameiermøte.

§ 9

Det daglige arbeidet ledes av et styre på 4 medlemmer, valgt av sameiermøtet/årsmøtet, blant sameierne. Alle styrets medlemmer og varamedlemmer velges for en periode på 2 år. For å sikre kontinuitet, velges leder, et styremedlem og 1. varamann. Nestleder, sekretær og 2. varamedlem velges det påfølgende år. Ved internt opprykk i styret, vil man kunne gå bort fra valgperiodens lengde for det aktuelle medlem. Sameiermøtet/årsmøtet velger en valgkomité på minst 3 medlemmer. Avtroppende styremedlemmer/varamedlemmer (som ikke stiller til gjenvalg) er forpliktet til å delta i denne. Valgkomiteens innstilling må være styret i hende senest 1. mars samme år.

§ 10

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Den enkelte seksjonseier skal for egen regning vedlikeholde ytre og indre deler av sin egen seksjon og bod, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette inkluderer vedlikeholdsansvar for seksjonens vinduer og ytterdører, veranda, terrasse, balkong og inngangsparti, indre vann- og avløpsledninger og elektrisk

BESKYTTET

anlegg. Seksjonseiere som har fått tillatelse til å anlegge installasjoner i endeveggene har selv vedlikeholdsansvar for disse.

Vedlikehold og ved behov utskifting av rekkehusenes felles bygningsdeler, inkludert balkong og tak over inngangsparti, er sameiets ansvar og blir dekt over felleskostnadene. Dette inkluderer ytterpanel, tak, piper og bærende konstruksjoner, samt utskifting av vinduer og ytterdører. Sameiet har ansvar for drenering, fellesledninger for vann og kloakk samt rekkehusenes felles brannvarslingsanlegg.

Oppsetting av markiser, utebelysning, endring av utvendige farger eller lignende skal skje etter en samlet plan for den aktuelle rekke, og skal avklares i forkant med styret.

§ 11

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett, med tilhørende vedlikeholds- og utskiftingsplikt, til sin utebod, markterrasse/ platting, utvendige levegger, inngangsparti og sitt eget hageareal. Hagearealets størrelse begrenses ved seksjonens forside til bodens ytterkant. Ved seksjonens bakside er hagearealets størrelse lik seksjonens bredde x 10 meter fra seksjonens opprinnelige yttervegg. Rettigheten gjelder i 30 år fra vedtaksdato, jfr Eierseksjonsloven § 25, 5. ledd.

§12

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den garasjeplass som til enhver tid er ledig, etter tildeling fra styret. Bruksretten begrenses oppad til èn garasjeplass pr seksjon. Rettigheten gjelder i 30 år fra vedtaksdato Jfr. Eierseksjonsloven § 25, 5. ledd. Vedlikehold og ved behov utskifting av garasjene er sameiets ansvar og blir dekt over felleskostnadene med lik andel på de seksjonseierne som har eksklusiv bruksrett. Unntaket er vedlikehold, og ved behov utskifting av dagens automatiske garasjeportåpnere, som dekkes av den som har eksklusiv bruksrett.

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 14.02.2022. Endringer av vedtekter må treffes med 2/3 flertall. Husordensregler fastsettes av sameiermøtet/årsmøtet med alminnelig flertall.

****

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR VALHALL BOLIGSAMEIE

VEDTATT PÅ SAMEIERMØTE 27.04 2023

HOVEDMÅL

Husordensreglene er ment å gi retningslinjer for å skape et best mulig bomiljø med trivsel, ro og hygge for den enkelte sameier, beboer og gjester. Det er viktig at seksjonene og fellesarealene brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at husordensreglene følges. Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler for hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

ALMINNELIGE REGLER

1) **FELLESSKAPET:**
   Valhall Boligsameie skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Dette innebærer at sameierne utøver et aktivt eierskap ved å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og bidra til at husordensreglene etterleves. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

2) **ANSVAR:**
   Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere/ besøke gjeldene bolig.

3) **FELLESOPPGAVER OG DUGNAD:**
   Sameiet organiserer en årlig dugnad for vedlikehold av og opprydning på fellesarealet. Det er forventet at seksjonseiere stiller opp for fellesskapet. Gressklipping av fellesarealene fordeles mellom rekkene etter avtale, og disse områdene skal holdes presentable og hyggelige.

   Rekkene oppfordres til å arrangere et årlig rekkemøte. Her skal det utnevnes en rekkekontakt som skal være bindeleddet mellom styret og rekkene, samt ha ekstra øyne på vedlikeholdsbehov og spille inn dugnadsbehov på fellesarealene rundt de respektive rekkene. Styret må til enhver tid vite hvem som er

rekkeansvarlig per rekke. Rekkekontaktene har faste møtepunkter med styret på styrets initiativ.

4) **NATTERO:**
Hverdager: Det skal være ro i sameiet og på sameiets fellesarealer fra kl. 22:00 – 07:00. Fredager skal det være ro kl. 24:00.
Lørdager: Det skal det være ro fra kl. 00:00 – 09:00.
Søndager/helligdager: På søndager og andre helligdager fra kl. 00:00- 24:00, samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16:00 skal det være helligdagsfred som ingen må forstyrre med utilbørlig larm (tilsvarende Lov om helligdagsfred). Ved særskilte tilfeller kan disse grensene avvikes under forutsetning om at alle berørte beboere er varslet i god tid.

5) **PARKERING & LADING:**
Parkering skal kun skje på oppmerkede p-plasser. Alle seksjoner i Valhall Boligsameie får utdelt inntil to parkeringskort. Kortet skal ligge synlig i de kjøretøy som parkeres. Beboeres kjøretøy skal som hovedregel parkeres i garasjen, mens utvendige parkeringsplasser i hovedsak er forbeholdt gjester. For gjester som parkerer over 5 timer, melder beboer gjestens registreringsnummer til styret på Vibbo, med opplysning om varighet på parkeringen. Varebiler tilhørende håndverkere i arbeid trenger ikke meldes inn.

Valhall Boligsameie er et bilfritt område. Kjøring inne på området skal unngås og begrenses til av/pålessing. Det er ikke tillatt å parkere inne på sameiets område. Vedvarende og gjentagende parkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko. Styret har mandat til å iverksette borttauing dersom reglene for parkering og eventuelt lading ikke overholdes.

Det er ikke tillatt å benytte felles stikkontakter i garasjene til lading av kjøretøy. Unntatt er enkeltstående lading av startbatteri for bil. Det er heller ikke tillatt å lade kjøretøy ved husveggen. Sameiet har et felles ladeanlegg, og plassene her er forbeholdt biler under lading. Det er ikke rom for å installere egne ladebokser i garasjer, i boder eller på/ved husvegg.

Biler parkert på ladeplass skal flyttes til egen garasje eller ledig ordinær parkeringsplass når de er ferdig ladet.

6) VEDTATT FARGEPLAN PÅ REKKEHUS, SKILLEVEGGER, BODER OG MARKISER
I forbindelse med det store vedlikeholdsprosjektet er det vedtatt en fargeplan for rekkehusene, inkludert boder, vinduer, verandadører, inngangsdører og markiser.

Hovedfarger på kledning er vedtatt til å være Jotun 1462 – Grå skifer, Jotun 1491 – Slipestein og Jotun 1434 – Labrador. Farger på vinduer og dører er satt til NCS 9005. Alle nye inngangsdører som bestilles etter tidspunktet for dette vedtaket skal være ihht. vedtatt fargekode.

Fargeplan for rekkehus:

Odins vei	Husfarge - inkludert bod og skillevegger	Vindus- og dørfarge*	Farge på grunnmur
8	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
10	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
12	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
14	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
16	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
18	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
9	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
11	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
13	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
15	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
17	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
19	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
20	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
22	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
24	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
26	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
28	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein

* = beboere som ønsker å beholde farge på opprinnelig ytterdør kan velge dette. Nye ytterdører som bestilles skal følge vedtatt fargeplan.

Fargeplan for markiser (stemt over rekkevis):

Odins vei	Farge på markise
8	*Rekke må enes før første bestilling*
10	Mørk grå – 4215 / 24
12	Mørk grå – 4215 / 24
14	Mørk grå – 4215 / 24
16	Mørk grå – 4215 / 24
18	*Rekke må enes før første bestilling*
9	Mørk grå – 4215 / 24
11	*Rekke må enes før første bestilling*
13	*Rekke må enes før første bestilling*
15	*Rekke må enes før første bestilling*
17	*Rekke må enes før første bestilling*
19	*Rekke må enes før første bestilling*
20	*Rekke må enes før første bestilling*

22	Mørk grå – 4215 / 24
24	Mørk grå – 4215 / 24
26	Mørk grå – 4215 / 24
28	Mørk grå – 4215 / 24

Rekkene har bestemt seg for at det skal være en enhetlig farge per rekke, etter planen over. Rekkene kan velge mellom Rød – 5407 / 84, Blå – 5407 / 92, Mørk grå – 4215 / 24 og Lysegrå – 407 / 97. Rekker som ikke har bestemt seg for markisefarge, må for fremtidig bytte av markise avholde avstemming på rekka, og velge farge fra fargene over etter enighet i rekka.

7) **BRANNVARSLING:**

Brann må umiddelbart meldes til 110. Vårt «lokale» brannalarmanlegg melder ikke automatisk videre til brannvesenet, men varsler kun innad i rekka via lydsignal/sirene. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for batteribytte og strømtilførsel til brannsentralen. Sameiet står for vedlikehold. Brannalarmen utløses ved å trykke på knappen med sirenemerke. Resten av rekka vil varsles i løpet av få minutter. Feil på anlegget skal snarest meldes til styret. Rekke-kontakten oppfordres til å organisere en årlig test av varslingsanlegget på sin rekke.

Brannvarslingsanlegget er installert som et kollektivt, preventivt vernetiltak og skal ikke demonteres eller settes ut av drift av den enkelte beboer. Styret kan kreve full kompensasjon ved reinstallering fra aktuell beboer om anlegget bevisst er demontert eller koblet ut av sin slynge.

8) **DYR:**

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelsene. Eieren er erstatningspliktig for skade som et husdyr måtte påføre sameiet og beboerne. Husdyr skal holdes under kontroll og hunder luftes i bånd. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Katter skal bruke kattetoalett slik at de ikke gjør fra seg i sandkasser eller blomsterbed. Dersom det kommer berettiget klage på husdyrhold i henhold til disse regler og politivedtektenes regler, vil dette behandles som brudd på vedtektene.

9) **AVFALL/SØPPEL:**

Restavfall og papp/papir skal legges i sine respektive avfallsnedkast. Det er ulovlig å sette fra seg avfall ved nedkastet dersom beholderne er fulle. Større avfallsmengder leveres på kommunes miljøstasjon. Avfall/søppel skal ikke lagres på terrasser, ved inngangspartier, i garasjen eller på fellesarealer. Kompostavfall som gress og løv kan kastes i komposthaug ved bommen på sørlige parkeringsplass. Hageavfall utover dette kan leveres gratis på miljøstasjonen.

10) **TRAMPOLINER O.L:**

Trampoliner og andre lignende installasjoner som etableres på eller ved fellesarealene skal godkjennes av direkte berørte sameiere. De skal i tillegg monteres forsvarlig og sikres med tanke på mulig fare ved uvær eller generell bruk. Det er eier av installasjonen som står ansvarlig for at bruken er sikker og forsvarlig.

11) **TV/INTERNETT:**

Sameiet har kollektiv avtale for TV og internett. Det er derfor ikke anledning for den enkelte beboer til å sette opp separate antenner/parabolantenner på balkonger, terrasser eller husvegg.

12) VARMEPUMPER

Beboer som ønsker å montere varmepumpe skal varsle naboseksjoner i direkte Nlknytning Nl egen seksjon. Varmepumpe skal monteres på seksjonens egen vegg helt ned mot bakken. Det Nllates ikke montering på byggets kortside/ endevegg. Varmepumpen skal bygges inn i et varmepumpehus som dekker varmepumpens tre sider samt tak. DeSe skal males i byggets farge og vedlikeholdes av beboer. Kablegater, plastrør og ledninger skal males/ leveres i husets farge. Montering skal uVøres av fagpersonell som er serNfisert for oppgaven slik at feilmontering og uteShet i vegg unngås. Ved behov for vedlikehold av bygget i regi av sameiet skal den enkelte beboer selv bekoste og organisere demontering og remontering av varmepumpen.

13) **RENGJØRING FASADE**

Ved rengjøring av fasade skal det ikke brukes høySrykksspyler. DeSe for å unngå fukt i kledning og oppflising.

14) **MONTERING PÅ KLEDNING**

Så langt det lar seg gjøre må utstyr festes i panelet slik at skruen treffer reisverk bak panelet. Spikerslagene på kledningen viser hvor reisverket er. Lengden på skruen skal ikke overstige 40 millimeter. Gjør den det, vil den bryte vindsperre. Ved behov for lengre skruer enn 40 millimeter MÅ det skrus i reisverk.

Det skal ikke bores gjennom vegg for gjennomføring av kabler osv. Vindsperren vil da brytes og effekten reduseres.

15) LAGRING

Det skal ikke lagres gjenstander inntil kledningen.

16) KLAGER:

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte beboere. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet opp med sameiets styre. Styret behandler berettigede klager fra sameiere som berører fellesarealene i henhold til husordensregler og vedtekter. Klager og forslag må fremsettes skriftlig og sendes til styret i sameiet, via Vibbo.

Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene vil bli behandlet som mislighold av vedtektene og vil kunne medføre pålegg om fraflytting og salg av seksjonen jf. Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §§ 38 og 39. Utover gjeldende vedtekter og husordensregler gjelder spesielt bestemmelsene i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).

DIV. OPPLYSNINGER FRA KOMMUNE

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 34, ANDEL 91/9344	Beregnet areal	0
Etablert dato	09.10.1987	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	91/9344		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	249/506, 249/506/0/1, 249/506/0/2, 249/506/0/3, 249/506/0/4, 249/506/0/5, 249/506/0/6, 249/506/0/7, 249/506/0/8, 249/506/0/9, 249/506/0/10, 249/506/0/11, 249/506/0/12, 249/506/0/13, 249/506/0/14, 249/506/0/15, 249/506/0/16, 249/506/0/17, 249/506/0/18, 249/506/0/19, 249/506/0/20, 249/506/0/21, 249/506/0/22, 249/506/0/23, 249/506/0/24, 249/506/0/25, 249/506/0/26, 249/506/0/27, 249/506/0/28, 249/506/0/29, 249/506/0/30, 249/506/0/31, 249/506/0/32, 249/506/0/33, 249/506/0/34, 249/506/0/35, 249/506/0/36, 249/506/0/37, 249/506/0/38, 249/506/0/39, 249/506/0/40, 249/506/0/41, 249/506/0/42, 249/506/0/43, 249/506/0/44, 249/506/0/45, 249/506/0/46, 249/506/0/47, 249/506/0/48, 249/506/0/49, 249/506/0/50, 249/506/0/51, 249/506/0/52, 249/506/0/53, 249/506/0/54, 249/506/0/55, 249/506/0/56, 249/506/0/57, 249/506/0/58, 249/506/0/59, 249/506/0/60, 249/506/0/61, 249/506/0/62, 249/506/0/63, 249/506/0/64, 249/506/0/65, 249/506/0/66, 249/506/0/67, 249/506/0/68, 249/506/0/69, 249/506/0/70, 249/506/0/71, 249/506/0/72, 249/506/0/73, 249/506/0/74, 249/506/0/75, 249/506/0/76, 249/506/0/77, 249/506/0/78, 249/506/0/79, 249/506/0/80, 249/506/0/81, 249/506/0/82, 249/506/0/83, 249/506/0/84, 249/506/0/85, 249/506/0/86, 249/506/0/87, 249/506/0/88, 249/506/0/89, 249/506/0/90, 249/506/0/91, 249/506/0/92, 249/506/0/93, 249/506/0/94, 249/506/0/95, 249/506/0/96, 249/506/0/97, 249/506/0/98, 249/506/0/99, 249/506/0/100, 249/506/0/101, 249/506/0/102
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/506, 249/506/0/1, 249/506/0/2, 249/506/0/3, 249/506/0/4, 249/506/0/5, 249/506/0/6, 249/506/0/7, 249/506/0/8, 249/506/0/9, 249/506/0/10, 249/506/0/11, 249/506/0/12, 249/506/0/13, 249/506/0/14, 249/506/0/15, 249/506/0/16, 249/506/0/17, 249/506/0/18, 249/506/0/19, 249/506/0/20, 249/506/0/21, 249/506/0/22, 249/506/0/23, 249/506/0/24, 249/506/0/25, 249/506/0/26, 249/506/0/27, 249/506/0/28, 249/506/0/29, 249/506/0/30, 249/506/0/31, 249/506/0/32, 249/506/0/33, 249/506/0/34, 249/506/0/35, 249/506/0/36, 249/506/0/37, 249/506/0/38, 249/506/0/39, 249/506/0/40, 249/506/0/41, 249/506/0/42, 249/506/0/43, 249/506/0/44, 249/506/0/45, 249/506/0/46, 249/506/0/47, 249/506/0/48, 249/506/0/49, 249/506/0/50, 249/506/0/51, 249/506/0/52, 249/506/0/53, 249/506/0/54, 249/506/0/55, 249/506/0/56, 249/506/0/57, 249/506/0/58, 249/506/0/59, 249/506/0/60, 249/506/0/61, 249/506/0/62, 249/506/0/63, 249/506/0/64, 249/506/0/65, 249/506/0/66, 249/506/0/67, 249/506/0/68, 249/506/0/69, 249/506/0/70, 249/506/0/71, 249/506/0/72, 249/506/0/73, 249/506/0/74, 249/506/0/75, 249/506/0/76, 249/506/0/77, 249/506/0/78, 249/506/0/79, 249/506/0/80, 249/506/0/81, 249/506/0/82, 249/506/0/83, 249/506/0/84,

		249/506/0/85, 249/506/0/86, 249/506/0/87, 249/506/0/88, 249/506/0/89, 249/506/0/90, 249/506/0/91, 249/506/0/92, 249/506/0/93, 249/506/0/94, 249/506/0/95, 249/506/0/96, 249/506/0/97, 249/506/0/98, 249/506/0/99, 249/506/0/100, 249/506/0/101, 249/506/0/102
Seksjonering Seksjonering	09.10.1987	249/506, 249/506/0/34

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NGUYEN THAI HIEN F230184*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Odins vei 15F 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)
NGUYEN HAI DUY THAI F260787*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Odins vei 15F 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Odins vei 15F	H0101	249/506/0/34	137	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Odins vei 15 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1413 TÅRNÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	801 Tårnåsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	9 Hellerasten	Skolekrets	9 Tårnåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149573771		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1976

1: Bygning 149573771: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.02.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	137
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.02.1976	21.03.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Odins vei 15F	H0101	249/506/0/34	137	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	46	0	46	0	0	0
U01	0	45	0	45	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 249/506

Bruksnavn	102 SEKSJ- VALHALL BOLIGSAMEIE	Beregnet areal	47074.6
Etablert dato	27.02.1970	Historisk oppgitt areal	47098
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632275.62	601968.97	0	Ja	47074.6	

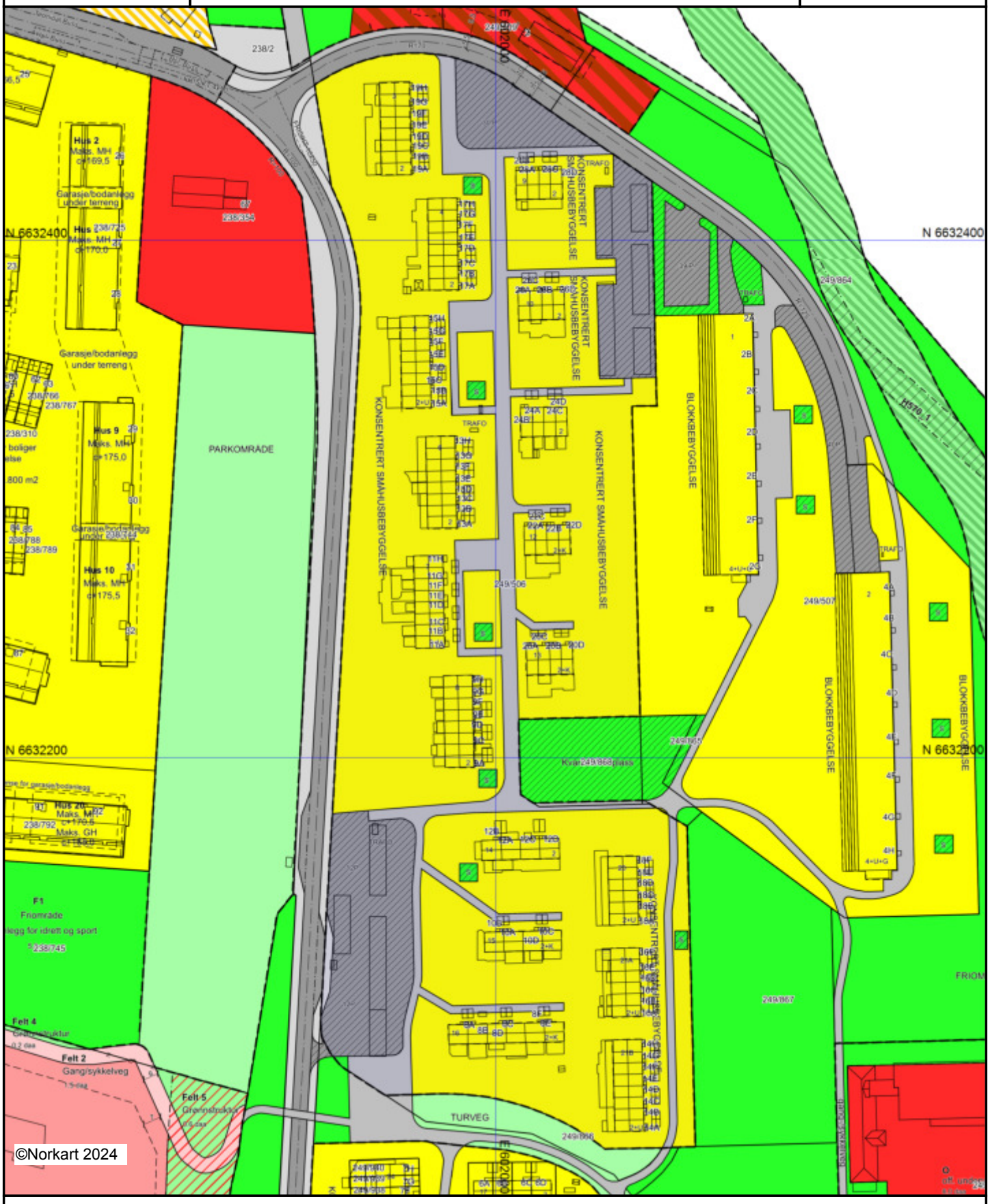
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/506/0/34
Adresse: Odins vei 15F
Dato: 20.03.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Landbruksområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel

Nordre Follo kommune

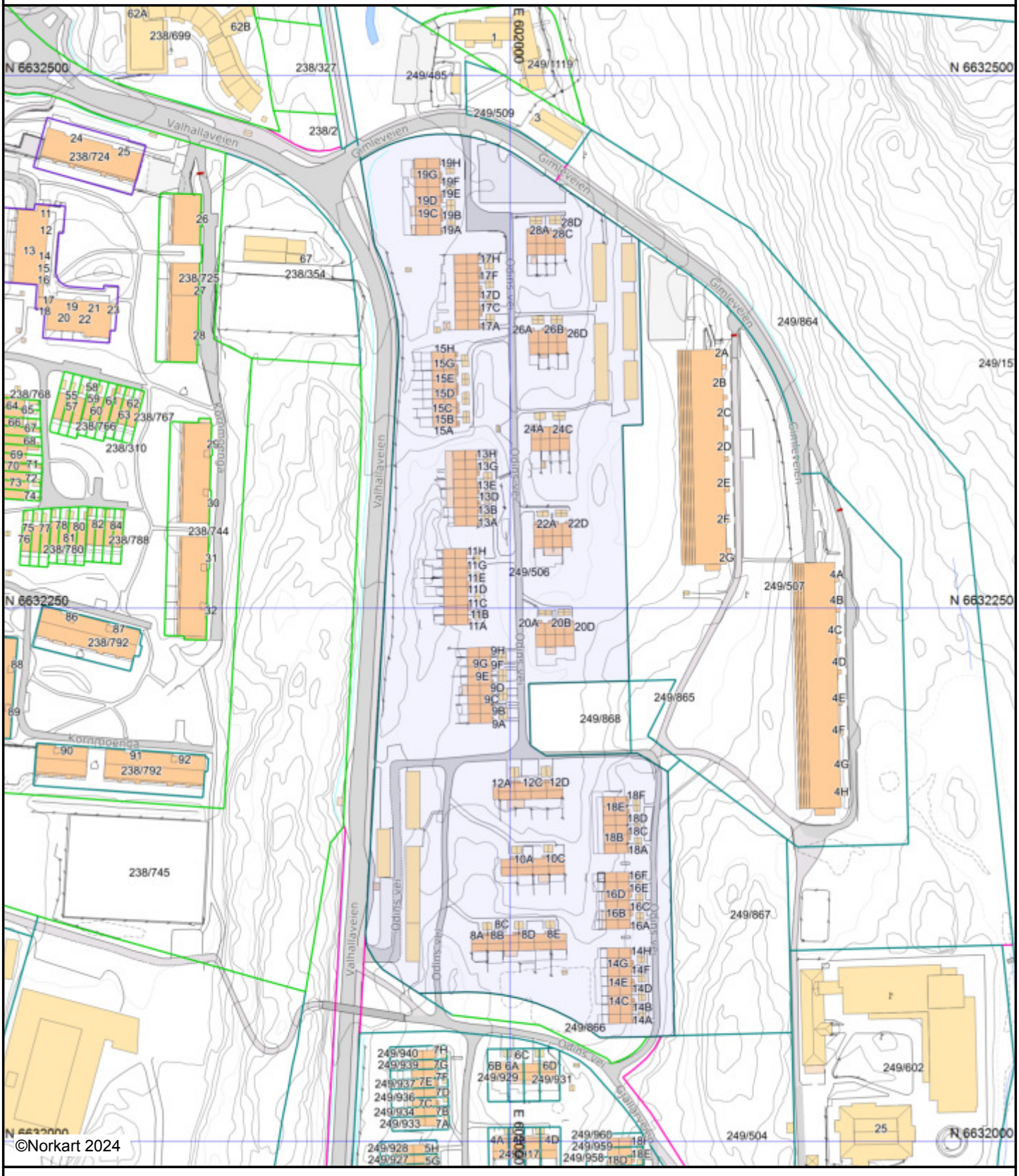
Grunnkart

Eiendom: 249/506/0/34
Adresse: Odins vei 15F
Dato: 20.03.2024
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 20.03.2024

Eiendomskart for eiendom 3207 - 249/506//34



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	47 074,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6632275,62	**Øst**	601968,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6632422,97	602060,42	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	47,68	
2	6632336,11	602062,2	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	86,88	
3	6632335,86	602052,7	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,50	
4	6632215,93	602055,81	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	119,97	
5	6632214,7	602008,84	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,99	
6	6632185,72	602009,59	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,99	
7	6632180,91	602016,72	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,60	
8	6632181,95	602056,7	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,99	
9	6632182,03	602059,69	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,99	
10	6632173,41	602073,92	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,64	
11	6632049,49	602077,14	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	123,96	
12	6632049,26	602070,76	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,38	
13	6632049,03	602065,55	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,22	
14	6632048,99	602064,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
15	6632048,57	602042,16	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,18	
16	6632069,95	601979,6	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	67,38	99,94
17	6632069,36	601957,32	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,29	
18	6632080,53	601940,32	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	20,34	
19	6632085,06	601936,46	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	5,95	
20	6632091,61	601932,74	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	7,53	
21	6632097,38	601932,18	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,80	
22	6632367,02	601947,51	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	270,08	
23	6632420,56	601936,43	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,30	106,04
24	6632460,22	601929,86	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	40,20	
25	6632462,81	601934,03	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	4,91	
26	6632460,89	602005,76	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	75,94	65,55
27	6632450,09	602021,2	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,84	

Oppegård kommune

STADFESTET DEN 08.01.1982.
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jørdam

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TÅRNLIA OG HELLERASTEN IV. DATO: 5.juni 1981.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen. Bygningsrådet kan dog tillate mindre endringer av husplasseringer når terrengformasjoner eller verdifull vegetasjon gjør det naturlig.

§ 2 Alle hus som etter bygningsrådets skjønn danner naturlig sammenhengende grupper skal prosjekteres under ett.

§ 3 Uthus kan tillates oppført hvor dette er vist på reguleringsplanen. Uthus må oppføres i arkitektonisk sammenheng med våningshuset og skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4 Garasjene skal gis en utforming som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med boligene og skal oppføres innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser. Garasjeanleggene skal planlegges og anmeldes under ett. Oppstillingsplasser for biler tillates ikke bebygget med garasje.

§ 5 Bensinstasjoner, lager og verksted tillates ikke bygget eller innredet.

§ 6 Husfarge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene. De ubebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser utvendige trapper, forstøtningsmurer, porter, tørkeplasser, skjermer, terrasser o.l.

Langs Valhallaveiens østre side oppsettes skjerming av gjerde eller levende hegn. Adkomster til Valhallaveien tillates ikke utenom de som er vist på planen.

§ 8 Gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby innhegning for blokkbebyggelse og innenfor fellesområder og områder som hører til rekkehusbebyggelse.

§ 9 I friarealer og parkområder kan det med bygningsrådets godkjennelse bygges barnehaver m.v.

§ 10 Fellesanlegg, f.eks. for søppelkasser, tørkeplasser og lekeplasser, opparbeides samtidig som feltet bygges ut.

§ 11 Gangbro over Valhallaveien bygges samtidig som denne vei anlegges.

§ 12 De viste turveier bygges samtidig som feltet bygges ut. Turveier skal ha en for formålet hensiktsmessig opparbeidelse og være tydelig markert i terrenget.

§ 13 Gangveiene tillates ikke for kjøring eller hensetting av kjøretøyer.

Unntatt herfra er sykebiler, brannbiler, brøytebiler og renovasjonsverkets biler, samt nødvendig kjøring for bringing og henting.

§ 14 For rekkehus kan tilbygg tillates når dette ikke overstiger 15 m2 pr. bolig. Tilbygg planlegges og anmeldes under ett for hver enkelt husrekke. Oppførelsen kan imidlertid skje enkeltvis for hver leilighet.

§ 15 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppegård kommune til anvendelse.

§ 16 Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

<<<<<<<<<

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	506	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Odins vei 15F, 1413 TÅRNÅSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 832 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 47 074 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 38 220 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	18 m^2
KPHensynsonenavn	H370
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4928 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4928)
Navn	VALHALL OG TÅRNLIA BORESTTSLAG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.01.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6762/4928_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 36 112 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 280 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 4 626 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg
	Delareal 4 864 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 1 081 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 92 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 18 m^2 **Formål** Offentlig friområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

NGUYEN THAI HIEN
ODINS VEI 15F
1413 TÅRNÅSEN

Fakturanr.	100360076
Kundenr.	621314
Fakturadato	21.02.2024
Forfallsdato	**20.03.2024**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00621314100000144**
Fakturabeløp NOK	**5817,50**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr kvartal
Organisasjonsnr.	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	
Termin	01 01.01.24-31.03.24

Eiendom 249/506/0/34/3771 - Odins Vei 15 F
Eier NGUYEN THAI HIEN

Komm. geb., termin 1/2024

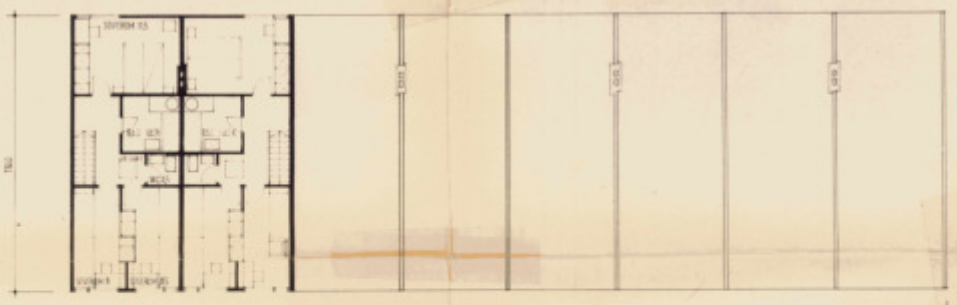
GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
VANN BOLIG U/VANNMÅLER	164,00	m2	27,36	1/1	010124-310324	1121,76	25%
AVLØP BOLIG U/VANNMÅLER	164,00	m2	33,48	1/1	010124-310324	1372,68	25%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2320,80	1/1	010124-310324	580,20	25%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3664,00	1/1	010124-310324	916,00	25%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	2872,80	1/1	010124-310324	574,56	25%
GEBYR FEIING/TILSYN MED FYRINGSANLEGG	1,00	P.Lø	355,20	1/1	010124-310324	88,80	25%

Netto	**4654,00**
MVA	**1163,50**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**5817,50**

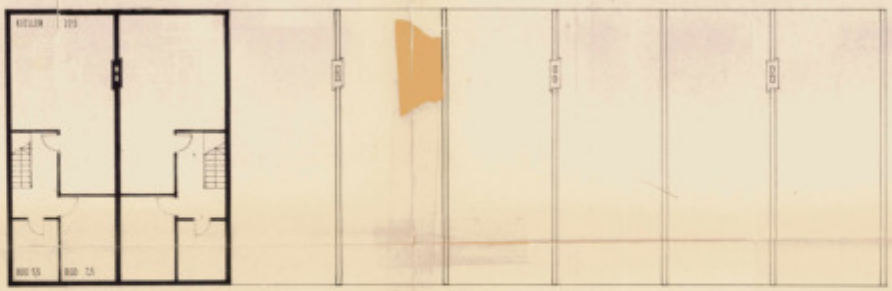
Grunnlag MVA høy sats: 4654,00, MVA: 1163,50

Spørsmål til fakturagrunnlaget vedr. kommunale avgifter kan rettes til:
gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Bruker du brevgiro? Legg fakturaen i brevgirokonvolutten, og signer på følgeskrivet på vanlig måte.
Da trenger du ikke fylle ut giroblankett.
Hvis fakturaen blir betalt for sent, vil det bli beregnet inkassogebyr og forsinkelsesrenter.

IBAN NO0215062373404 BIC eFakturareferanse 00621314 AvtaleGiroreferanse 00621314100000144



PLAN AV 2 ETASJE

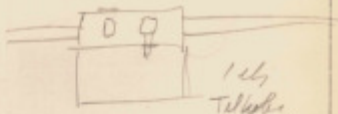


KJELLERPLAN



PLAN AV 1 ETASJE





kjelle
Pass popplet
på vannbr lop
stigejærnp 23/68

APPROBERT
30 OKT 1968
Oppmåtet bygningsråd

Mottatt
30 OKT 1968

	D			TÅRNLIA
	C			
17.9.68	B	FARGER, MÅLESTOKK OG DIMENSJONER PÅ TEGNING	AUG	
8.8.68	A	BRØD OG KJELLER KOTTER	AUG	
DATO	REV.	REV. OPPHAVER	GODK.	TEGNET: S.L.1968

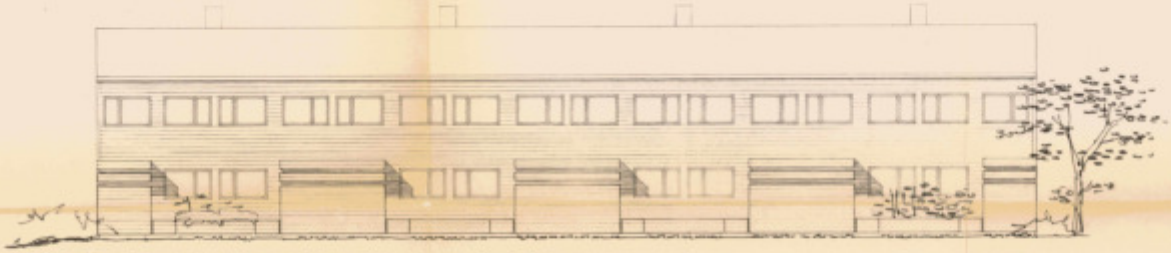
PLANER

A/S SELVAAGBYGG
Bygningsentreprenør

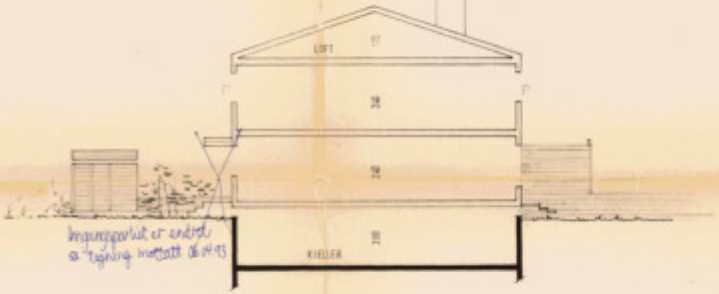
M 1:100 | Tegn.nr. 121.0.17

HUSTYPE: REKKEHUS R 20/8 | HUS NR. 5

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT ØST



Inngangsparti er endret, se tegning mottatt 06.04.93

SNITT



FASADE MOT VEST



Inngangsparti er endret, se tegning mottatt 06.04.93

GAVLFASADE

APPROBERT
30 OKT 1968
Oppgjord dispensasjon

Mottatt
30 OKT 1968

	D			TÅRNLIA
	C			
	B			
	A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: S.L 1968
FASADER SNITT				A/S SELVAAGBYGG
				M 1:100 TEGN. NR. 121.0.18
HUSTYPE: REKKEHUS R 20/8				HUS NR. 5

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Bygg 88-95/68, 134/68, 150-160/68

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Odinsvei, 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,og 19		49-		140

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	11.9.68 dato	17.10.68 sak 210

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Oppegård Boligbyggelag	Holbergsvei 22, 1412 Sofiemyr	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Selvaag-Bygg	Holmenveien 19, Oslo 3	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
John Hejlmander-Larsen	Holmenveien 19, Oslo 3	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kolbotn den 9.2.1976

bygningssjefen

Helge Enger

Gunnar Salthaug
bygn.inspektør

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [x] byggeloyvemyndighet Kom.ing.
- [x] feiermester
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunaltekniske Forening. Rich. Andvord. Bl. 681 Desember 1971 Enhver nytrykk forbudt

ENERGIATTEST

Adresse	Odins vei 15F
Postnummer	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	506
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149573771
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5704f219-2589-4006-a3d6-c08de7597f00
Dato	28.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 8 618 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	240 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolere loftsluke

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Odins vei 15F
Postnummer: 1413
Sted: TÅRNÅSEN
Kommune: Nordre Follo
Bolignummer: H0101
Dato: 28.02.2024 9:21:02
Energimerkenummer: 5704f219-2589-4006-a3d6-c08de7597f00

Kommunenummer: 3207
Gårdsnummer: 249
Bruksnummer: 506
Seksjonsnummer: 34
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149573771

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Odins vei 15 F
Gnr. 249 Bnr. 506 Snr. 34 i Nordre follo kommune

Oppdragsnummer:
120-24-0017

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Roger Edvardsen

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 90 61 93 16

E-post: roger.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater