EIKELIJORDET 51

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 11.09.2024 13:02:54
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema (signert)
Energiattest
Megleropplysninger
Innkalling til ekstraordinært årsmøte
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2023
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2023
Vedtekter
Protokoll til årsmøte 2024
Årsmøte 2024
1. etg..pdf
2. etg..pdf
3. etg.
Eiendomskart
Kommunale gebyrer - 2024
Reguleringsplankart
Kommuneplankart
Bestemmelser
Ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING 11.09.2024 13:02:54



Meglers verdivurdering

EIKELIJORDET 51

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 11.09.2024

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: Daniel Tran.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eikelijordet 51, 1424 SKI

Selveier rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 2023

GNR 139 BNR 161 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Ellingsrud

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	75 630
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	119 m²
BRA	138 m²
Tomt	3 131 m²
Byggeår	2023

Fellesutgifter	2 020
Formue	3 302
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

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.

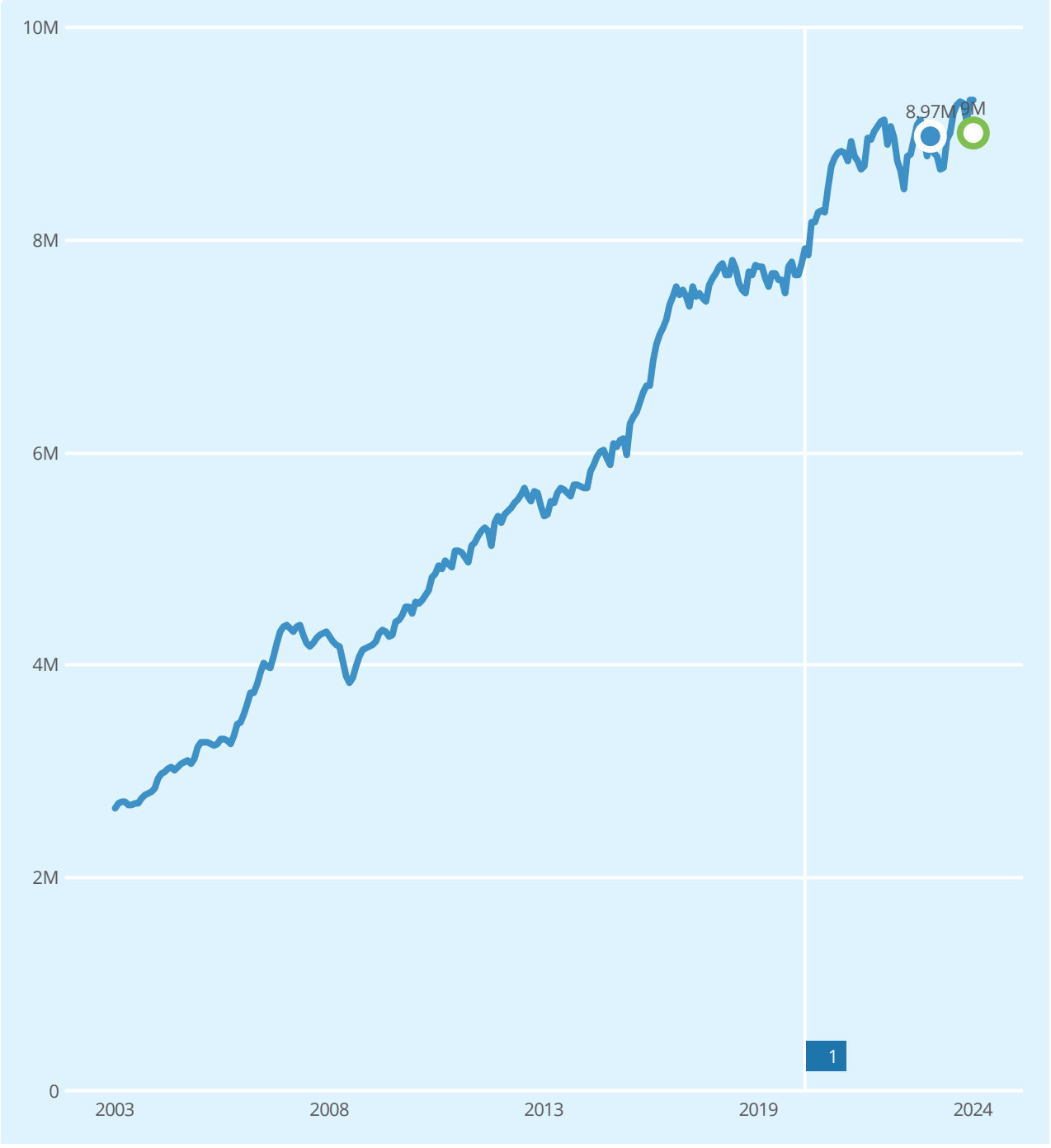
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eikelijordet 49				24.05.2023	-	**8 670 000**	-	8 670 000	-
	- m²	2023	112 m²	- sov						
2	Eikelijordet 55				30.10.2023	-	**8 970 000**	-	8 970 000	-
	- m²	2023	112 m²	- sov						
3	Eikelijordet 43				29.08.2024	-	**8 868 000**	-	8 868 000	-
	- m²	2024	78 m²	- sov						

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
15.08.2023		15.08.2023	-	8 970 000	-	8 970 000

Rekkehus til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

14
rekkehus til salgs

6.0M
5.8M
5 556 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
42
dager

Rekkehus solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

40
rekkehus solgt

5 507 000 Prisantydning i snitt
5 504 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

75 630 Eikelijordet 51 Totalpris 9 000 000
51 056 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd
49 279 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

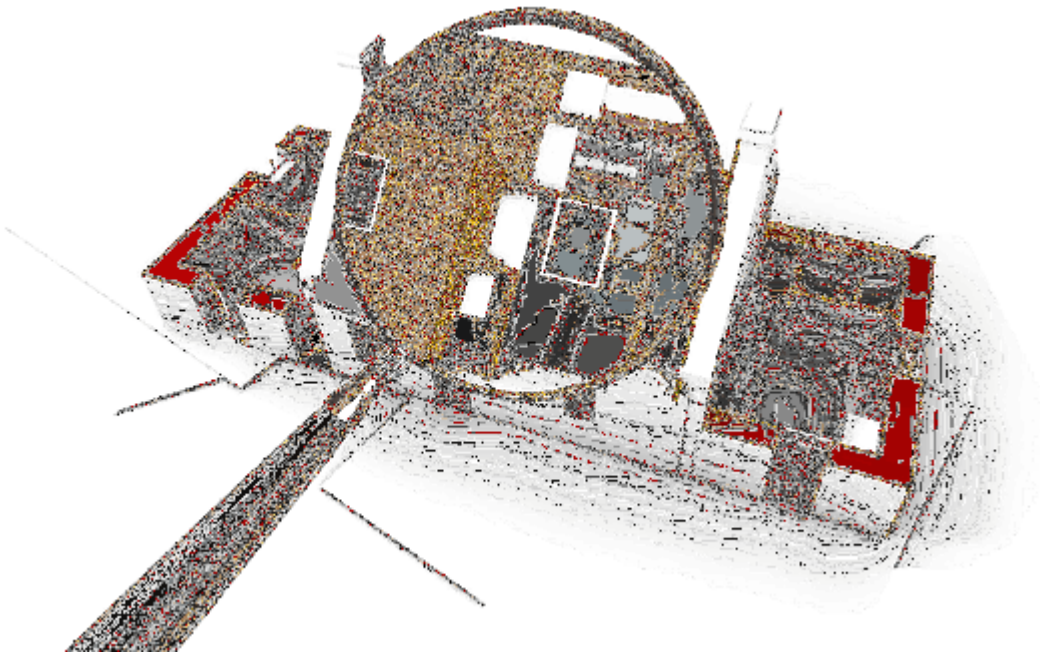
Rekkehus

Eikelijordet 51, 1424 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 139, bnr. 161, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 30.08.2024 **Rapportdato:** 05.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20310-1552 **Referansenummer:** CW1690

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST · SKADE · KONTROLL

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.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt plate til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Flatt tak oppført i treverkskonstruksjon tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Utvendig bod på 3,6 kvm ved inngangsparti og utvendig bod med tilkomst fra takterrasse på 5,6 kvm.

OPPVARMING
Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme på baderommene og entre/gang i 1-etasje. Ellers panelovner til oppvarming.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

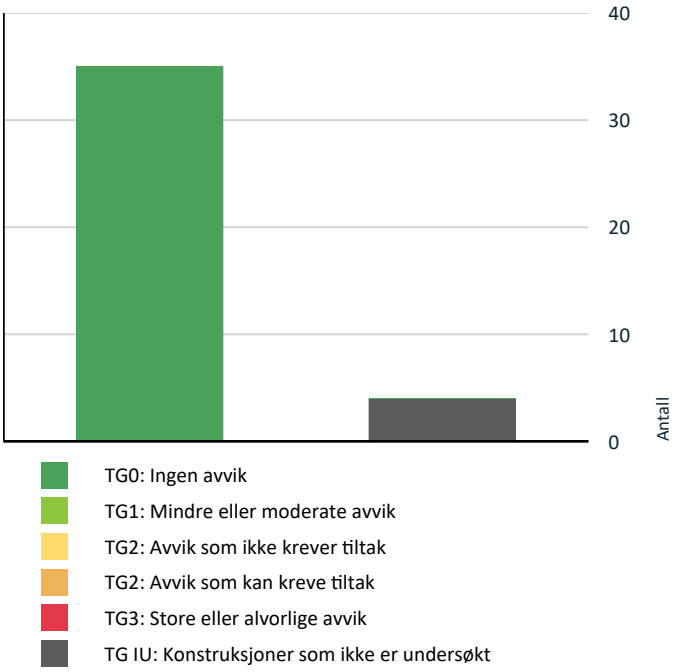
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen.

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.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Dører - 3

Bygningen har malte bod-dører.

Dører - 4

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor takterrasse på 56 kvm. Overbygg på terrassen er på ca 9,5 kvm.
Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 6 kvm.
Terrasse med utgang fra soverom på 15 kvm.
Terrassene og balkong er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i stål og glass.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedørsgarderobe på ett soverom og i gang.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra gulv ved terskel.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking anses unødvendig da boligen (våtrommet) er nylig oppført. TGIU.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 fra gulv ved terskel.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking anses unødvendig da boligen (våtrommet) er nylig oppført. TGIU.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er felles sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Vannbåren varme

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme på baderommene og entre/gang i 1-etasje. Ellers panelovner til oppvarming.

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.

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.
   Hovedanlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   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

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

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

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG 0 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Boligen har ingen kjeller/rom under terreng.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
I følge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i rekke på 17,8 kvm. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Flatt tak tekket med papp. Led port i front med elektrisk åpner. Asfaltert grunn.

Garasje er ikke tilstandsvurdert utover nevnte beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

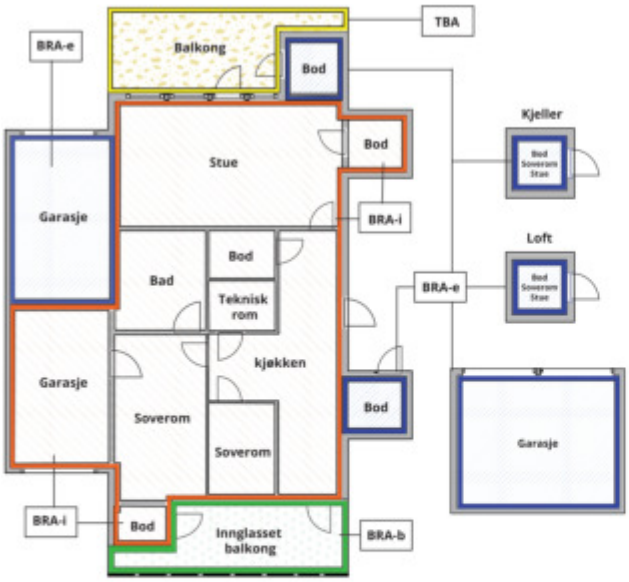
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	6	6		12	
2 Etasje	63			63	6
1 Etasje	59	4		63	15
SUM	**128**	**10**			**21**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Trapperom	Utvendig Bod	
2 Etasje	Stue/kjøkken , Gang , Bad , Soverom		
1 Etasje	Entré , Gang , Bad/vaskerom , 3 Soverom , Bod	Utvendig Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje i rekke

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		18		18	
SUM		**18**			

SUM BRA	18

Romfordeling

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

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	119	9
Garasje i rekke	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.8.2024	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Daniel Andre Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	139	161		3	97 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eikelijordet 51

Hjemmelshaver
Hansen Daniel Andre, Sylling Gina Victoria

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 970 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		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

iVerdi AS, 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/CW1690

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	309240265

Adresse	Eikelijordet 51		
Postnummer	1424	**Poststed**	Nordre Follo

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år1mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Daniel Andre	**Selger1etternavn**	Hansen
Selger2fornavn	Gina Victoria	**Selger2etternavn**	Sylling

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

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

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 13.08.2024

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

Kommentar

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: Wisland rør

Redegjør for hva som er gjort og når: Det gjort justeringer på fjernvarmen

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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: Wisland rør har sett på fjernvarmen

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Det ble gjort i sommer

Når: 2024

Verdi: De var under kravene

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

☒ 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
13.08.2024

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

Hvis ja, beskrivelse: Naboen hadde en mus i uteboden

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.

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.

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
13.08.2024

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.

Sylling, Gina Victoria

Signert av

Hansen, Daniel Andre

Signert av

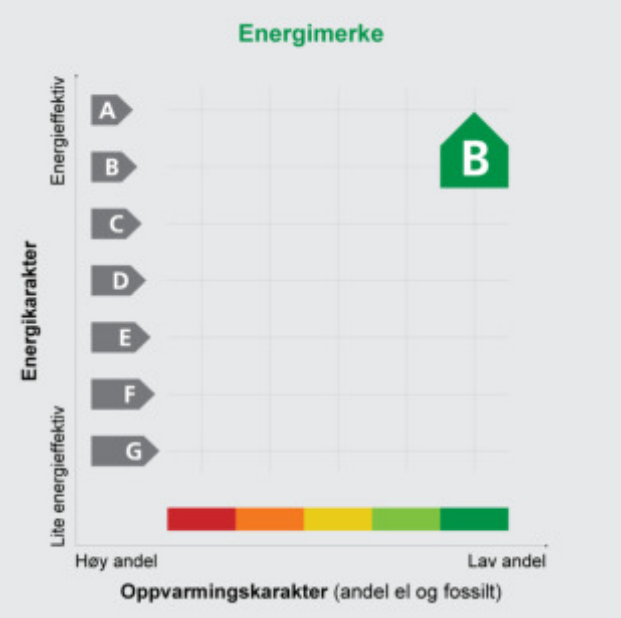
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.08.2024

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Eikelijordet 51
Postnr	1424
Sted	SKI
Leilighetsnr.	
Gnr.	139
Bnr.	161
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300808531
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1479512
Dato	27.02.2023



Innmeldt av	OBOS Block Watne Entreprenør AS v/ Metathip Sihaklang

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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:	KJEDET ENEBOLIG	
Byggeår:	2023	
BRA:	128,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.018	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eikelijordet 51
Postnr/Sted: 1424 SKI
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 27.02.2023 09:52:00
Energimerkenummer: A2023-1479512
Ansvarlig for energiattesten: OBOS BLOCK WATNE AS
Energimerking er utført av: OBOS Block Watne Entreprenør AS v/ Metathip Sihaklang

Gnr: 139
Bnr: 161
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 300808531

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	KJEDET ENEBOLIG
Byggeår	2023

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	122 m²
Areal tak	64 m²
Areal gulv	63 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	27 m²
Oppvarmet BRA	128 m²
Totalt BRA	128 m²
Oppvarmet luftvolum	321 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,89 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	38,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,78
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,920
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Vestby (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Block Watne Entreprenør AS
Navn person	Metathip Sihaklang

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	39,2
Ventilasjonsvarme	3,4
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	105,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14569 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	113,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10302 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,66 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14688 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4761 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9808 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14569 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,7 %

MEGLEROPPLYSNINGER

Frontline Follo AS
PrivatMegleren Ski-Ås v/Øyvind Frogner
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: WM120_3005670@usermail.webmegler.no

7988315 2447/3 16.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.08.2024.

Boligselskap:	2447, Eikelijordet Parsellen Bs
Organisasjonsnr:	930.797.057
Eier:	Daniel Andre Hansen Gina Victoria Sylling
Leieobjekt:	3
Seksjonsnummer:	3
Adresse:	Eikelijordet 51, 1424 SKI
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 Tryg Forsikring - polise nummer 8591411.
- 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/seksjonseierne disponerer 18 parkeringsplasser, hvorav 12 ligger som tillleggsareal (tinglyst som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner) og 6 som fellesareal. Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.020,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	1.905,-
Parkering	100,-
Open Net	15,-

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,-	78,-	3.302,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå tlf.22 99 18 41 ev. pr. e-post: eirik.skara@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

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i
Eikelijordet Parsellen Sameie
avholdes
onsdag 18. januar kl. 20.00 i OBOS lokaler,
Haugenveien 13 B (Solberg/Nygårdskrysset)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL
Det vil bli gitt en orientering om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER
Det vil bli gitt en orientering om forslag til budsjett, felleskostnader og startkapital til sameiet.

4. VALG AV REVISOR

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer
- C) Valg av 2 varamedlemmer

04.01.2023
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Helge Aamoth/s/

Årsmøte avholdes før alle kjøperne har overtatt sine seksjoner og blitt sameiere.
OBOS Block Watne har derfor som hjemmelshaver til seksjoner som ikke er overskjøtet, gitt kjøperne fullmakt til å møte i ekstraordinært årsmøte og til å stemme for den seksjonen de skal bli eier av.

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierne har rett til å møte ved fullmektig.

REGISTRERINGSBLANKETT
ved ekstraordinært årsmøte
i Eikelijordet Parsellen Sameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har eierseksjonssameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Eierseksjonssameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Eikelijordet Parsellen Sameie

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

Eikelijordet Parsellen Sameie

DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader (1)	290 000
Oppvarming og varmt tappevann (2)	0
Open Net (3)	2 000
Garasje (5)	14 000
Felleskostnader Eikelijordet Felles (4)	22 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**328 000**
DRIFTSUTGIFTER	
Revisjon	0
Forretningsførerhonorar	-40 000
Styrehonorar inkl. arbgiveravg.	-20 000
Drift og vedlikehold	-25 000
Drift og vedlikehold, beising (6)	-100 000
Drift og vedlikehold garasje	-14 000
Open Net	-2 000
Snøbrøyting / vaktmester	-20 000
Eikelijordet Felles	-22 000
Konsulenttjenester	-8 000
Felles strøm	-5 000
Oppvarming / varmt tappevann	0
Forsikring	-24 000
Andre driftskostnader	-10 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	**-290 000**
ÅRSRESULTAT	**38 000**

FORUTSETNINGER

Antall boligseksjoner		12
Totalt areal BRA		1 610
1 - Felleskostnader pr. mnd. pr. kvm. BRA	kr	15
2- Oppvarming og varmt tappevann pr. kvm. pr. måned	kr	-
3 - Open Net pr. mnd.	kr	15
4- Felleskostnader til Eikeli Felles pr. mnd./seksjon	kr	150
5- Drift og vedlikeholdskostnader garasje pr. plass pr. mnd.		kr 100

6- Avseting til beising / maling hvert 6-8 år. NB. Pris avhenger av tilbud, og budsjettert beløp kan være for lavteller
Dersom eiendommen må beises før sameiet har fått spart opp totalkostnaden, må tiltaket finansieres ved låneopp

Kommunale avgifter / eiendomsskatt
Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift.
I tillegg kan kommunen innføre eiendomsskatt.
Nordre Follo kommune fakturerer kommunale avgifter direkte til den enkelte eier, slik at de ikke er en del av fellesl

Oppvarming / varmt tappevann
Det er installert egne målere i hver seksjon. Den enkelte eier får faktura fra Eviny.
Kostnaden er altså ingen felleskostnad.
Det bemerkes at kostnader til oppvarming og varmt vann vil avhenge av energiprisene.
Energiprisene har over tid variert mye, og det må påregnes store svigninger i prisen over tid.
Det bemerkes at varmt tappevann og varmt vann for oppvarming kjøpes fra varmesentral som skal driftes og vedl
Pris fastsettes av eier av varmesentral

BESKYTTET

Kabel-TV / bredbånd
Det er installert fiber til samtlige seksjoner. Open Net leverer infrastruktur til sameiet.
Sameiet betaler serviceavgift for infrastrukturen til Open Net
Hver enkelt seksjonseier velger selv om de vil kjøpe brendbånd og/eller kabel-TV
Leverandør velgeseventuelt av tilbyderne tilknyttet Open Net

Eikelijordet Felles
Sameiet er en del av et større prosjekt, der flere boligselskap eier felles funksjoner
som lekeplasser, gjesteparkering, utomhusanlegg og felles forsamlingslokale sammen.
Kostnader forbundet med drift og vedlikehold fordeles på samtlige boligselskap med likt beløp pr bolig.

Parkering
Garasjeplasser ligger eget garasjebygg
Det betales felleskostnader til garasjesameiet. Antatt beløp kr 150,- pr. plass pr. mnd.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.
Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold ut over beising
Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2019
Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden

OBOS Eiendomsforvaltning AS,25.09.2019
med endring februar 2022 vedrørende energikostnader.

.BESKYTTET

V E D T E K T E R

for

Eikelijordet Parsellen Boligsameie org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eikelijordet Parsellen Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.10.2022

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 139, bnr. 161 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- parkeringsplasser (i garasje),

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan alene eller sammen med nærstående kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Solskjerming tillates uten forutgående samtykke dersom følgende benyttes:
  -Type, farge m.m. fastsettes nærmere overtakelse av OBOS Block Watne (solskjerming kan bestilles som tilleggsarbeider).
-

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 18 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 12 som tilleggsareal
- 6 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. I tillegg er x p-plasser som skal benyttes som gjesteparkering fellesareal.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til Eikelijordet felles belastes med likt beløp pr. seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til varme og varmt tappevann fra nærvarmeanlegg inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11-5 Sameieandel i felles eiendom
Sameiet og/eller de enkelte seksjonseierne vil eie eierandeler i en eller flere tingsrettslige sameier. Eierandelene vil kunne gjelde eierandel i felles anlegg / eiendommer med lekeplasser, rekrasonsområder, felles hageparseller, gjesteparkering, bildeling og felles selskapslokale / leilighet m.m. Eierandelen(e) vil ikke kunne avhendes. Det vil heller ikke være mulig å kreve sameiene oppløst, såfremt ikke samtlige eiere godkjenner oppløsing.

11-6 Varmesentral

Særskilt om varmesentral

Det er etablert en varmesentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme. Det tekniske rommet hvor varmesentralen er plassert utgjør bruksenheten til eiendom xx beliggende i Eikelijordet Borettslag. Varmesentralen skal betjene samtlige eiendommer utbygget på området Eikelijordet.

Eier av varmesentralen er gitt eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann og, der relevant, kjøling. Ovennevnte bruksrett omfatter også retten til å tilby energi for oppvarming, varmt tappevann og der det er relevant, kjøling, til andre eiendommer. For dette formål er det etablert rørføringer/infrastruktur i sameiets eiendom.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av varmesentralen kan tilby. Eiere av de øvrige eiendommene har rett og plikt til å kjøpe varme fra denne varmesentralen. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m., fremgår av de individuelle avtalene som inngås. Ved opphør av leveranseavtalene kan sameiet sammen med øvrige eiendommer som får levert varme fra varmesentralen kjøpe varmesentralen med alle tilhørende rettigheter og forpliktelser. Opprinnelig eier av varmesentralen vil imidlertid fortsatt ha rett til å kjøpe energi av sameiet til kostpris, så lenge det er behov for å oppfylle inngåtte leveranseforpliktelser.

Den som til enhver tid er eier av varmesentralen skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader knyttet til varmesentralen og tilhørende infrastruktur.

De øvrige eierne skal gi eier av varmesentralen eller den denne bemyndiger, tilgang for kontroll, ettersyn, og nødvendig vedlikehold og reparasjoner på varmesentralens infrastruktur, herunder energibrønner. Dette gjelder uavhengig av om infrastrukturen ligger innenfor varmesentralen, innenfor seksjonene i sameiet, eller i sameienes fellesareal.

Eier av varmesentralen skal gjøre eventuelle kjøpere av seksjonen oppmerksom på de rettigheter og forpliktelser som fremgår av disse vedtektene.

Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av varmesentralen. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i samtlige av sameiets seksjoner. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av varmesentralen.

Kostnader til den enkeltes seksjons forbruk av varme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Eikelijordet Parsellen Boligsameie
Dato: **18.01.2023**. kl. 20.00
Møtested: **OBOS Lokaler**

Tilstede var **8** fremtidige seksjonseiere etter fullmakt fra utbygger.
til sammen **8** stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte
Møtet ble åpnet av **Helge Aamoth**

1 – KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått **Helge Aamoth**
Vedtak : **Valgt**

B. Opptak av navnefortegnelse
Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak : **Vedtatt**

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble **Helge Aamoth** foreslått, og til å underskrive protokollen **Lars Teppen**

Vedtak : **Valgt**

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak : **Vedattt**

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsfører ved orienterte om forretningsførsel, organisering av sameiet og sameiets vedtekter

Vedtak : **Informasjon tatt til etterretning**

3. BUDSJETT OG FELLESKOSTNADER

Forretningsfører orienterte om forslag til budsjett, felleskostnader og innkreving av startkapital til sameiet.

Vedtak : **Informasjon tatt til etterretning**

4. VALG AV REVISOR

Sameiet er ikke revisjonspliktig. Det ble derfor foreslått at det ikke velges revisor

Vedtak : **Vedtatt**

5 – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for **to år** ble det foreslått

Beata Melbye

Vedtak: **Valgt ved akklamasjon**

B. Som styremedlemmer for **to år** ble foreslått

Daniel Hansen
Petter Mood
Ina Marian Sørlie
Lotte Opdan Yttereng

Vedtak: **Valgt ved akklamasjon**

Årsmøtet ble hevet kl **21:00**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/	Lars Teppen /s/
Møteleder / Referent	Protokollvitne

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i
Eikelijordet Parsellen Sameie
ble avholdt
1. februar kl. 12.00 i OBOS lokaler,
Haugenveien 13 B

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Helge Aamoth valgt

B) Opptak av navnefortegnelse
OBOS Block Watne AS som eier av samtlige seksjoner møtte med Lars Teppen

C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
Helge Aamoth valgt som referent. Lars Teppen valgt som protokollvitne

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Møtet ble erklært som lovlig innkalt

2. Endring av vedtektenes pkt. 6-1 (1)

Vedtektenes pkt. 6-1 (1) foreslås endret til:

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader og inntekter skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonenes størrelse i henhold til listen under mindre annet følger av disse vedtektene.

Grunnlag for fordeling av felleskostnader og inntekter.

Seksjon	Bra
1	138
2	111
3	128
4	138
5	111
6	128
7	159
8	126
9	147
10	159
11	126
12	147

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Vedtak: Endringen av vedtektene vedtatt

Ski, 01.02.2023

Helge Aamoth /s/
Møteleder

Lars Teppen /s/
Protokollvitne

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Eikelijordet Parsellen Boligsameie org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eikelijordet Parsellen Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.10.2022

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 139, bnr. 161 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- parkeringsplasser (i garasje),

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan alene eller sammen med nærstående kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Solskjerming tillates uten forutgående samtykke dersom følgende benyttes:
  -Type, farge m.m. fastsettes nærmere overtakelse av OBOS Block Watne (solskjerming kan bestilles som tilleggsarbeider).
-

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 18 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 12 som tilleggsareal
- 6 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. I tillegg er x p-plasser som skal benyttes som gjesteparkering fellesareal.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader og inntekter skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonenes størrelse i henhold til listen under mindre annet følger av disse vedtektene. Grunnlag for fordeling av felleskostnader og inntekter.

Seksjon	Bra
1	138
2	111
3	128
4	138
5	111
6	128
7	159
8	126
9	147
10	159
11	126
12	147
Totalt	1618

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.
Kostnader til Eikelijordet felles belastes med likt beløp pr. seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til varme og varmt tappevann fra nærvarmeanlegg inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

11-5 Sameieandel i felles eiendom
Sameiet og/eller de enkelte seksjonseierne vil eie eierandeler i en eller flere tingsrettslige sameier. Eierandelene vil kunne gjelde eierandel i felles anlegg / eiendommer med lekeplasser, rekrasonsområder, felles hageparseller, gjesteparkering, bildeling og felles selskapslokale / leilighet m.m. Eierandelen(e) vil ikke kunne avhendes. Det vil heller ikke være mulig å kreve sameiene oppløst, såfremt ikke samtlige eiere godkjenner oppløsing.

11-6 Varmesentral

Særskilt om varmesentral

Det er etablert en varmesentral med tilhørende energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur, basert på bergvarme. Det tekniske rommet hvor varmesentralen er plassert utgjør bruksenheten til eiendom xx beliggende i Eikelijordet Borettslag. Varmesentralen skal betjene samtlige eiendommer utbygget på området Eikelijordet.

Eier av varmesentralen er gitt eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til energibrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann og, der relevant, kjøling. Ovennevnte bruksrett omfatter også retten til å tilby energi for oppvarming, varmt tappevann og der det er relevant, kjøling, til andre eiendommer. For dette formål er det etablert rørføringer/infrastruktur i sameiets eiendom.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av varmesentralen kan tilby. Eiere av de øvrige eiendommene har rett og plikt til å kjøpe varme fra denne varmesentralen. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m., fremgår av de individuelle avtalene som inngås. Ved opphør av leveranseavtalene kan sameiet sammen med øvrige eiendommer som får levert varme fra varmesentralen kjøpe varmesentralen med alle tilhørende rettigheter og forpliktelser. Opprinnelig eier av varmesentralen vil imidlertid fortsatt ha rett til å kjøpe energi av sameiet til kostpris, så lenge det er behov for å oppfylle inngåtte leveranseforpliktelser.

Den som til enhver tid er eier av varmesentralen skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader knyttet til varmesentralen og tilhørende infrastruktur.

De øvrige eierne skal gi eier av varmesentralen eller den denne bemyndiger, tilgang for kontroll, ettersyn, og nødvendig vedlikehold og reparasjoner på varmesentralens infrastruktur, herunder energibrønner. Dette gjelder uavhengig av om infrastrukturen ligger innenfor varmesentralen, innenfor seksjonene i sameiet, eller i sameienes fellesareal.

Eier av varmesentralen skal gjøre eventuelle kjøpere av seksjonen oppmerksom på de rettigheter og forpliktelser som fremgår av disse vedtektene.

Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av varmesentralen. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i samtlige av sameiets seksjoner. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av varmesentralen.

Kostnader til den enkeltes seksjons forbruk av varme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Eikelijordet Parsellen Bs

Organisasjonsnummer: 930797057
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 17:00, Obos sine lokaler. Haugenveien 13.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslås Eirik Skarå fra Obos som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitner ble Lene Hovland Fosse foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styrets arbeid:

Styret har jobbet med etablering og drift av sameie, den økonomiske, administrative og praktiske delen i tett kontakt og samarbeid med Obos prosjektledelse, forretningsfører og Lunden Sameie (blokkene). Det fokuseres på utfordringer og løsninger. Den største utfordringen er problem med varmen og høyt varmeforbruk.

Det ble avhold 4 styremøter hittil og det ble tegnet avtaler med Fasadeprodukter (solskjerming), Movel (strøm og elbil), Fjeldstad (brøyting og skjøtsel).

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 28000

Styrets innstilling
Godtgjørelse fastsettes som regel etter antall enheter i sameie. I mindre sameier beregnes det høyere beløp pr seksjon. Det er mye arbeid i etableringsfasen for styret med ekstra arbeidsbelastning som går ofte utover de vanlige plikter. Beløpet fordeles på alle medlemmer for ett års arbeid.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 28.000
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag under møtet: Styrets godtgjørelse settes til kr. 35.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Endring av vedtekter ang. solskjerming

Nåværende vedtekter:

Solskjerming tillates uten forutgående samtykke dersom følgende benyttes: -Type, farge m.m. fastsettes nærmere overtakelse av OBOS Block Watne.

Dette foreslås endret til følgende:

Styrets innstilling
Solskjerming tillates uten forutgående samtykke dersom følgende benyttes: ZIP screen med motor og duk med grå/brun farge kode 118113 3%.

Alle screen bestilles med motor da det ikke kan borres i fasaden pga. garanti (5 år).

Forslag til vedtak:
ZIP screen med motor og duk med grå/brun farge kode 118113.

✓ **Vedtatt. 3% (lystetthet duk) ble tatt bort under møtet.**

8. Husordensregler

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket av styre etter tilbakemeldinger fra salen. seksjonseiere som ønsker endre forslaget til styret anmodes om å komme med konstruktive tilbakemeldinger innen frist satt av styret. Deretter vil det om nødvendig avholdes etter beboermøte for diskusjon.**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Daniel Hansen fratrer styrevervet grunnet endret arbeidssituasjon.

De gjenværende 4 medlemmene dekker behov for arbeid i styret i et lite sameie.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Beata Melbye

Følgende stilte til valg:
Beata Melbye

Møtet ble hevet Kl. 17.55

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ina Marian Sørlie

Følgende stilte til valg:
Ina Marian Sørlie

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Lene H. Fosse /s/

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Aleksandra Sæheim
Lotte Opdan Yttereng

Følgende stilte til valg:
Aleksandra Sæheim
Lotte Opdan Yttereng

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2447

Eikelijordet Parsellen Bs

Velkommen til årsmøte i Eikelijordet Parsellen Bs

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2024 kl. 17:00, Obos sine lokaler. Haugenveien 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter ang. solskjerming
8. Husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Eikelijordet Parsellen Bs

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

Foreslås Eirik Skarå fra Obos som møteleder

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styrets arbeid:

Styret har jobbet med etablering og drift av sameie, den økonomiske, administrative og praktiske delen i tett kontakt og samarbeid med Obos prosjektledelse, forretningsfører og Lunden Sameie (blokkene). Det fokuseres på utfordringer og løsninger. Den største utfordringen er problem med varmen og høyt varmeforbruk.

Det ble avhold 4 styremøter hittil og det ble tegnet avtaler med Fasadeprodukter (solskjerming), Movel (strøm og elbil), Fjeldstad (brøyting og skjøtsel).

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 28000

Styrets innstilling
Godtgjørelse fastsettes som regel etter antall enheter i sameie. I mindre sameier beregnes det høyere beløp pr seksjon. Det er mye arbeid i etableringsfasen for styret med ekstra arbeidsbelastning som går ofte utover de vanlige plikter. Beløpet fordeles på alle medlemmer for ett års arbeid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 28.000

Sak 7

Endring av vedtekter ang. solskjerming

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende vedtekter:

Solskjerming tillates uten forutgående samtykke dersom følgende benyttes: -Type, farge m.m. fastsettes nærmere overtakelse av OBOS Block Watne.

Dette foreslås endret til følgende:

Styrets innstilling

Solskjerming tillates uten forutgående samtykke dersom følgende benyttes: ZIP screen med motor og duk med grå/brun farge kode 118113 3%.

Alle screen bestilles med motor da det ikke kan borres i fasaden pga. garanti (5 år).

Forslag til vedtak

Endring godkjennes av årsmøte

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Husordensregler godkjennes av årsmøte

Vedlegg

2. Husordensregler for Sameiet Parsellen (v1.24) (1).pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Daniel Hansen fratrer styrevervet grunnet endret arbeidssituasjon.

De gjenværende 4 medlemmene dekker behov for arbeid i styret i et lite sameie.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidater velges i møtet -

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidater velges i møtet -

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidater velges i møtet -

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Beata Melbye	Eikelijordet 47
Styremedlem	Daniel Andre Hansen	Eikelijordet 51
Styremedlem	Petter Slettedal Mood	Eikelijordet 35
Styremedlem	Ina Marian Sørlie	Eikelijordet 45
Styremedlem	Lotte Opdan Yttereng	Eikelijordet 53

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 Eikelijordet Parsellen Bs
Sameiet består av 12 seksjoner.
Eikelijordet Parsellen Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930797057, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
139 161

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

Eikelijordet Parsellen Bs har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har jobbet med etablering og drift av sameie, den økonomiske, administrative og praktiske delen i tett kontakt og samarbeid med Obos prosjektledelse, forretningsfører og Lunden Sameie (blokkene). Det fokuseres på utfordringer og løsninger. Den største utfordringen er problem med varmen og høyt varmeforbruk.

Det ble avhold 4 styremøter hittil og det ble tegnet avtaler med Fasadeprodukter (solskjerming), Movel (strøm og elbil), Fjeldstad (brøyting og skjøtsel).

EIKELIJORDET PARSELLEN BOLIGSAMEIE - UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 930 797 057, KUNDENR. 2447

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 05.10.2022 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	103 186	0	307 000
Ladeinntekter EL-bil		2 388	0	0
Andre inntekter	3	30 060	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**135 634**	**0**	**307 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Forretningsførerhonorar		-12 750	0	0
Drift og vedlikehold	4	-3 360	0	-10 000
Forsikringer		-40 351	0	-60 000
Energi/fyring		-37 215	0	0
Andre driftskostnader	5	-5 893	0	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-99 569**	**0**	**-80 000**
DRIFTSRESULTAT		**36 065**	**0**	**227 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	6	29	0	0
Finanskostnader	7	-1 111	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 082**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**34 982**	**0**	**227 000**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 34 982

EIKELIJORDET PARSELLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 797 057, KUNDENR. 2447

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		70
Kundefordringer		500

Forskuddsbetalte kostnader	18 185
Driftskonto OBOS-banken	28 107
SUM OMLØPSMIDLER	**46 862**
SUM EIENDELER	**46 862**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	34 982
SUM EGENKAPITAL	**34 982**

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	2 814
Leverandørgjeld	9 066
SUM KORTSIKTIG GJELD	**11 880**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**46 862**

Pantstillelse	0
Garantiansvar	0

Nordre Follo,16.04.2024
Styret i Eikelijordet Parsellen Boligsameie

Beata Melbye /s/ Daniel Andre Hansen /s/ Petter Slettedal Mood /s/

Ina Marian Sørlie /s/ Lotte Opdan Yttereng /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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	97 424
Parkeringsleie	5 011
Kabel-TV	751
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**103 186**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Startkapital	30 060
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 060**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 360
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 360**

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-2 775
Andre kontorkostnader	-1 886
Bank- og kortgebyr	-1 233
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-5 893**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	29
SUM FINANSINNTEKTER	**29**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 111

SUM FINANSKOSTNADER	**-1 111**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8591411. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EIKELIJORDET PARSELLEN

Vedtatt på årsmøtet 08.05.2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Seksjonen skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å montere postkasseskilt. Løse lapper skal ikke benyttes.

2. Bruk av fellesområdene

Fellesområdene skal benyttes på en hensynsfull måte. Ballspill og lek på fellesområder skal kun foregå mellom 08.00-21.00. Ballspill skal ikke foregå mellom husene eller på gangvei.

Feil og mangler ved fellesområdene og lekeapparater skal meldes til styret.

Det er forbudt å kaste sigarettsneiper på fellesområdet.

3. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00.

I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Ved spesielle begivenheter skal det være ro i seksjonen etter kl. 01.00, forutsatt at naboer er varslet på forhånd i god tid.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

4. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

5. Bruk av balkonger, takterrasser og hager

Balkonger og takterrasser må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre. Julepynt skal tas ned senest 15. januar. Balkongen/terrassen skal ikke brukes som lagerplass for ting som ikke naturlig hører til på en slik utendørs oppholdsplass.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Kullgrill og bålpanner er ikke tillatt. Av brannsikkerhetsmessige årsaker må grillingen skje under tilsyn og det må være tilgjengelige slokkemidler. Av hensyn til naboene må grillingen skje uten unødig lukt- og røykutvikling.

Det er ikke tillatt med trampoliner i hager eller på fellesarealer.

Hekker beplantet mellom seksjonene og mellom seksjoner og fellesarealene skal stelles hvert år. Hekkene skal holdes til en høyde på 180 cm.

Det er ikke tillatt å plante trær eller større busker i hager eller på fellesområdene, som for eksempel Thuja. Mindre busker og planter/blomster kan plantes i egne hager uten samtykke. Størrelsen på busker og planter skal aldri overgå hekkens makshøyde. Ved usikkerhet, kan søknad leveres styret.

Hagene skal vedlikeholdes og stelles, og plen klippes.

Det er forbudt å mate fugler og andre dyr på balkonger, terrasser eller fellesområder, da dette tiltrekker skadedyr.

6. Røyking

Røyking er forbudt på alle fellesområder og rett utenfor inngangspartier. Røyking for øvrig skal ikke være til sjenanse for andre. Det oppfordres til at det ikke røykes ut av vindu eller på balkong/terrasser.

7. Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Gassbeholdere skal til enhver tid oppbevares forsvarlig og i henhold til brannfaglige anbefalinger. Det kan oppbevares maksimalt to flasker på 11 kilo per boenhet. Denne skal oppbevares stående på stabilt underlag med god lufting og skjermes for direkte sollys som kan medføre overoppheting.

Det er tillatt å oppbevare inntil 5 liter brannfarlig væske (etanol og etanolholdige væsker, white sprit og bensin). Bensin skal ikke oppbevares inne i bolig.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i veier/på fellesområdene, men i egne boder/hager eller på anviste plasser.

8. Ventilasjon

Seksjonseier er ansvarlig for at det til enhver tid er riktig ventilasjon i boligen. Riktig ventilasjon er viktig av hensyn til byggets beskaffenhet.

Luftfilter må byttes minst én gang i året, men anbefales oftere. Styret deler ut filter på høsten hvert år.

9. Søppel

Søppel skal sorteres i henhold til anvisningene på søppelbeholderne. For matavfall skal grønne poser fra Follo Ren benyttes. Disse er tilgjengelig i beholderen ved postkassene.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: maling, varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Verken pappesker, søppelsekker eller annet må hensettes på bakken, da renovasjonsselskapet ikke tar med seg dette. Papp og kartonger skal brettes. Større mengder isopor er ikke å regne som restavfall. Hageavfall, jord og busker skal ikke kastes i restavfall.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at avføring plukkes opp med det samme.

11. Solskjerming

Solskjerming kan bare settes opp på balkong og terrasse i henhold til vedtektene.

12. Parkering

Hver boenhet har sin garasje, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, og skal ikke benyttes av seksjonseiere eller leietakere utover av/pålessing.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

13. Oppbevaring innendørs og i boder

Det er ikke tillatt å ha kjøleskap/fryseboks eller lignende i drift i bodene plassert ved garasjene. Det er forbudt å lagre varer som gir fra seg sjenerende lukt.

14. Melding til styret

Overdragelse av boligseksjon eller garasje meldes til styret via sameiets forretningsfører.

Beboere plikter å melde til styret om skader, lekkasjer o.l. uten unødig opphold for å begrense skadens omfang og utbedre skaden så raskt som mulig.

15. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

16. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24
Selskapsnummer: 2447 **Selskapsnavn:** Eikelijordet Parsellen Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

1. ETG..PDF



1. ETASJE

		Leilighet A-3		Leilighet A-2		Leilighet A-1	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	m2	58,7 m2	53,9 m2	50,1 m2	44,7 m2	63,3 m2	58,5 m2
2. ETG.	m2	62,5 m2	62,1 m2	53,2 m2	52,5 m2	68,0 m2	67,3 m2
TAKPLAN	m2	5,9 m2	5,9 m2	6,6 m2	6,6 m2	6,6 m2	6,6 m2
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
	m2	127,1 m2	121,9 m2	109,9 m2	103,8 m2	137,9 m2	132,4 m2

BYA = 216,1 m2 + balkonger 23,9 = 240,00 m2

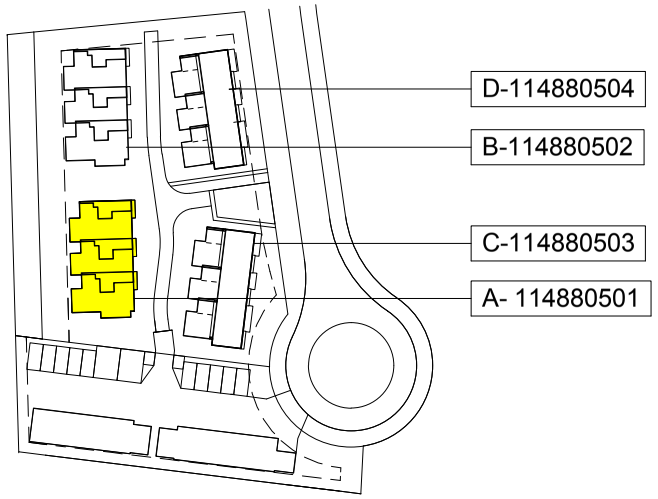
BRA Bygning for 1. ETG.	62,5 + 8,5= 71,0 m2	53,2+7,3 = 60,5 m2	68,0+8,3 = 76,3 m2
2.ETG-60% av 1.etg.	124,68 m2	maks BRA	63,4 m2 prosjektert

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN:	DATO:	UTFØRENDE:	KONTROLLERT:
PLAN 1.ETASJE	06.09.2019	I.O-K.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: EIKELIGJORDET, Ski kommune

PROSJEKTNAVN: Felt BKS_1

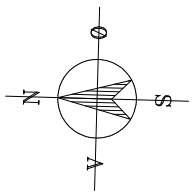
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

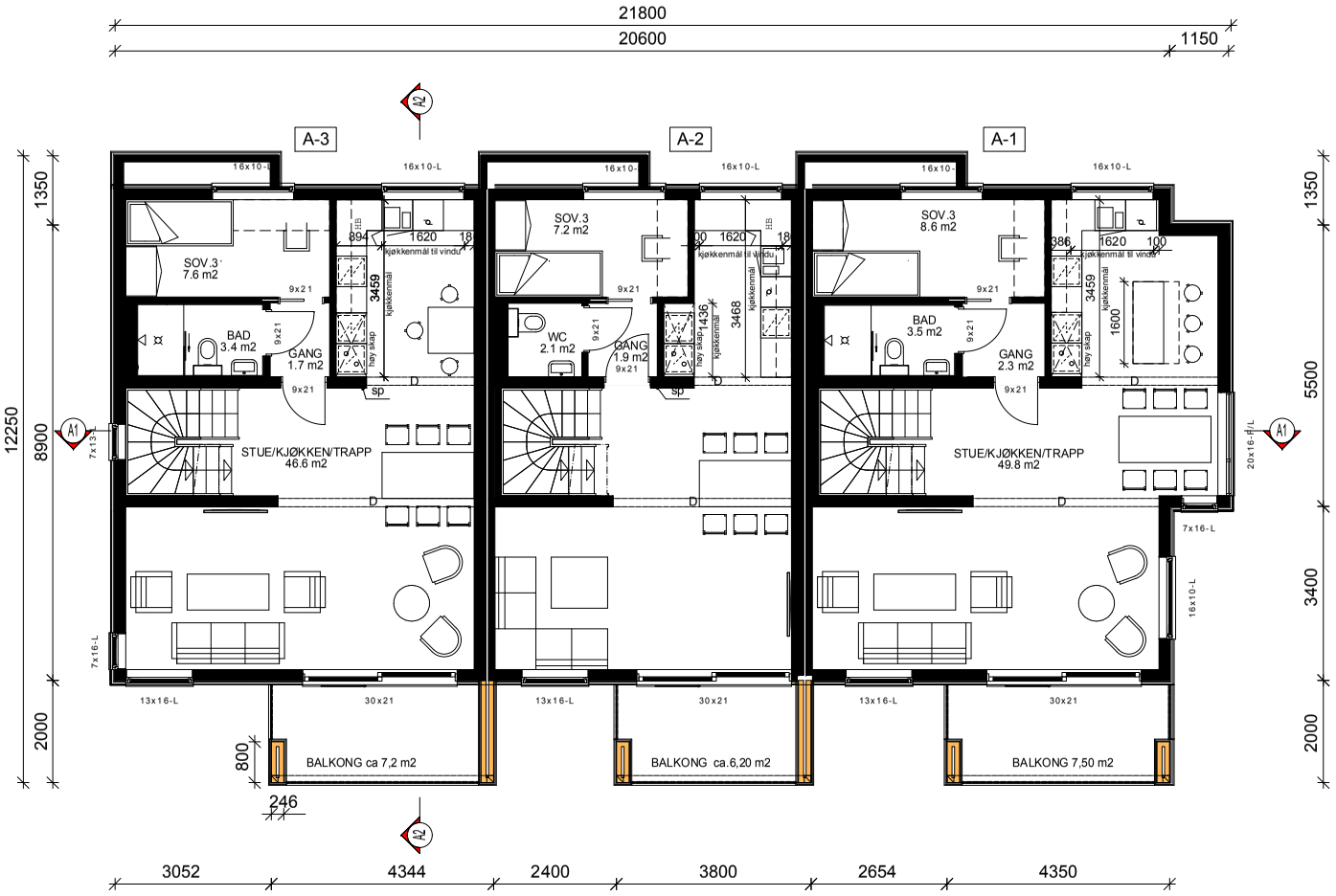
G.NR/B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	FORMAT:
139 / 160	1:100	A3
KOMMUNE:	TEGNINGSTYPE:	
	01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Rekkehus	BOLIGTYPE: 131	

Tegningsnummer: 114880501

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
114880501	01	A	PL	20	1	B	0

2. ETG..PDF





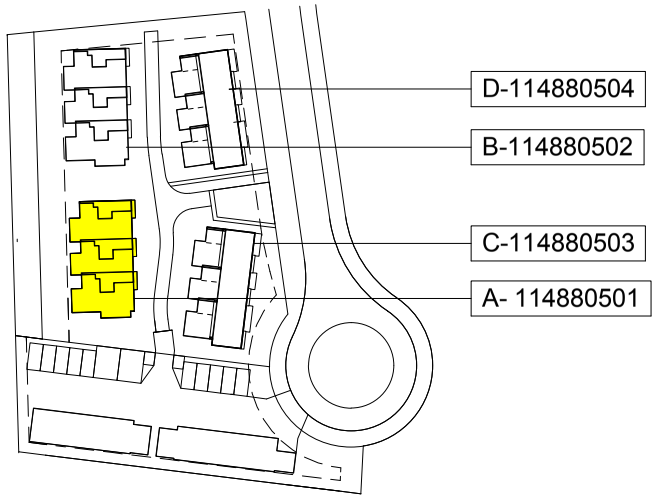
2. ETASJE

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN:	DATO:	UTFØRENDE:	KONTROLLERT:
PLAN 2.ETASJE	06.09.2019	I.O-K.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: EIKELIGJORDET, Ski kommune

PROSJEKTNAVN: Felt BKS_1

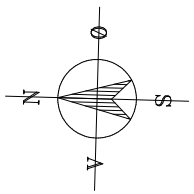
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

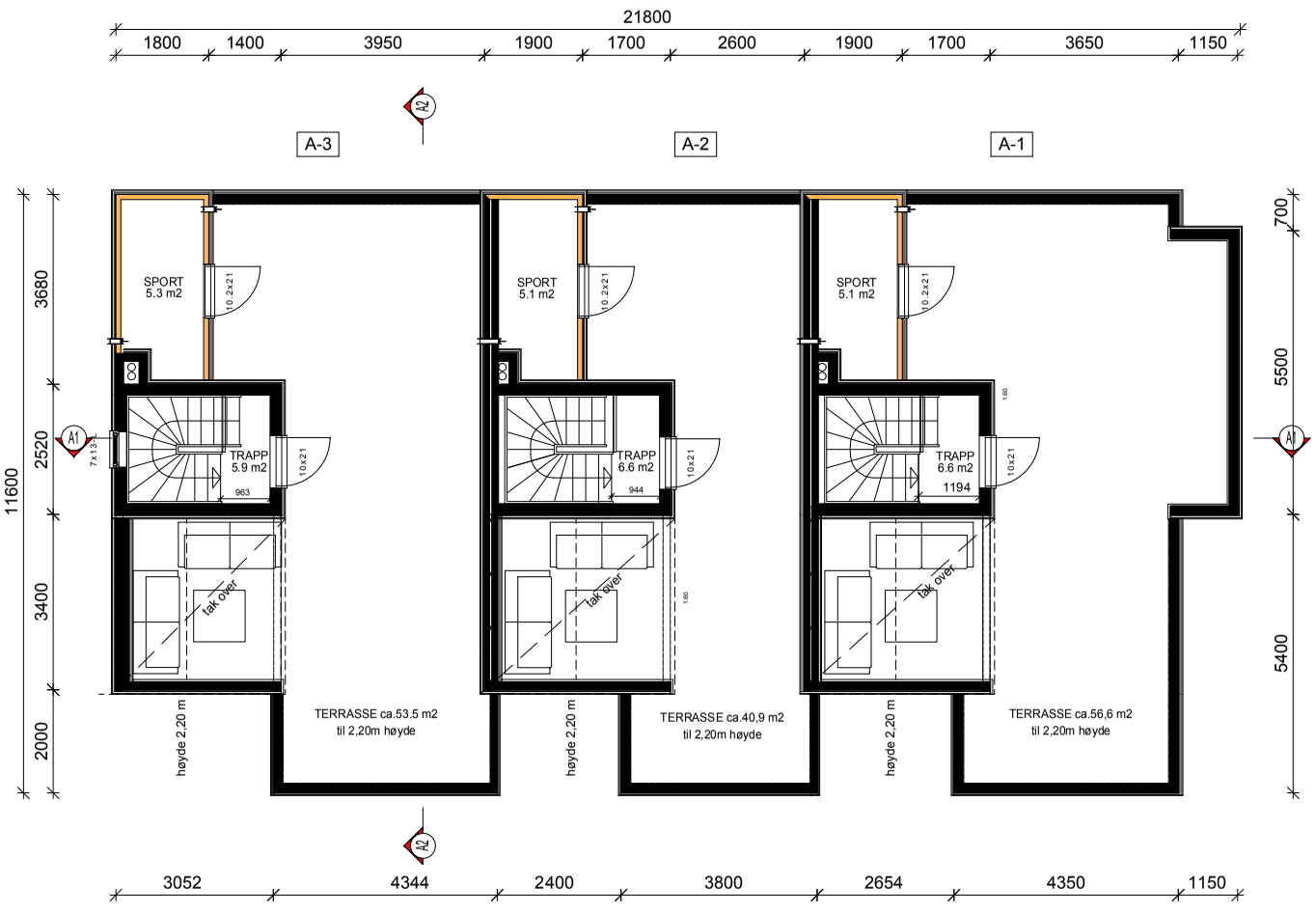
G.NR/B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	FORMAT:
139 / 160	1:100	A3
KOMMUNE:	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Rekkehus	BOLIGTYPE: 131	

Tegningsnummer 114880501

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
114880501	02	A	PL	20	1	B	0

3. ETG.





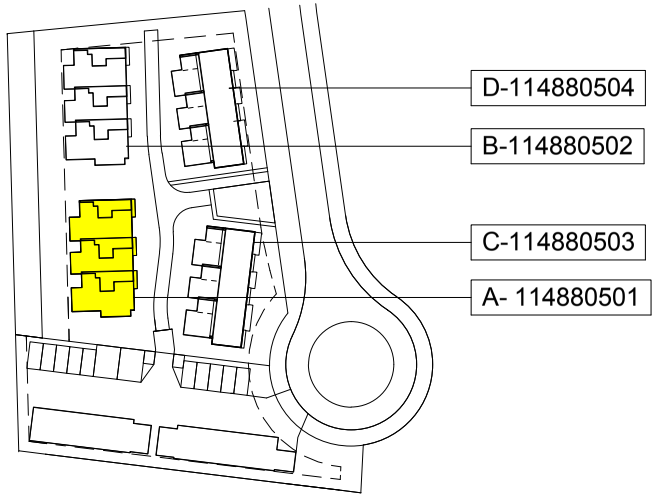
3. ETASJE

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN:	DATO:	UTFØRENDE:	KONTROLLERT:
PLAN 3.ETASJE	06.09.2019	I.O-K.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: EIKELIGJORDET, Ski kommune

PROSJEKTNAVN: Felt BKS_1

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

G.NR/B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	FORMAT:
139 / 160	1:100	A3
KOMMUNE:	TEGNINGSTYPE:	
	03_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Rekkehus	BOLIGTYPE: 131	

Tegningsnummer

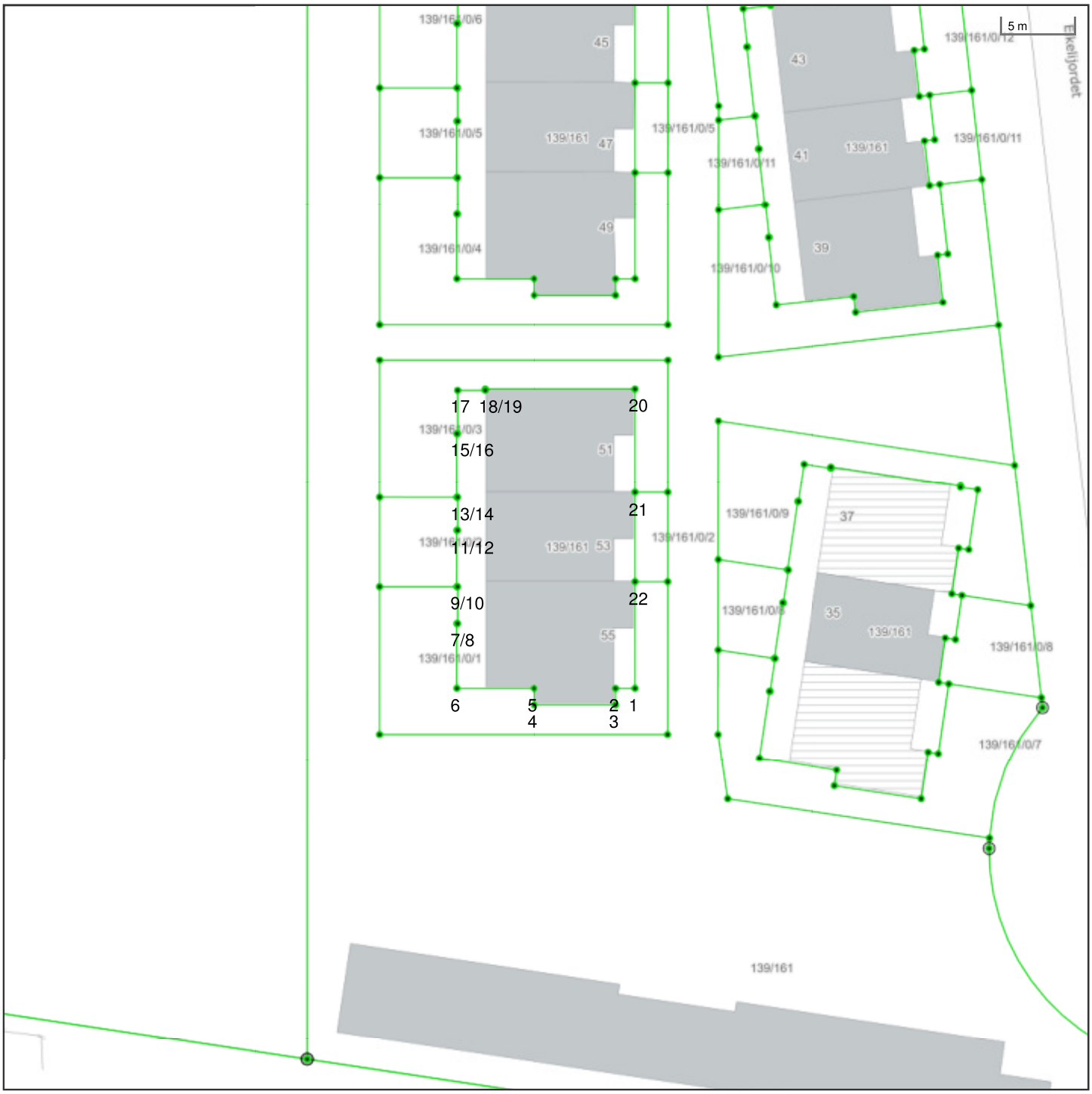
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
114880501	03	A	PL	20	1	B	0

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 14.08.2024

Eiendomskart for eiendom 3207 - 139/161//3

Teig 1 av 6



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

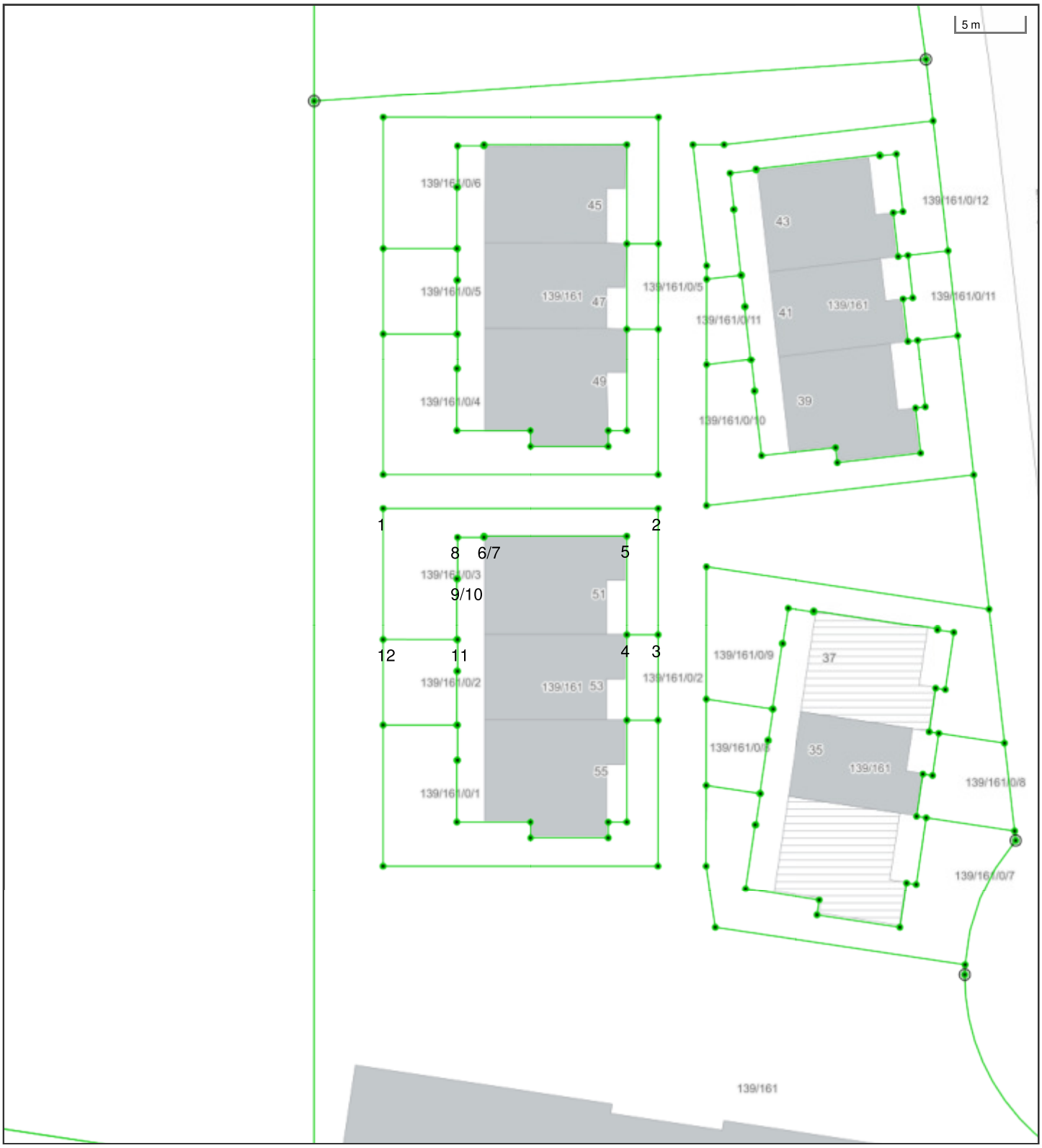
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 6

Areal	263,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6619811,723356	**Øst**	603579,420508	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6619807,284	603589,468	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,39	
2	6619807,246	603588,119	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,35	
3	6619806,097	603588,151	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15	
4	6619805,94	603582,478	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,68	
5	6619807,089	603582,446	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15	
6	6619806,941	603577,084	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	
7	6619811,428	603576,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,49	
8	6619811,429	603577,011	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
9	6619813,979	603576,941	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55	
10	6619813,978	603576,889	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
11	6619817,879	603576,781	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,90	
12	6619817,881	603576,833	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
13	6619820,177	603576,769	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
14	6619820,176	603576,718	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
15	6619824,621	603576,594	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
16	6619824,622	603576,646	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
17	6619827,622	603576,563	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
18	6619827,675	603578,475	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
19	6619827,762	603578,472	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
20	6619828,051	603588,893	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,43	
21	6619820,868	603589,092	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,19	
22	6619814,67	603589,264	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	

Teig 2 av 6 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 6 (hovedteig)

Areal	97,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6619821,732414	**Øst**	603572,084676	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6619829,563	603571,113	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,54	
2	6619830,114	603591,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,01	
3	6619820,931	603591,368	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,19	
4	6619820,868	603589,092	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
5	6619828,051	603588,893	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,19	
6	6619827,762	603578,472	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,43	
7	6619827,675	603578,475	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
8	6619827,622	603576,563	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
9	6619824,622	603576,646	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
10	6619824,621	603576,594	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
11	6619820,176	603576,718	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
12	6619820,029	603571,375	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,35	

Teig 3 av 6



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 6

Areal	254,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6619815,714144	**Øst**	603602,584378	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6619813,497	603599,544	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,90	
2	6619813,491	603599,598	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
3	6619815,771	603599,874	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
4	6619815,778	603599,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
5	6619820,546	603600,397	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
6	6619820,54	603600,448	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
7	6619823,169	603600,766	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65	
8	6619822,939	603602,665	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
9	6619823,026	603602,676	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
10	6619821,933	603611,706	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
11	6619821,846	603611,695	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
12	6619821,7	603612,898	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
13	6619817,531	603612,393	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
14	6619817,616	603611,686	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
15	6619814,44	603611,301	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
16	6619814,354	603612,008	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
17	6619811,276	603611,636	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
18	6619811,362	603610,929	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
19	6619808,285	603610,556	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
20	6619808,199	603611,263	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
21	6619803,334	603610,674	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
22	6619803,42	603609,967	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
23	6619800,156	603609,572	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,29	
24	6619800,889	603603,521	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,10	
25	6619801,981	603603,653	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10	
26	6619802,673	603598,233	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46	
27	6619807,342	603598,798	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,70	
28	6619807,336	603598,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
29	6619809,616	603599,126	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
30	6619809,623	603599,075	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	

Teig 4 av 6 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

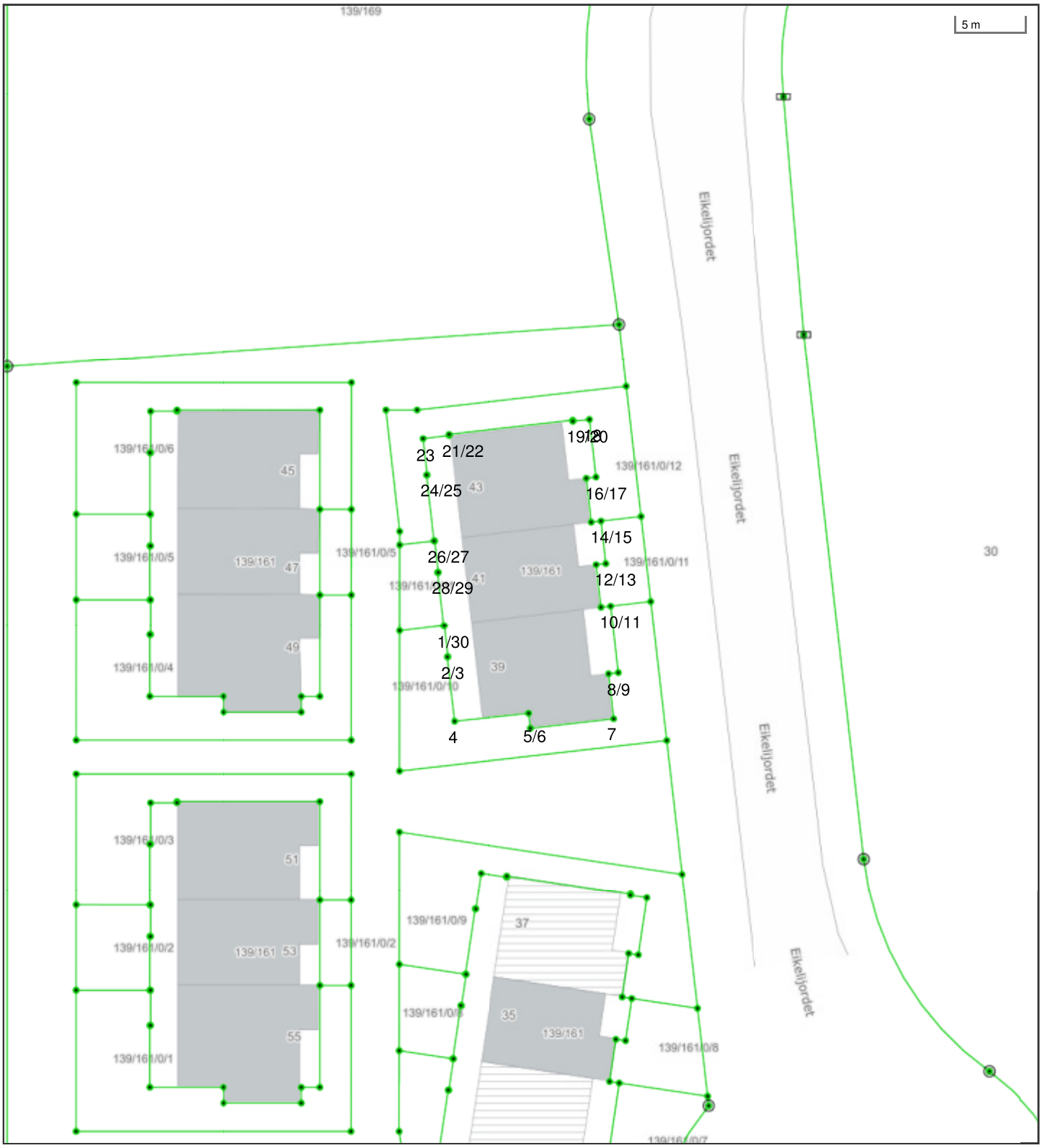
Teig 4 av 6 (hovedteig)

Areal	2 095,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6619799,476247	**Øst**	603580,850373	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6619849,334	603590,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
2	6619858,518	603590,351	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,19	
3	6619857,964	603570,331	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,03	
4	6619848,433	603570,594	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,53	
5	6619842,236	603570,764	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
6	6619832,011	603571,046	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,23	
7	6619832,565	603591,053	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,01	
8	6619843,136	603590,768	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,57	
9	6619820,931	603591,368	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
10	6619830,114	603591,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,19	
11	6619829,563	603571,113	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,01	
12	6619820,029	603571,375	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,54	
13	6619813,831	603571,546	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
14	6619803,593	603571,828	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,24	
15	6619804,147	603591,821	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,00	
16	6619814,733	603591,535	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,59	
17	6619858,99	603565,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	78,08	
18	6619863,3	603609,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,64	
19	6619858,8	603610,364	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55	
20	6619856,653	603595,171	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,34	
21	6619856,591	603592,905	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
22	6619847,839	603594,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,84	
23	6619846,862	603594,176	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,98	
24	6619840,624	603594,344	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,24	
25	6619830,423	603594,617	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,20	
26	6619833,185	603614,026	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,60	
27	6619823,496	603615,412	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,79	
28	6619826,002	603594,736	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,83	
29	6619816,362	603594,994	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,64	
30	6619810,096	603595,162	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,27	

31	6619804,241	603595,319	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
32	6619799,784	603596,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,53	
33	6619797,571	603614,386	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,41	
34	6619796,85	603614,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,72	80,64
35	6619782,04	603631,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,98	15,31
36	6619773,1	603631,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,95	
37	6619780,94	603567,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	64,50	

Teig 5 av 6



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 6

Areal	254,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6619839,796247	**Øst**	603599,583265	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6619841,085	603597,588	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
2	6619838,811	603597,912	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
3	6619838,803	603597,858	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
4	6619834,147	603598,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,70	
5	6619834,881	603603,935	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46	
6	6619833,792	603604,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10	
7	6619834,651	603610,124	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,09	
8	6619837,905	603609,661	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,29	
9	6619838,006	603610,366	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
10	6619842,857	603609,676	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,90	
11	6619842,757	603608,971	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
12	6619845,826	603608,534	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
13	6619845,926	603609,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
14	6619848,995	603608,803	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
15	6619848,895	603608,098	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
16	6619852,063	603607,647	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,20	
17	6619852,163	603608,352	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
18	6619856,321	603607,761	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	
19	6619856,151	603606,561	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
20	6619856,237	603606,549	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
21	6619854,956	603597,544	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
22	6619854,87	603597,556	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
23	6619854,6	603595,662	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
24	6619851,978	603596,035	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65	
25	6619851,971	603595,984	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
26	6619847,216	603596,661	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
27	6619847,223	603596,712	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
28	6619844,949	603597,036	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
29	6619844,942	603596,985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
30	6619841,077	603597,534	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,90	

Teig 6 av 6



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 6 av 6

Areal	263,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6619839,698984	**Øst**	603578,767743	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6619849,272	603588,305	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
2	6619856,455	603588,106	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,19	
3	6619856,167	603577,685	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,42	
4	6619856,079	603577,688	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
5	6619856,026	603575,776	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
6	6619853,027	603575,859	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
7	6619853,025	603575,808	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
8	6619848,58	603575,931	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
9	6619848,581	603575,982	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
10	6619846,285	603576,046	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
11	6619846,284	603575,994	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
12	6619842,382	603576,102	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,90	
13	6619842,384	603576,154	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
14	6619839,834	603576,225	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55	
15	6619839,832	603576,173	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05	
16	6619835,345	603576,297	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,49	
17	6619835,494	603581,659	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	
18	6619834,344	603581,691	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15	
19	6619834,501	603587,364	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,68	
20	6619835,651	603587,332	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15	
21	6619835,688	603588,682	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,35	
22	6619843,074	603588,477	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,39	

KOMMUNALE GEBYRER - 2024

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2024

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2024** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	**per. år**
Vann pr. m^3	Kr 34,20	
Avløp pr. m^3	Kr 41,85	
Abonnementsgebyr vann - Bolig		Kr 2910,00
Abonnementsgebyr avløp - Bolig		Kr 4580,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3591,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4668,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2514,00
Fellesrenovasjon		Kr 3591,00
Renovasjon nabodeling		Kr 2873,00
Feiergebyr bolig		Kr 444,00

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

REGULERINGSPLANK ART

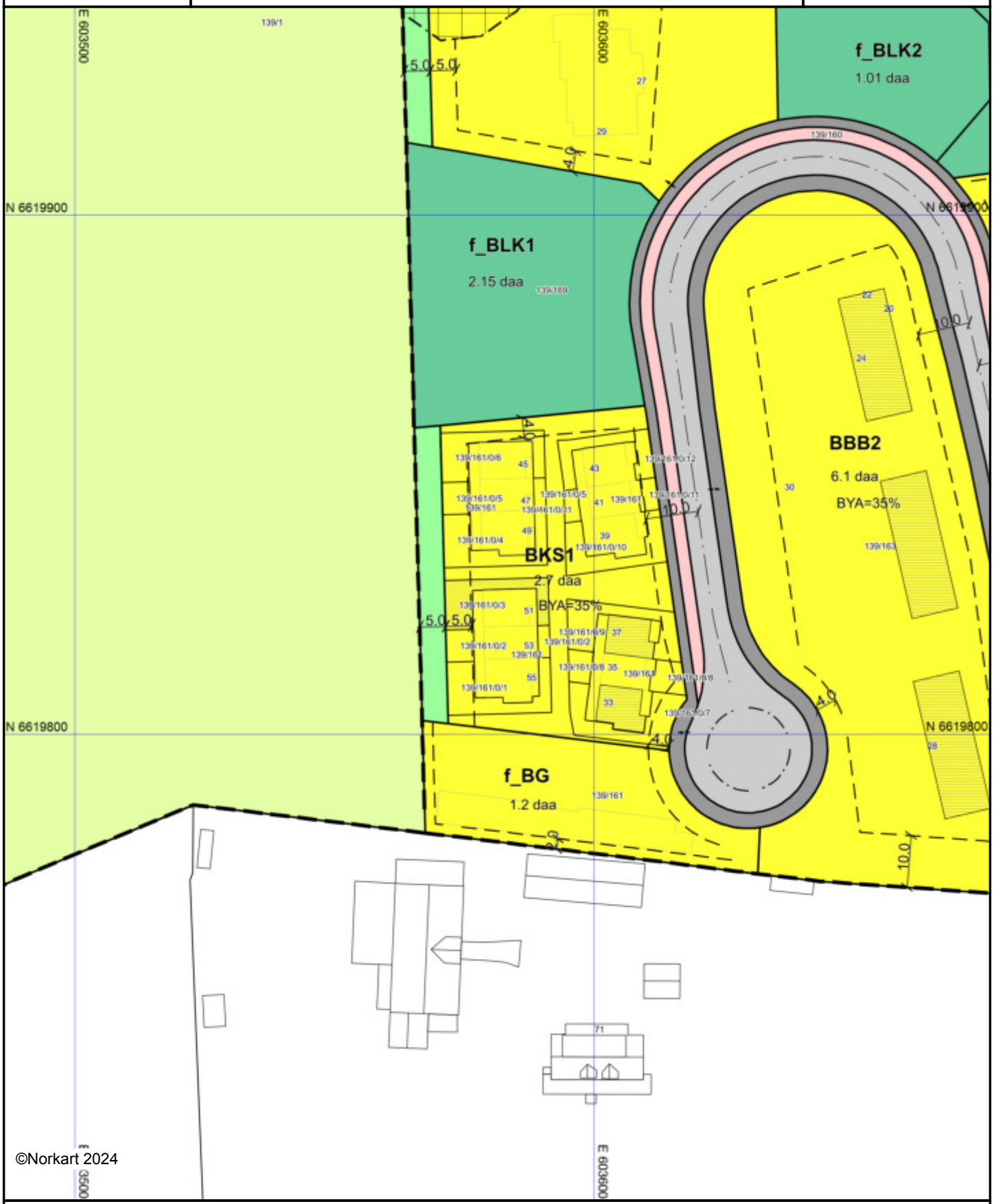
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 139/161/0/3
Adresse: Eikelijordet 51
Dato: 14.08.2024
Målestokk: 1:1000

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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Barnehage
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Vegetasjonsskjerm
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

KOMMUNEPLANKARTA

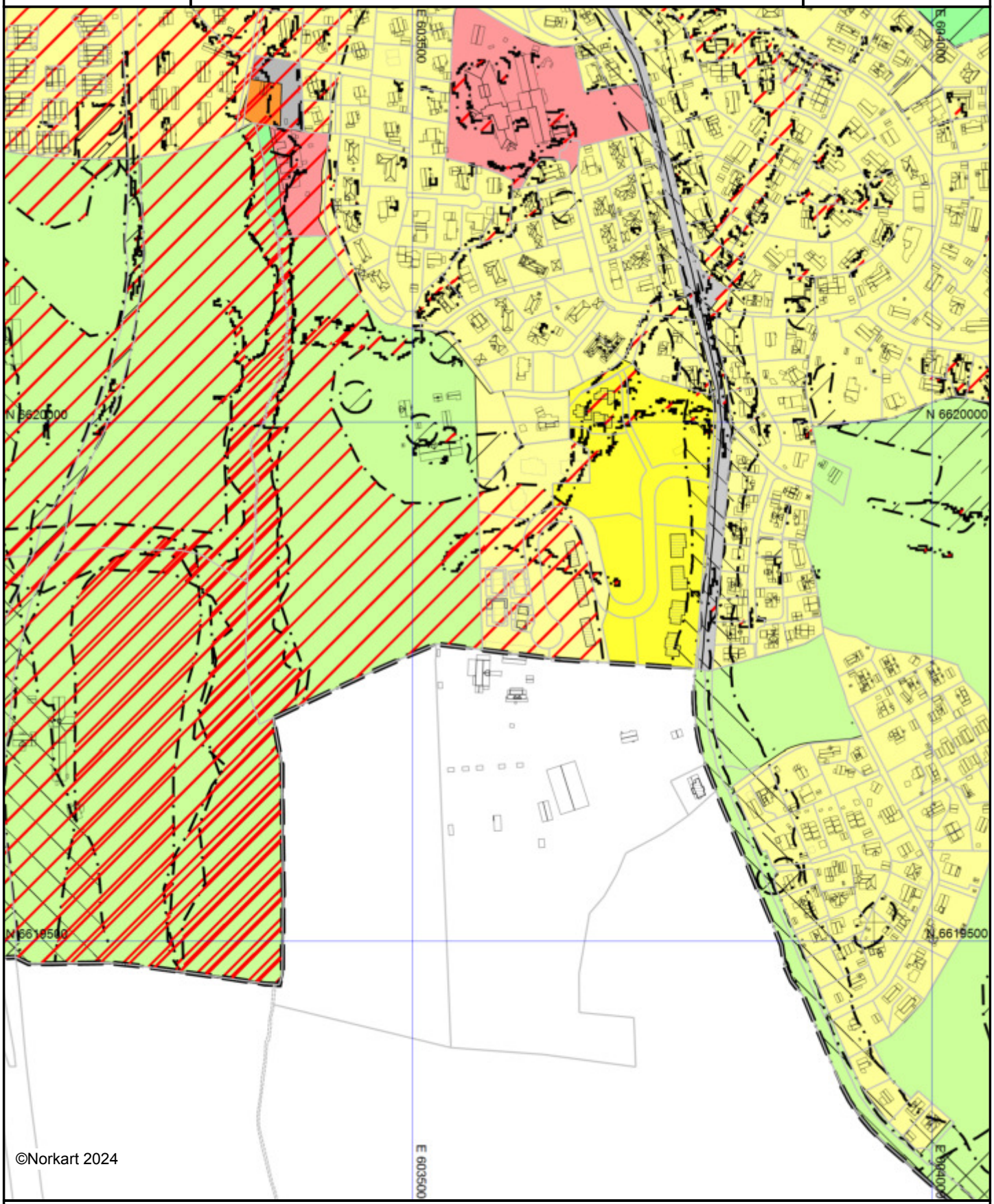
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 139/161/0/3
Adresse: Eikelijordet 51
Dato: 14.08.2024
Målestokk: 1:5000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastrukturgrense
- Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

BESTEMMELSER

Ark. L12/201207

Vedtatt av
Ski kommunestyre
21.3.2018



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING EIKELI VEST

Planens formål
Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av boliger og barnehage.

Avgrensing
Det regulerte området er vist på plankart datert 16.4.2018.

§ 1 PLANKART OG PLANAVGRENSNING
Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: 0213-201207 På grunnen/vannoverflaten Planområdets avgrensning er vist i plankartet.

§ 2 AREALFORMÅL
Området reguleres til:

a) Bebyggelse og anlegg

- 1112 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse — Felt BKS1 og BKS2
- 1113 Boligbebyggelse, blokkbebyggelse — Felt BBB1 til BBB4
- 1119 Garasjeanlegg for boligbebyggelse — Felt BG
- 1161 Barnehage — Felt BBH
- 1600 Uteoppholdsareal, uteoppholdsareal_f — Felt f_BUT1 og f_BUT2
- 1610 Uteoppholdsareal, lekeplass_f — Felt f_BLK1 og f_BLK2

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2000 Veg_o — Felt o_VEG1 og o_VEG2
- 2012 Fortau_o — Felt o_SF1
- 2015 Gang- og sykkelvei_o — Felt o_SGS
- 2018 Annen veggrunn, tekniske anlegg_o
- 2019 Annen veggrunn, grøntareal
- 2800 Kombinerte formål for samferdsel_o — Felt o_SKV/SGS
- 2800 Kombinert formål for samferdsel_f — Felt f_SKV/SGS
- 2080 Parkering — Felt f_SPA

c) Landbruks- natur og friluftsområder

- 5100 LNF — Felt L

§3 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

a) Sikrings-, støy og faresone

- 140 Frisiktsone

b) Sone med angitte særlige hensyn

- 560 Bevaring naturmiljø Felt H560_
- 720 Båndlegging etter lov om naturvern Felt H720_

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Adkomst

Adkomst er vist med piler på plankartet.

4.2 Offentlige trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og gang-/sykkelveier og tiltak på veianlegg skal godkjennes av kommunen.

4.3 Vann og avløp

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

4.4 Overvannshåndtering

Alt overvann innenfor planområdet skal håndteres og renses lokalt, på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. For alle tiltak skal det være lokal overvannsdisponering for hensiktsmessig oppsamling og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann tillates ikke ført direkte til harde overflater som ikke er del av anlegg for overvannshåndtering. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Trygge og åpne flomveier skal sikres og minimum dimensjoneres for 200-årsflom med 50 % klimapåslag. Ved alle nye tiltak skal åpne løsninger så vidt mulig benyttes. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

4.5 Parkeringsplasser

Det skal avsettes minimum 1,2 plasser / maksimum 1,5 plasser beboerparkering + 0,3 gjesteparkeringsplass pr. boenhet.

Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017, dog må hver biloppstillingsplass være minst 2,5 m x 5,0 m.

For blokkbebyggelse skal parkering skje i parkeringskjeller / under terreng i det aktuelle byggeområde samt felles parkeringsplass f_SPA. Overflateparkering er ikke tillatt i BBB1-BBB4, med unntak av inntil 2 HC p-plasser som skal plasseres i tilknytning til innkjøringen til p-kjeller.

Parkeringsplasser for beboere skal skilles fra plasser for gjester.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 m. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 m.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

For konsentrert småhusbebyggelse skal parkering skje innenfor det aktuelle byggeområde.

Minst 10 % av parkeringsplassene i parkeringskjellere skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heis eller inngang. Hver biloppstillingsplass for funksjonshemmede skal være minst 4,5 m x 6,0 m. Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 m x 2,0 m. Biloppstillingsplasser for funksjonshemmede skal ha en fri høyde på minst 2,5 m.

Alle parkeringsplasser på terreng skal anlegges med permeable dekker. Utendørs fellesanlegg for parkering skal ha grøntarealer og beplantning.

Det skal etableres minst to sykkelplasser pr. boenhet i nær tilknytning til boligens inngang/heis.

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 50 % av plassene ha en fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for ladbare biler, og samtlige parkeringsplasser skal bygges slik at det er mulig senere å tilrettelegge alle p-plasser for opplading av ladbare biler. For gjesteparkering skal minst 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.

4.6 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankart. Tekniske anlegg og tiltak for fordrøyning av overvann tillates utenfor byggegrensene.

4.7 Avfall

På feltene BBB1 - BBB4 skal det etableres egne nedgravde avfallsanlegg knyttet til det enkelte felt.

Anleggene skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende veileder fra Follo Ren. Avfallsanlegg kan plasseres utenfor byggegrense men skal ligge innenfor formålsgrense for bolig.

Det skal plasseres beholder for glass og metallemballasje i planområdet. Boliger på felt BKS1 skal kunne benytte avfallsanlegget på BBB4, boliger på felt BKS2 skal kunne benytte avfallsanlegget på BBB2

4.8 Støy

Grenseverdiene i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442, skal legges til grunn.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for boliger på felt BBB4 og barnehage på felt BBH skal det foreligge detaljerte støyberegninger samt planer for eventuelle støyreduserende tiltak knyttet til støy fra Kråkstadveien.

4.9 Vegetasjon
Ny vegetasjon skal være tilpasset stedet og stedets karakter. Der hvor det etableres nye vegetasjonssoner skal det i hovedsak benyttes plantearter som er naturlig forekommende på stedet, fortrinnsvis eik. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares. Eksisterende eiketrær vist på plankartet skal bevares.

4.10 Universell utforming
Nye tiltak skal planlegges slik at hensyn til universell utforming skal være et grunnleggende premiss. Avvik fra kravene til UU for felles og offentlig anlegg kan vurderes av hensyn til terrengets naturlige topografi.

Minimum 50 % av boligene på eiendommen skal utformes som tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på boligens inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

4.11 Minste uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal ha gunstig beliggenhet og være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

Hver bolig skal minimum ha 5 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen, i form av balkonger, terrasser eller forhager.

Felles uteoppholdsareal skal etableres med de kvalitetskrav som fremgår av kommuneplan for Ski 2011-2022 § 11 på det enkelte byggeområde, i tillegg til fellesområder vist på plankartet. Totalt minste uteoppholdsareal til felles bruk skal være 50 m^2 pr bolig i blokk og 25 m^2 pr. bolig i konsentrert boligbebyggelse.

Andel uteoppholdsareal som kan tilfredsstilles i fellesområder begrenses til:

- BBB1 = inntil 1/3 = 700 m² i BUT1
- BBB2 = inntil ½ = 1 200 m² i BUT1
- BBB3 = inntil 2/3 = 1 100 m² i BUT1
- BBB4 = inntil 1/3 = 800 m² i BUT2

Felles uteoppholdsareal skal ha en gunstig beliggenhet i forhold til sol, og skal kunne benyttes av ulike aldersgrupper. Det skal etableres visuell skjerming mellom private uteoppholdsarealer på bakken og felles utearealfunksjoner. Avstanden mellom felles uteoppholdsareal og boliger / privat uteoppholdsareal skal være minst 2 m.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal opparbeides med bestandige og robuste materialer, og beplantes med tanke på årstidsvariasjon.

Arealet som kan regnes som felles uteoppholdsareal må ikke være brattere enn 1:5.

4.12 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det aktuelle feltet. Planen skal inneholde en beskrivelse av uteareales som viser hvordan krav til uteareal og lekeplasser oppfylles. Utomhusplanen skal vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng med koter (inkludert forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger) - tiltak for overvannshåndtering
- lekearealer
- atkomst
- parkering for bil og sykkel
- garasjer
- internt vegnett
- bebyggelsens form og plassering
- gangveier
- utforming og plassering av nedkjøringsrampen til p-kjeller
- andre nødvendige funksjoner som renovasjon m.m.

Søknad om rammetillatelse skal også inneholde soldiagram som redegjør for solforholdene på utearealene.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan for delområde med tilhørende fellesområder, inkludert plan for utforming og opparbeidelse av felles lekeplasser. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

4.13 Nettstasjoner og energisentraler
Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler. Nettstasjoner kan ligge innenfor formålsgrensen for bolig og inngår ikke i utregning av BYA/BRA.

4.14 Estetikk og utforming
Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygning, og ha variert materialbruk. Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås.

Ny bebyggelse skal utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene, og skal mht volum, høyder, materialer og farger utformes på en måte som gir området et helhetlig preg.

Ny bebyggelse skal ha en material- og fargebruk som virker dempende. Tiltak innad i feltet skal etterstrebe å ha et samlende uttrykk.

Svalganger tillates ikke.

4.15 Blå/grønn faktor
Innenfor planområdet skal det beregnes en blå/grønn faktor på 0,8.

4.16 Lekeplasser
Lekeplassene skal ha variert utforming og innhold, være av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad

bevares og integreres. Det skal utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplassene, disse skal godkjennes av kommunen sammen med søknad om rammetillatelse for boliger.

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med kommuneplanens bestemmelser §12 (Kommuneplan for Ski 2011-2022).

4.17 Terrengbehandling

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås.

Terrenget skal bearbeides på en måte som gjør at høye forstøtningsmurer og fjellskjæringer unngås. Bebyggelsen kan med fordel brukes for å ta opp høydeforskjell.

Den visuelle virkningen av eventuelle forstøtningsmur skal tones ned ved material- og fargebruk, beplanting i forkant, tilbakefylling av terreng e.l. Behovet for og utforming av forstøtningsmurer og fjellskjæringer må bli vurdert og godkjent av kommunen ved rammesøknad.

Eventuelle skjæringer og fyllinger skal opparbeides med stedegen vegetasjon og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Det må sikres tilstrekkelig areal slik at det kan gjenetableres vegetasjon inkludert nye større trær og tregrupper.

4.18 Miljøoppfølging

Det skal lages en miljøoppfølgingsplan som skal sendes inn sammen med søknad om byggetillatelse. Rammetillatelse kan ikke behandles før miljøoppfølgingsplanen er godkjent av kommunen.

4.19 Svartelistede arter

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Svartelistede arter skal kartlegges før anleggsstart.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

5.1 Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser vist i plankart. Parkeringsanlegg under terreng eller med uteareal på tak medregnes ikke i BYA.

Boligene i området skal være av varierende størrelse, og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m² BRA.

5.2 Område for blokkbebyggelse (BBB1-4)

Felles for BBB1-BBB4

Bygningsmassen skal deles opp i flere mindre bygg i hvert felt. Avstand mellom bygg over terreng skal være minst 8 m. Arealet mellom bygningene skal ha grønt preg. Den visuelle

virkningen av eventuelt forstøtningsmur mellom bygningene skal tones ned ved material- og fargebruk, beplanting, tilbakefylling av terreng e.l.

I felt BBB1 og BBB4 tillates det maksimalt 24 meter bygningslengde på byggets hovedvolum.
I felt BBB2 og BBB3 tillates det maksimalt 28 meter bygningslengde på byggets hovedvolum.

Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates å stikke inntil 2,0 m over bygningens gesimshøyde, og med maksimalt 15 % BYA av underliggende etasjeplan. For trapp og heisrom er tillatt høyde 4 m over gesimsen dersom taket skal brukes til takterrasse. Tekniske bygg og installasjoner skal trekkes minimum 3 meter inn fra fasadelivet. Små takoppbygg og tekniske installasjoner på inntil 1,0 meters høyde tillates plassert nærmere gesims enn 3 meter.

Parkeringskjeller skal ligge helt under bakken. Eventuell unntak kan vurderes. Andelen av p-kjeller som stikker over bakken skal i så fall være maks 1m.

BBB1: I området kan det oppføres blokkbebyggelse med underliggende garasje, høyde inntil 17 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 132. Maks tillatt % BYA = 30 %.

Innenfor området skal det pr. bolig avsettes 5 m² areal til inngangslekeplass.

Det skal sikres skjermende beplantning mot jordbruksarealet vest for BBB1.

BBB2: I området kan det oppføres blokkbebyggelse med underliggende garasje, høyde inntil 18 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 131. Maks tillatt % BYA = 35 %. Øverste etasje skal være tilbaketrukket med min. 2 meter fra vestvendt fasade.

Innenfor området skal det pr. bolig avsettes 5 m² areal til inngangslekeplass.

BBB3: I området kan det oppføres blokkbebyggelse med underliggende garasje, høyde inntil 19 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 140. Maks tillatt % BYA = 35%. Øverste etasje skal være tilbaketrukket med min. 2 meter fra vestvendt fasade.

Innenfor områdene skal det pr. bolig avsettes 5 m² areal til inngangslekeplass.

BBB4: I området kan det oppføres blokkbebyggelse med underliggende garasje, høyde inntil 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 145. Maks tillatt % BYA = 30 %.

Innenfor området skal det pr. bolig avsettes 5 m² areal til inngangslekeplass.

5.3 Område for konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

BKS 1: I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med høyde inntil 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 120. Maks tillatt % BYA = 35 %.

Bruksarealet på øverste tillatte etasje skal maksimalt utgjøre 60% av underliggende etasjers bruksareal.

Det skal minimum avsettes 5 m² pr. boenhet til inngangslekeplass innenfor området.

Det skal sikres skjermende beplantning mot jordbruksarealet vest for BKS1.

Rekkehus skal ha en maks lengde på 28 m.

BKS 2: I området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med høyde inntil 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde og skal ikke overstige kote 134. Maks tillatt % BYA = 30 %.

Bruksarealet på øverste tillatte etasje skal maksimalt utgjøre 60% av underliggende etasjers bruksareal.

Det skal minimum avsettes 5 m² pr. boenhet til inngangslekeplass innenfor området.

5.4 Område for barnehage (BBH)
I området kan det oppføres barnehage med høyde inntil 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde er lik mønehøyde. Takets høyeste punkt skal ikke overstige kote 140. Maks tillatt % BYA = 25 %.

5.5 Uteområde (f_BUT 1 og f_BUT 2)
Uteområdene skal opparbeides i henhold til kommuneplanens bestemmelser §§ 11 (utearealer ved boliger) og 12 (lekeplasser), kommuneplan for Ski 2011-2022. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

I forbindelse med rammesøknaden for det enkelte utbyggingsområde må det utarbeides en plan som viser hvordan BUT1 og BUT2 skal opparbeides / brukes. Planen skal godkjennes av kommunen.

Innenfor områdene kan det tillates oppført anlegg knyttet til lokal el-forsyning/distribusjon og mindre konstruksjoner knyttet til bruken som uteoppholdsareal og nærlekeplasser.

BUT1: Arealet omfatter felles uteoppholdsareal og område for gjenåpning av bekk. Tidligere fyllinger og innplantet granskog bør fjernes og edelløvskog gjenetableres. Det tillates ikke inngrep som kan forringe naturverdiene i dette området. Området skal være felles for BBB1-BBB4 og BKS1-BKS2. Det er ikke tillatt med større terrengendringer.

Eventuell gjenåpning av bekk forutsetter at tiltaket nærmere utredes og godkjennes av kommunen.

BUT2: Det skal opparbeides en nærlekeplass på området. Eksisterende eiketrær som vist på plankartet skal bevares, fristilles og overlates til fri utvikling.

Det tillates etablert anlegg for håndtering av overvann og nødvendig skjerming mot trafikkstøy. Område skal være felles for BBB3-BBB4 og BKS2.

5.6 Lekeplasser (f_BLK1 og f_BLK2)

Lekeplassene skal bli opparbeidet iht. kravene i kommuneplanens arealdel § 12.

BLK1: Området BLK1 skal opparbeides og benyttes til nær- og strøkslekeplass. Det tillates etablert nedgravd fordrøyningsanlegg for overvann i området. Området skal være felles for BBB1-BBB4 og BKS1-BKS2.

BLK2: Området BLK2 skal opparbeides og benyttes til nærlekeplass. Området skal være felles for BBB1-BBB3.

5.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur
o_VEG1, o_SKV/o_SGS og o_SGS: Skal prosjekteres og opparbeides iht. Ski kommunes vei-norm. Veigrunn skal være fradelt og overdras kommunen vederlagsfritt ved overtakelse av vei.

Langs veien o_veg 1 må det plasseres noen hvileplattformer / benker ved siden fortauet, for eksempel ved profil 100, 200 og 300.

f_SPA: Parkeringsanlegget er felles for feltene BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4. Parkeringsanlegget skal anlegges med permeable dekker. Det skal sikres skjermende beplantning mot eiendomsgrensen i syd. Minste avstand mellom opparbeidet felles parkeringsplass f_SPA og eiendomsgrensen er 2 m.

5.8 Område for garasjeanlegg til boliger (BG)
I området kan det oppføres parkeringsplasser for bil og sykkel, boder og garasjeanlegg for felt BKS1. Garasjeanlegget og boder skal legges mot eiendomsgrense i syd og utformes slik at det danner en støyskjerm mot tunet syd for feltet. Det forutsettes skjerming mot hele eiendomsgrensen i syd. Videre forutsettes det skjermende beplanting mot dyrka mark i vest. Arealet i en avstand på 2 m fra eiendomsgrensen i syd skal holdes fri for enhver form for vegetasjon, bygg og anlegg.

§6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE
Det tillates ikke tiltak som er i konflikt med verdifulle områder for flora og/eller fauna.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone
Innenfor viste frisiktsoner skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående trær som ikke hindrer frisikten kan tillates.

7.2 Bevaring naturmiljø (H560)
Det tillates ingen tiltak eller bruk som kan redusere verdien av naturtypen.

Arealet omfattet av hensynssonen skal inngjerdes / fysisk avsperres i anleggsperioden før utbyggingen i felt BB1 kan igangsettes.

7.3. Båndlegging etter naturmangfoldloven (H720)
For området gjelder forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Arealet omfattet av hensynssonen skal inngjerdes / fysisk avsperres i anleggsperioden før utbyggingen i felt BB1 kan igangsettes.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Generelle rekkefølgekrav
Nye områder kan ikke tas i bruk før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er etablert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for uteopphold og lek i samsvar med godkjent utomhusplan
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

8.2 Uteoppholdsareal med nærlekeplass
f_BUT1 (uteoppholdsareal) skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for feltene BBB1 og BBB2.

f_BUT2 (uteoppholdsareal med nærlekeplass) skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan inkludert støyvoll før det gis brukstillatelse for felt BBB3 og BBB4.

8.3 Lekeplass
f_BLK1 (strøkslekeplass) skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før første brukstillatelse i felt BBB1 til BBB4 kan gis.

f_BLK2 (nærlekeplass) skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før første brukstillatelse i felt BBB1 og BBB2 kan gis.

8.4 Vann, avløp, vei, gang- og sykkelvei
Før det gis brukstillatelse for boliger i Feltene BKS1 og BBB1 – BBB4 skal vann og avløp være opparbeidet iht. plan. Vei og gang-/sykkelvei skal være opparbeidet foruten siste asfaltlag dersom den benyttes som anleggsvei i byggefasen.

Siste asfaltlag legges før offentlig vei overtas av kommunen.

8.5 Parkering
Felt f_SPA (parkering) skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for felt BBB1 - BBB4.

8.6 Kryss veg 1/ Kråkstadveien
Før det gis brukstillatelse for felt BBB1-BBB4 skal kryss mellom ny atkomstvei «veg 1» og Kråkstadveien være opparbeidet i tråd med Statens Vegvesens føringer. Dette inkluderer krysning av Kråkstadveien for gående og syklende.

8.7 Geotekniske forhold
Lokalstabiliteten for planlagte byggetiltak, inkludert anleggsfasen skal vurderes av geoteknisk sakkyndig i detaljprosjekteringsfasen. Før det søkes om igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn skal område- og lokalstabilitet vurderes og dokumenteres

FERDIGATTEST

BLOCK WATNE AS AVD DISTR KTR FOLLO 26430
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01148-18		Frøydis Boge Tvete	22.01.2024

Ferdigattest Eikelijordet 51-55 - Oppføring av rekkehusrekke A

Saksopplysninger

Byggested:	Eikelijordet 51-55 – gnr. 139, bnr. 161
Tiltakshaver:	Block Watne AS avd Viken Øst
Ansvarlig søker:	Block Watne AS avd Viken Øst
Tiltaket gjelder:	Oppføring av rekkehusrekka A på felt BKS1 med 3 boenehter
Tillatelse til tiltak gitt:	02.06.2020
Midlertidig brukstillatelse 1 gitt:	30.06.2023
Midlertidig brukstillatelse 2 gitt:	18.09.2023
Søknad om ferdigattest mottatt:	22.12.2023
Søknad om ferdigattest komplett:	09.01.2024

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for oppføring av rekkehusrekka A på felt BKS1 med 3 boenehter. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 22.12.2023, komplett 09.01.2024.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.12.2023, komplett 09.01.2024. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Eikelijordet vil være under utbygging i mange år til. Det er derfor viktig at beboerne som nå blir boende på Eikelijordet skjermes mot støy fra nærliggende byggeplasser.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Det er også viktig at beboerne til en hver tid har en trygg adkomst til og fra sin egen bolig.

Som følge av at det vil pågå byggearbeider på feltet, må alle boenheter varsles om arbeider som skal pågå i byggeperioden.

Tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan		03.04.2020	BYGG-20/01148-1
Landskapsplan	L_UH_005	03.04.2020	BYGG-20/01148-1
Plan underetasje	114880504	03.04.2020	BYGG-20/01148-1
Plan 1. etasje	114880504	03.04.2020	BYGG-20/01148-1
Plan 2. etasje	114880504	03.04.2020	BYGG-20/01148-1
Takplan	114880504	03.04.2020	BYGG-20/01148-1
Snitt A1-A1	114880504	07.05.2020	BYGG-20/01148-1
Fasade vest, syd	114880504	07.05.2020	BYGG-20/01148-1
Fasade øst, nord	114880504	07.05.2020	BYGG-20/01148-1
Fargemappa	114880504	03.04.2020	BYGG-20/01148-1
Fargemappa	114880504	03.04.2020	BYGG-20/01148-1
Oversiktsplan for lekeplass	L_UH_014	03.04.2020	BYGG-20/01148-1

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument -16. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 6, datert 22.12.2023, til grunn for ferdigattesten.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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:
Eikelijordet 51
Gnr. 139 Bnr. 161 Snr. 3 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-24-0265

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Øyvind Frogner

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 91 35 86 46

E-post: oyvind.frogner@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