ØDEGÅRDVEIEN 144

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Opplysninger fra forretningsfører
Husordensregler
Vedtekter
Innkalling årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Innkalling eks årsmøte 2024
Protokoll eks årsmøte 2024
Informasjon fra kommunen
Diverse kart
Planrapport
Matrikkelrapport
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Ødegårdveien 144, 1832 ASKIM
Selveierleilighet (i småhus):
3118-96/339/0/29

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Boligkonsult AS

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	22. mai 2025
Til stede	Selger/eier Susann Tøråsen Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og har normal slitasje i forhold til alder.

Tilstandsgrad 2/3

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	2022. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/shingel. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trekonstruksjon. Ringeklokke. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i bakkant av carport på ca. 5,5 kvm. Parkering En parkeringsplass i felles carport følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Tomteareal	9 426 m²
Hjemmelshaver	Jonas Kjelstrup Bekkelund Susann Tøråsen

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i etterkant av byggeår.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Salgstegninger er fremlagt under befaring. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Brann- og lydklassifisert ytterdør.
Balkongdør med isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 1

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad, innenfor skyvedører.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i bad.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2021.
Berederen er montert i bad, innenfor skyvedører.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, bereder er plassert i rom med sluk.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.
Produsent: HTH.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 15 m².
Terrassebord på bjelkelag,
Rekkverk i tre og glass.
Rekkverkshøyden er målt til 1,04 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom “Nei”, hva er årsaken til dette?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

To sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dør i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.
Skyvedører på skinne.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Nyanlegg (2021).

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

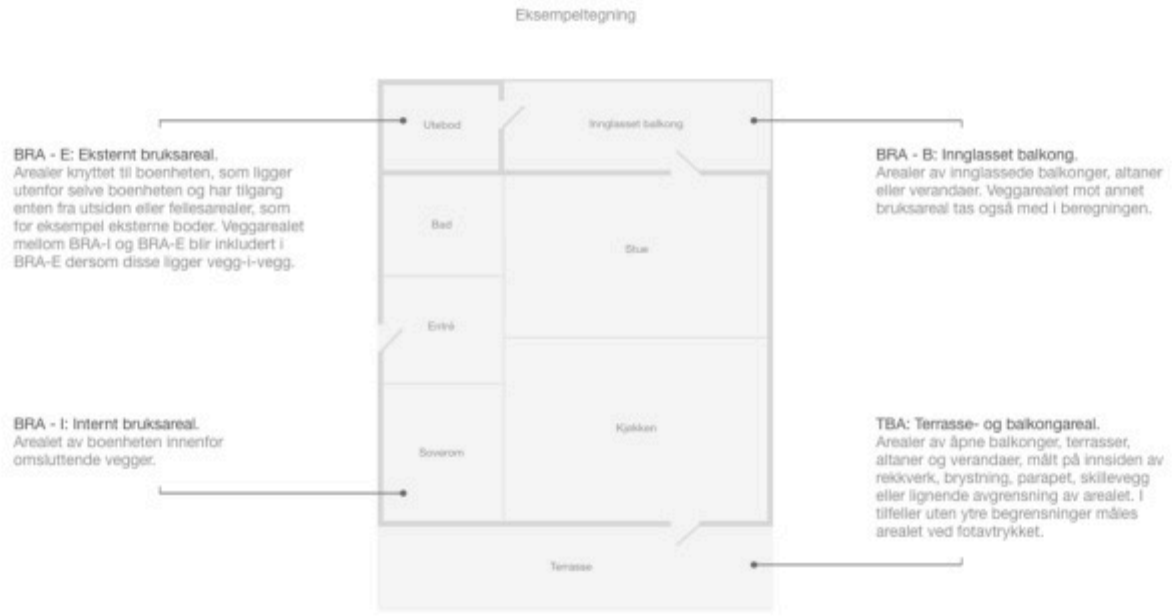
Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
2. etasje	70			15
Sum	70			15
Totalt bruksareal	70			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
2. etasje	Bad, entré/gang, to soverom, bod og stue/kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	66	4	Bad, entré/gang, to soverom og stue/kjøkken.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås (WM)

Oppdragsnr.
309250157

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Kjelstrup Bekkelund	Susann Tøråsen

Gateadresse
Ødegårdveien 144

Poststed	Postnr
Askim	1832

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 309250157

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Service på ventilasjon

Arbeid utført av: Östberg Norge

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks i carport, koblet sammen i sameiets felles annlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250157

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pågående sak i sameiet mot utbygger som omhandler bredden på carportene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250157

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309250157

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

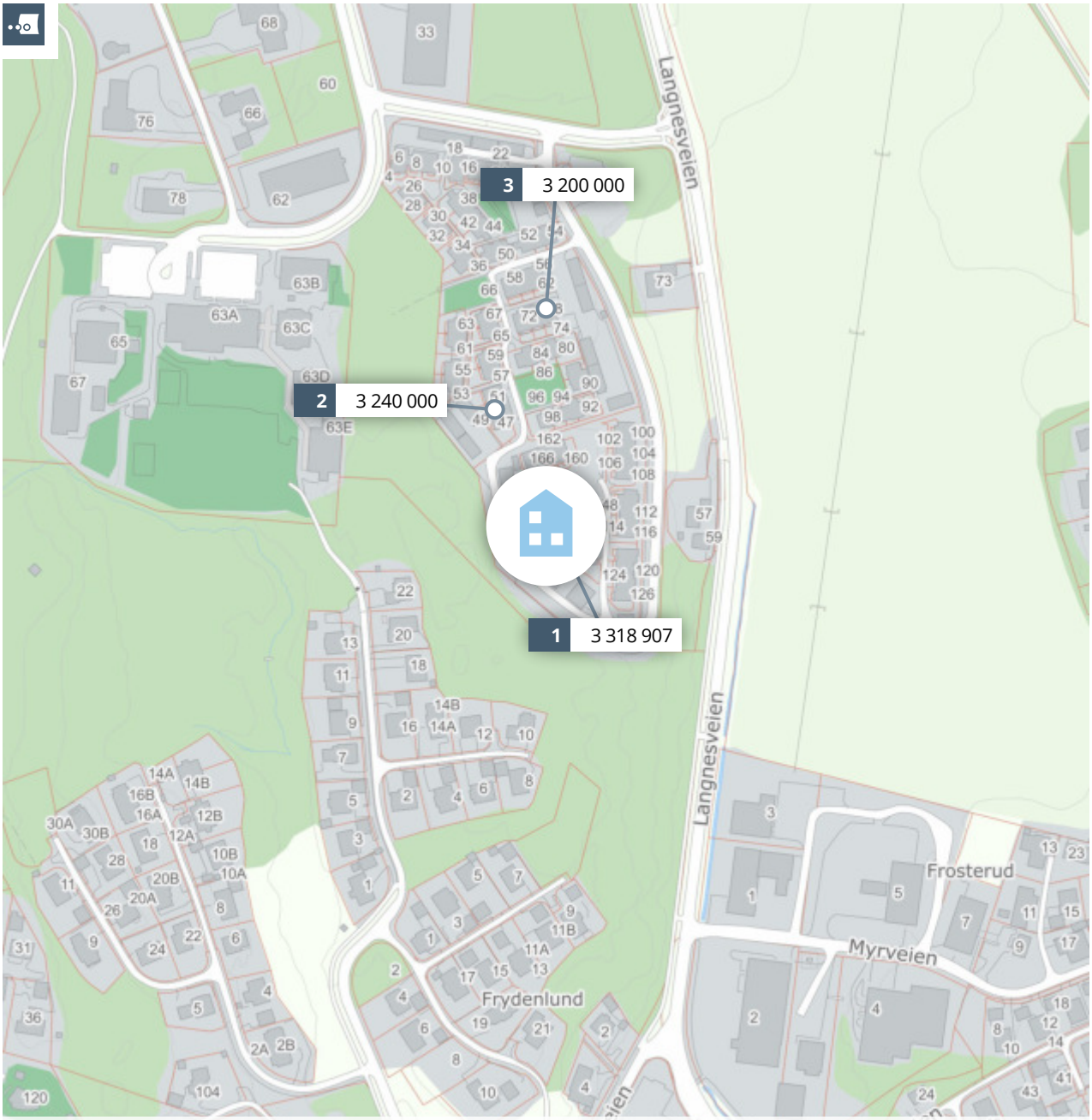
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonad Bekkelund	3a986df2ce4e9244de7c8f39ff534771335e71dd	21.05.2025 19:58:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susann Tøråsen	55a6c30c6fabf31c1d2e2e39f8af4c35e35ee299	21.05.2025 20:14:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309250157

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ØDEGÅRDVEIEN 144

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 09.01.2025

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: Tony Ho.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ødegårdveien 144, 1832 ASKIM

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2022

GNR 96 BNR 339 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS KRÅKÅSEN

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	49 231
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	65 m²
BRA	70 m²
Byggeår	2022

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis 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.

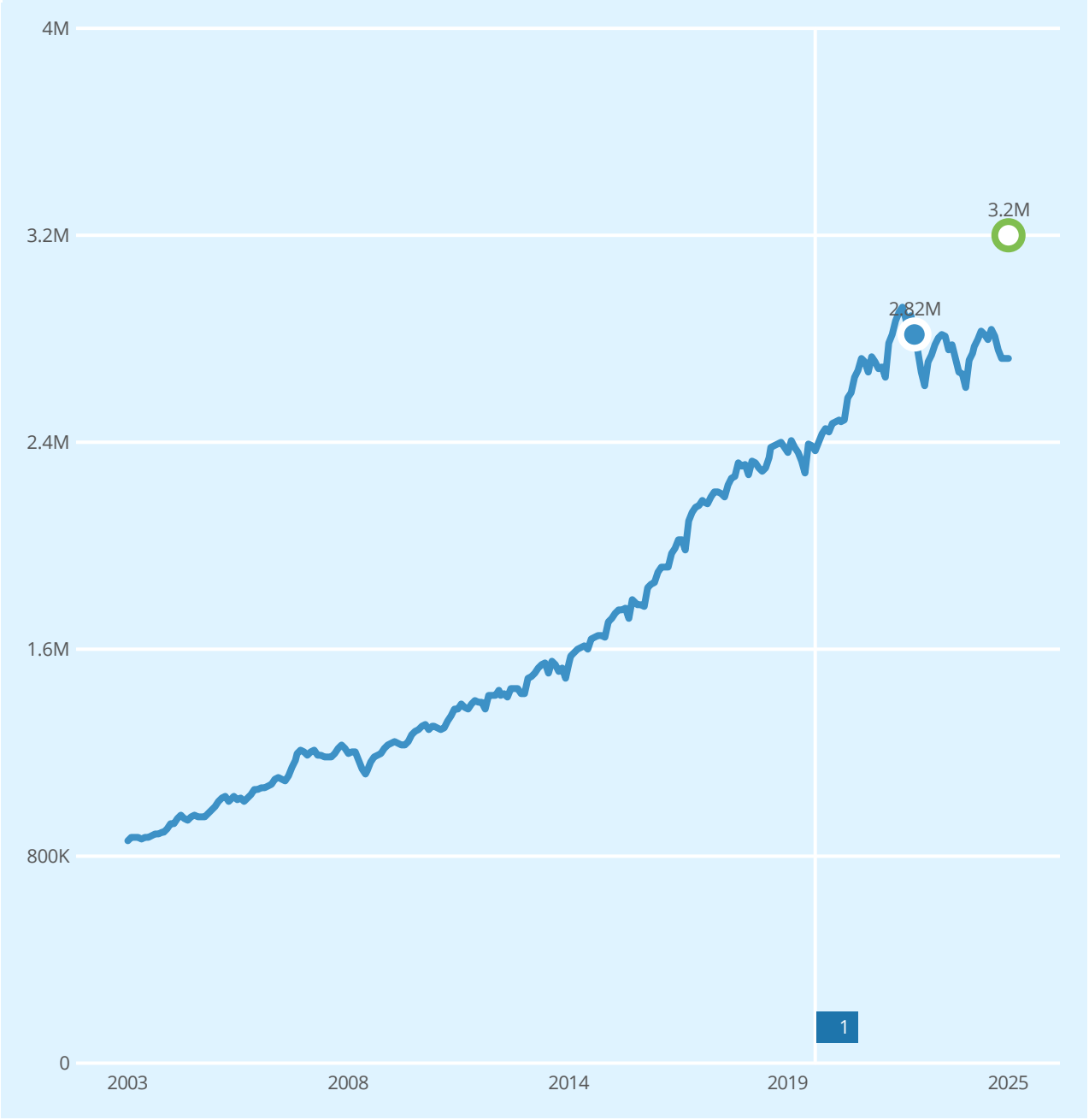
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ødegårdveien 138 70 m²	2022	1. etg	2 sov	22.09.2024	3 490 000	**3 300 000**	18 907	3 318 907	**47 413**
2	Ødegårdveien 49 65 m²	2020	2. etg	2 sov	27.06.2022	3 000 000	**3 240 000**	0	3 240 000	**49 846**
3	Ødegårdveien 68 75 m²	2019	1. etg	2 sov	14.03.2024	3 200 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**40 000**

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

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.2022		02.09.2022	-	2 818 000	-	2 818 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. De sammenliknbare objektene har gått for rundt 3,2. Å skulle sette den på 2,7 ville derfor vært lokkepris.

Leiligheter til salgs i KRÅKÅSEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

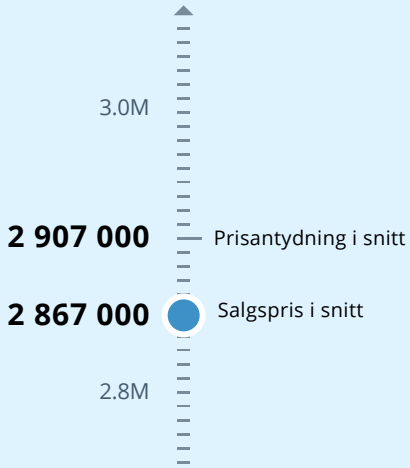


Annonsene har i snitt ligget ute i

127
dager

Leiligheter solgt i KRÅKÅSEN grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

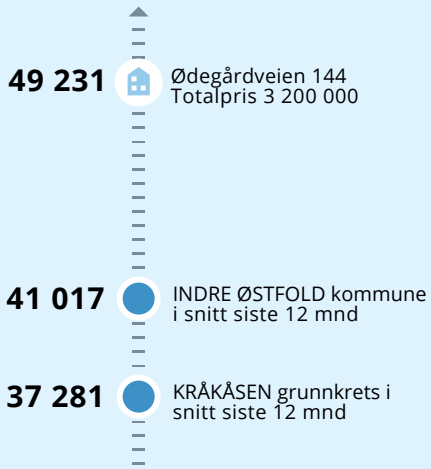


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Frontline Follo AS
PrivatMegleren Ski-Ås v/Silje Roksvåg Byman
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: WM120_3004272@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004272/309-25-0157 ødegårdveien 144 . Vår ref.: 2337-1-29 Dato: 21.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ødegård Park B4
Organisasjonsnr:	928664198
Seksjonseier:	Bekkelund, Jonas Kjelstrup
Medeier:	Tøråsen, Susann
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Ødegårdveien 144, 1832 ASKIM
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	96
Bnr.	339

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8079584.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.

Sameiet /seksjonseierne disponerer 61 parkeringsplasser. Av disse ligger 34 som tilleggsareal (seksjonert som tilleggsdel til de enkelte seksjoner) og 27 som fellesareal. Parkeringsplassene som ligger på sameiets fellesareal er gjesteplasser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208092103
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	861 213,00
Innfrielsesdato:	30.05.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 192,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 764,00	
Kabel-tv/bredbånd	428,00	

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	217,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 451,-
Annen formue:	8 964,-
Gjeld:	18 034,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208092103
Restsaldo:	17 515,63
Kapitalkostnader:	242,80

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 17 515,63,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 han 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Sigurd Bråthen, e-post: b4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Seksjonseierne, deres familier og eventuelle medboere eller leieboere oppfordres til å si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene.

Klager
Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, skal forholdet videreformidles **skriftlig** til sameiets styre.

Mislighold/Brudd på reglene
Hver seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av familie/medboer/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen ellers.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret skal påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter. Hvis en seksjonseier, til tross for skriftlig advarsel, fortsetter med vesentlig mislighold av sine plikter, kan styret ihht. Eierseksjonsloven §38 pålegge vedkommende å selge leiligheten sin.

Styret kan revidere ordensreglene ved fremtidig behov.

2. RO OG ORDEN

Det skal være ro i sameiet mellom følgende tidspunkt:
Søndag til torsdag : Klokken 22:00 – 08:00
Fredag og lørdag : Klokken 00:00 – 10:00

Offentlige helligdager : Klokken 00:00 – 24:00
Hele døgnet ref. §3 Lov om helligdager og helligdagsfred

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, utføres aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene og ovenfor naboene.

Ved større sammenkomster og/eller støyforvoldende arbeid, skal naboer forhåndsvarsles. Et slikt varsel tilsidesetter ellers ikke det alminnelige hensyn til naboer.

Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere og da helst på ettermiddager.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. BRUK AV BOLIG, PARKERINGSPLASSER OG FELLESAREALER

Fellesarealer

- Alt uteområde står til beboernes felles utnyttelse.
- Fellesarealer skal holdes ryddige og frie for avfall.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.
- Enhver beplantning eller endring på fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene

Bolig

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Kullgrill er ikke tillatt, kun elektrisk eller gassgrill.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen eller bodene.
- Terrasse/balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skader, for eksempel å stenge hovedkran for vann og kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje eller holde gulvet tørt hvis kjøleskap/fryser skulle ryke.

Sameiets parkeringsplasser

- Parkeringsplassene som ligger på sameiets fellesareal, er gjesteplasser. Styret kan gi utfyllende regler om bruken av gjesteplassene.
- Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen og ikke separat.
- Seksjoner med flere biler skal ikke okkupere gjesteplassene til ulempe for gjestene til de andre i sameiet. Man må da evt. leie / kjøpe seg annen egnet parkeringsplass i nærområdet.

4. RØYKING

Det er ikke tiltatt å røyke på lekeplassen. Styret henstiller til at man tar hensyn til naboene ved røyking på egne uteområder, terrasser eller balkonger.

5. SØPPEL/AVFALL

Alt søppel skal sorteres og kastes i rett avfallscontainer. Restavfall, plast, mat og papp/papir, glass/metall skal legges i sine respektive beholdere på avfallsdeponiet. Avfall må ikke hensettes ved deponiet utenfor beholderne. Er det fullt så skal søppel tas med tilbake og ikke hensettes ved siden av – overtredelse vil medføre bøter til seksjonseier. Hensatt søppel som må bortkjøres vil skje på seksjonseiers regning.

Større mengder må ikke legges i kontaineren, da det er begrenset med plass og vi er flere som skal kaste søppel. Lever dette heller gratis på gjenvinningsanlegget på Stegen. Større avfallsmengder kan også leveres på kommunens miljøstasjon eller avfallsplass.

Pappemballasje bør **kuttes opp i mindre deler** og esker skal ikke kastes tomme/hele. Avfall/søppel skal ikke lagres ved innganger, på balkonger, oppganger eller i garasjen.

IØR sin avfallskalender finner dere her: https://iorenovasjon.no

6. KJØRING OG PARKERING

Kjøring på stikkveier er kun tillat ved av- og pålessing, ved sykdomstilfeller og må foregå i gangfart. Ta spesielt hensyn ved flytting. Overtredelser kan resultere i borttauing for eiers regning.

Det er ikke tillatt å parkere tilhenger, campingvogn, bobil e.l. på sameiets biloppstillingsplasser for gjester lenger enn 3 dager. Dersom reglene ikke overholdes vil styret begjære kjøretøy/tilhenger e.l. fjernet for eiers regning. Det er heller ikke lov å forsøke å omgå reglene ved å sette tilhengeren i carporten og la egen bil bli stående på gjesteparkeringen.

7. DYREHOLD

- Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer.
- Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll.
- Ekskrementer etter hund og katt skal fjernes umiddelbart.

Det skal ikke luftes kjæledyr i sameiet med formål å la dem gjøre fra seg. Vi har fine turstier bare noen få steinkast unna og dyrene har rett på å få mosjon.

8. BRANNVERN

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes og samtlige batterier i alle røykvarslere skal skiftes **samtidig** ved feil.

Alle boliger skal ha godkjente røykvarslere og overholde minimumsantallet monterte røykvarslere som er lovpålagt, samt manuelt slukningsutstyr i form av et skum eller pulverapparat.

9. LADING AV ELBILER

Det er ikke tillatt å lade hybrid/elbiler fra stikkontaktene i carporten.

Ladeboks
Ladeboksen er seksjonseiers eiendom og man står selv ansvarlig for kostnad ved tilkobling og måler. Da sameiet står for avlesning av forbruk og begrensninger i ladestrøm, må alle ladebokser være av samme type.

Bestilling
Bestilling av lader skal sendes styret skriftlig. Sameiet har egen avtale med leverandør og montør av ladeboksene som skal brukes.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til ladning av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer den gjeldende parkeringsplass.

Sameiets styre må vurdere hvor mange carporter som kan utstyres med el-billader siden det er, som nevnt innledningsvis, begrenset kapasitet. Derfor må de som har ladere akseptere at strømstyrken på sin lader må nedjusteres om nødvendig.

Sameiets forsikringer dekker ikke ladere og utstyr tilknyttet dette, service og vedlikehold må dekkes av seksjonseier.

Fakturering
Strømforbruket måles og avleses 2 ganger per år og faktureres seksjonseier etter gjeldende regler i sameiet. Prisen pr. kilowattime vil bli et gjennomsnitt av fellesområdenes strømpris de siste 6 mnd. og settes av styret. I tillegg vil et administrasjonsgebyr påløpe.

Sameiet forholder seg til huseier som disponerer parkeringsplassen, uavhengig av om denne er utleid eller lånt bort.

Seksjonseier er selv ansvarlig for at sin lader er låst når den ikke er i bruk og har rede på sine nøkler til egen lader. Sameiet er ikke økonomisk ansvarlig for at andre urettmessig benytter ladestasjoner (tyveri av strøm).

Plassering
Ladeboksene plasseres likt hos alle med mindre noe annet er avtalt spesielt med både styret og installatør.

VEDTEKTER

***

Vedtekter

for

Sameiet Ødegård Park B4

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ødegård Park B4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 96 bnr. 339 i Indre Østfold 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

- bod
- parkeringsplasser i carport
- private uteareal

(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 kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. 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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) 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.

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.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- 34 som tilleggsareal
- 27 som fellesareal

Parkeringsplassene som ligger på sameiets fellesareal er gjesteplasser. Styret kan gi utfyllende regler om bruken av gjesteplassene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene til eksklusiv bruk for den enkelte seksjon er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-3 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.

4-4 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.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon dersom sameiet inngår kollektiv avtale for slike tjenester.

Kostnader til kontroll av Waterguard på varmvannsbereder fordeles med likt beløp på hver seksjon.

(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 to 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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

Sameiet 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.

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.

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2337
SAMEIET ØDEGÅRD PARK B4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØDEGÅRD PARK B4

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:

19. mai 2025 kl. 18:00, Kiosken/møterom i Askimhallen.

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. Låneopptak 2025
8. Vedtektsendring - Bruksrett
9. Vedtektsendring - Lån må godkjennes av årsmøtet
10. Bygging av trapper
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ØDEGÅRD PARK B4

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

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

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet

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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 2337 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 87.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Låneopptak 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det utføres malerarbeid på husene som fortsatt ikke er malt etter overtakelse, i sommerhalvåret 2025. Det er inngått avtale med maler, og arbeidet er påbegynt. Dette er påkrevd vedlikehold. Det vil kunne være nødvendig å ta opp lån dersom sameiet ikke har midler til å dekke dette uten låneopptak.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det vedtas en adgang til låneopptak til å dekke malerarbeid 2025.

Forslag til vedtak

Sameiet tar opp lån for å dekke kostnader for malerarbeid 2025, dersom det blir nødvendig.

Sak 8

Vedtektsendring - Bruksrett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Noen sameiere og styret ønsker en ordning med bruksrett på arealer som fremstår som tilhørende til deres tilleggsdel. For sameiets del betyr det at man slipper å vedlikeholde disse områdene, og for de gjeldende sameierne, vil det gi mulighet for en noe mer helhetlig tilleggsdel.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at dette godkjennes.

Forslag til vedtak

3-2 Midlertidig bruksrett, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Seksjon 1 gis bruksrett frem til der nåværende hekk er plantet. Det vil si langs øvre del av skråningen ned mot seksjon 21, bort til kumlokket som ligger på fellesarealet, slik at den fysiske grensen er mer tilpasset terrenget. Seksjon 2 gis bruksrett frem til der nåværende hekk er plantet. Det vil si langs øvre del av skråningen ned mot seksjon 21. Seksjon 8 gis bruksrett til skråningen mot fellesarealet/ lekeplassen. Seksjon 9 gis bruksrett til skråningen mot fellesarealet/ lekeplassen. Seksjon 21 gis bruksrett til skråningen opp mot seksjon 1. Seksjon 27 gis bruksrett fram til der nåværende hekk/ blomsterkasse står. Bruksrett for seksjonene 1, 2, 8, 9, 21, 27 gjelder i 10 år fra dato 19/05-2025. Sameiet ved styret kan kun si opp bruksrettavtalen etter vedtektene dersom det foreligger vesentlige grunner til dette (hvis vedlikeholdsplikten ikke overholdes, nødvendige arbeider/vedlikehold o.l.). Oppsigelse av bruksrett fra sameiet bør så langt det er mulig varsles i god tid. Seksjonseiere kan trekke sitt samtykke til å ha bruksrett når som helst. Seksjonseiere er selv ansvarlig for å sette området tilbake i ordinær stand etter bruksrettens opphør. Sameiet dekker ikke tap som seksjonseieren lider som følge av at bruksretten sies opp (fjerning av hekk/ gjerde m.m.). Seksjonseiere skal vedlikeholde bruksrettdelen i samsvar med vedtektenes punkt 5.

Sak 9

Vedtektsendring - Lån må godkjennes av årsmøtet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har blitt tatt opp lån i sameiet uten sameiernes samtykke og kunnskap. For at dette skal unngås i fremtiden, foreslås det en vedtektsendring som krever at låneopptak må godkjennes av årsmøtet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er ar forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

13 Låneopptak for sameiet. Låneopptak for sameiet skal vedtas via årsmøte. Vedtak om låneopptak krever simpelt flertall.

Sak 10

Bygging av trapper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er flere seksjonseiere som har ytret ønske om å bygge trapper på sameiets fellesarealer for å lette tilkomsten til/ fra fellesarealer, vei og lignende. Dette gjelder i hovedsak skråningen på nedsiden av rekkehusene ned mot gangfeltet langs den kommunale veien, men det gjelder også per nå en annen skråning på feltet.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Beboere i rekkehusene gis anledning til å søke styret om å bygge trapp i skråningene ned mot gangfeltet langs den kommunale veien. Trapp bygges for seksjonseieres egen regning. Det kan bygges inntil to trapper per rekke, og seksjonseierne på rekkene oppfordres til å bli enige seg imellom. Føringer for materialer og utforming vil komme fra styret, og trapper må bygges i samsvar med disse. Retten til å søke om å sette opp trapp gjelder tilsvarende for andre steder i sameiet hvor det kan være aktuelt for å lette ankomst til og fra fellesarealer og lignende. Hver søknad må vurderes for seg, og det må ved vurderingen legges vekt på at en eventuell trapp ikke er til ulempe for andre seksjonseiere. At seksjonseiere søker om og velger å bygge trapp for egen regning medfører ikke enerett eller eksklusiv bruksrett til området eller den aktuelle trappen. Det er sameiet ved styret sitt ansvar å vedlikeholde trappene, på lik linje med øvrig ute- og fellesareal. Dette gjelder med forbehold om at vi får tillatelse til å bygge de eventuelle trappene fra kommunen.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsberetning

Sameiet Ødegård Park B4 - 2024

Sameiet: Ødegård Park B4
Ødegårdveien 100-166
1832 Askim

Styreleder: Bjørn Bråthen
Styremedlemmer: Maja Veronica Laurendz, Sondre Eriksen og Tore Østlie

Innledning

I løpet av 2024 har styret i Sameiet Ødegård Park B4 arbeidet aktivt for å sikre en stabil drift og forbedre sameiets økonomi og vedlikehold. Styret har holdt 12 formelle møter f.o.m fratredelse av tidligere styreleder t.o.m Årsmøte 19.05.2025, i tillegg til at vi har hatt løpende kommunikasjon via Teams for å håndtere saker effektivt.

Tvistesaker

Det har vært vanskelig å komme i kontakt med advokaten sameiet har brukt i forbindelse med carport-problematikken. Samtidig har vi fått en ny sak som gjelder materialvalg på Ø160. Her er det brukt andre materialer enn på resten av husene, og OBW har også avvist dette, da de mener det er sagt fra for sent. Både garasjesaken og denne nye saken fortsetter inn i 2025.

Økonomistyring og innsparinger

Styret har prioritert å få orden på sameiets økonomi, med mål om å redusere unødvendige kostnader. Vi så at en økning av felleutgiftene var nødvendig for å bedre situasjonen og unngå mer gjeld og renteutgifter, og planla for en økning i 2025.

Betalingsordning for elbillading

En viktig nyordning i 2024 var innføringen av en rettferdig betalingsordning for elbillading. Dette sikrer at de som lader, betaler for sitt eget strømforbruk, samtidig som sameiet får et mindre tilskudd til vedlikehold og videre utvikling av ladeanlegget.

Malerarbeider

Malerarbeidene har vært en utfordring, men vi har nå funnet en løsning med Harald Fjeldberg, som påtok seg oppgaven på sensommeren/høsten 2024. Gjennom økte fellesutgifter og målrettede innsparinger har vi unngått ytterligere lån, og resten av malerarbeidet vil fullføres våren 2025.

Bruksrett på skråninger

Styret har utarbeidet et forslag om bruksrett på skråningene, både for å forenkle felles vedlikehold og for å gi enkelte sameiere tilgang til områder som grenser til deres eiendom. Dette arbeidet vil fortsette inn i 2025 og bli en sak på årsmøtet.

Normal drift og vedlikehold

I tillegg til de større prosjektene har styret arbeidet med daglig drift, vedlikehold av fellesarealer, skilting og andre administrative oppgaver.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som er nettinnbetalinger. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det var mindre kostnader til drift og vedlikehold til reparasjon og vedlikehold bygninger, og andre driftskostnader generelt. Samtidig var konsulenthonorar som blant annet var befaring og rapport fra ingeniørfirmaet BER over utbedringer/kostnadsoverslag som gjelder carportene, forsikringer og energi/fyring høyere enn budsjettert.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 423 786.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 680 000 til ordinær drift og vedlikehold i sameiet. I dette er det budsjettert med kr 580.000 til større vedlikehold som omfatter malingsarbeider utvendig.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold og andre driftskostnader i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Ødegård Park B4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ødegård Park B4 som viser et underskudd på kr. 79.425. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 11 av 19 8397 årsregnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 31.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 19 av 19 8397 Årsregnskap.pdf

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

Verifisert av
SIGNICAT
31.03.2025

SAMEIET ØDEGÅRD PARK B4
ORG.NR. 928 664 198, KUNDENR. 2337

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 034 156	899 282	1 036 000	1 194 719
Ladeinntekter EL-bil		13 924	19 903	1 000	36 000
Andre inntekter	3	33 287	28 287	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 081 367**	**947 472**	**1 037 000**	**1 230 719**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 267	-12 267	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-87 000	-87 000	-87 000	-87 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-4 813	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-79 260	-73 921	-77 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-68 115	-46 725	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-408 823	-914 594	-1 180 000	-680 000
Forsikringer		-137 956	-99 573	-110 000	-132 000
Energi/fyring		-66 786	-76 642	-30 000	-42 500
TV-anlegg/bredbånd		-170 107	-139 520	-172 000	-179 000
Andre driftskostnader	9	-64 554	-16 726	-76 000	-104 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 100 118**	**-1 471 781**	**-1 770 000**	**-1 345 000**
DRIFTSRESULTAT		**-18 751**	**-524 309**	**-733 000**	**-114 281**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 688	4 423	1 500	1 000
Finanskostnader	11	-71 362	-40 225	-70 000	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-60 674**	**-35 802**	**-68 500**	**-65 000**
ÅRSRESULTAT		**-79 425**	**-560 112**	**-801 500**	**-179 281**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-176 641		
Udekket tap		-79 425	-383 471		

SAMEIET ØDEGÅRD PARK B4
ORG.NR. 928 664 198, KUNDENR. 2337

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	1 857
Forskuddsbetalte kostnader		78 242	71 859
Andre kortsiktige fordringer	12	8 069	4 727
Driftskonto OBOS-banken		126 333	311 338
Sparekonto OBOS-banken		261 235	252 123
SUM OMLØPSMIDLER		**473 914**	**641 904**
SUM EIENDELER		**473 914**	**641 904**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-462 896	-383 471
SUM EGENKAPITAL		**-462 896**	**-383 471**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	886 682	959 092
SUM LANGSIKTIG GJELD		**886 682**	**959 092**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 133	33 339
Leverandørgjeld		33 625	20 689
Påløpte renter		370	6 343
Påløpte avdrag		0	5 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		**50 128**	**66 283**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**473 914**	**641 904**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Indre Østfold, 28.03.2025
Styret i Sameiet Ødegård Park B4

Bjørn Sigurd Bråthen/s/ Maja Veronika Laurendz/s/ Tore Østlie/s/

Sondre Eriksen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	862 573
Kabel-tv/bredbånd	171 583
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 034 156**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	2 370
Opprydding kundereskontro	103
Nettinnbetalinger	30 814
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 287**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 267
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 267**

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.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 87 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 601, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 740
BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS	-49 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-68 115**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-316 726
Drift/vedlikehold elektro	-27 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 527
Kostnader dugnader	-8 356
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-408 823**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-720
Snørydding	-56 348
Andre fremmede tjenester	-3 439
Trykksaker	-43
Andre kostnader tillitsvalgte	-601
Andre kontorkostnader	-627
Bank- og kortgebyr	-2 777
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-64 554**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 752
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-64
SUM FINANSINNTEKTER	**10 688**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-71 362
SUM FINANSKOSTNADER	**-71 362**

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil lading desember 2024 (utbetalt i januar 2025)	8 069
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 069**

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	40 908	
Nedbetalt i år	72 410	
		-886 682
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-886 682**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 2337 **Selskapsnavn:** SAMEIET ØDEGÅRD PARK B4

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.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ØDEGÅRD PARK B4

Organisasjonsnummer: 928664198
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Kiosken/møterom i Askimhallen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges 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 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:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges som protokollfører og Bjørn-Håvard Meldahl og Tomas Cordero-Refsland som protokollvitner.
>
> ✓ **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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 87.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse ble vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Låneopptak 2025

Det utføres malerarbeid på husene som fortsatt ikke er malt etter overtakelse, i sommerhalvåret 2025. Det er inngått avtale med maler, og arbeidet er påbegynt. Dette er påkrevd vedlikehold. Det vil kunne være nødvendig å ta opp lån dersom sameiet ikke har midler til å dekke dette uten låneopptak.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det vedtas en adgang til låneopptak til å dekke malerarbeid 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet tar opp lån for å dekke kostnader for malerarbeid 2025, dersom det blir nødvendig.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring - Bruksrett

Noen sameiere og styret ønsker en ordning med bruksrett på arealer som fremstår som tilhørende til deres tilleggsdel. For sameiets del betyr det at man slipper å vedlikeholde disse områdene, og for de gjeldende sameierne, vil det gi mulighet for en noe mer helhetlig tilleggsdel.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at dette godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> 3-2 Midlertidig bruksrett, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Seksjon 1 gis bruksrett frem til der nåværende hekk er plantet. Det vil si langs øvre del av skråningen ned mot seksjon 21, bort til kumlokket som ligger på fellesarealet, slik at den fysiske grensen er mer tilpasset terrenget. Seksjon 2 gis bruksrett frem til der nåværende hekk er plantet. Det vil si langs øvre del av skråningen ned mot seksjon 21. Seksjon 8 gis bruksrett til skråningen mot fellesarealet/ lekeplassen. Seksjon 9 gis bruksrett til skråningen mot fellesarealet/ lekeplassen. Seksjon 21 gis bruksrett til skråningen opp mot seksjon 1. Seksjon 27 gis bruksrett fram til der nåværende hekk/ blomsterkasse står. Bruksrett for seksjonene 1, 2, 8, 9, 21, 27 gjelder i 10 år fra dato 19/05-2025. Sameiet ved styret kan kun si opp bruksrettavtalen etter vedtektene dersom det foreligger vesentlige grunner til dette (hvis vedlikeholdsplikten ikke overholdes, nødvendige arbeider/vedlikehold o.l.).

> Oppsigelse av bruksrett fra sameiet bør så langt det er mulig varsles i god tid. Seksjonseiere kan trekke sitt samtykke til å ha bruksrett når som helst. Seksjonseiere er selv ansvarlig for å sette området tilbake i ordinær stand etter bruksrettens opphør. Sameiet dekker ikke tap som seksjonseieren lider som følge av at bruksretten sies opp (fjerning av hekk/ gjerde m.m.). Seksjonseiere skal vedlikeholde bruksrettdelen i samsvar med vedtektenes punkt 5.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring - Lån må godkjennes av årsmøtet

Det har blitt tatt opp lån i sameiet uten sameiernes samtykke og kunnskap. For at dette skal unngås i fremtiden, foreslås det en vedtektsendring som krever at låneopptak må godkjennes av årsmøtet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er ar forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> 13 Låneopptak for sameiet. Låneopptak for sameiet skal vedtas via årsmøte. Vedtak om låneopptak krever simpelt flertall.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Bygging av trapper

Det er flere seksjonseiere som har ytret ønske om å bygge trapper på sameiets fellesarealer for å lette tilkomsten til/ fra fellesarealer, vei og lignende. Dette gjelder i hovedsak skråningen på nedsiden av rekkehusene ned mot gangfeltet langs den kommunale veien, men det gjelder også per nå en annen skråning på feltet.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Beboere i rekkehusene gis anledning til å søke styret om å bygge trapp i skråningene ned mot gangfeltet langs den kommunale veien. Trapp bygges for seksjonseieres egen regning. Det kan bygges inntil to trapper per rekke, og seksjonseierne på rekkene oppfordres til å bli enige seg imellom. Føringer for materialer og utforming vil komme fra styret, og trapper må bygges i samsvar med disse. Retten til å søke om å sette opp trapp gjelder tilsvarende for andre steder i sameiet hvor det kan være aktuelt for å lette ankomst til og fra fellesarealer og lignende. Hver søknad må vurderes for seg, og det må ved vurderingen legges vekt på at en eventuell trapp ikke er til ulempe for andre seksjonseiere. At seksjonseiere søker om og velger å bygge trapp for egen regning medfører ikke enerett eller eksklusiv bruksrett til området eller den aktuelle trappen. Det er sameiet ved styret sitt ansvar å vedlikeholde trappene, på lik linje med øvrig ute- og fellesareal. Dette gjelder med forbehold om at vi får tillatelse til å bygge de eventuelle trappene fra kommunen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Bråthen

Valgt ved akklamasjon.
Følgende stilte til valg:
Bjørn Bråthen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Laila Finvaag Bingslien

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Laila Finvaag Bingslien

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Lundø Thimes Kristiansen
Thomas Østlie

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Charlotte Lundø Thimes Kristiansen
Thomas Østlie

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder/Fører av protokollen
Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1
Navn: Bjørn-Håvard Meldahl/s/

Protokollvitne 2
Navn: Tomas Cordero-Refsland/s/

INNKALLING EKS ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2337

Sameiet Ødegård Park B4

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ødegård Park B4

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:

26. juni 2024 kl. 18:00, Fellesområdet; med benkene.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Ødegård Park B4

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [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

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.06.24
Selskapsnummer: 2337 **Selskapsnavn:** Sameiet Ødegård Park B4

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.

PROTOKOLL EKS ÅRSMØTE 2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Ødegård Park B4

Organisasjonsnummer: 928664198
Møtet ble avholdt 26. juni kl. 18:00, Fellesområdet; med benkene.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre Eriksen er valgt.
>
> ✓ **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 Maja Laurendz foreslått. Som protokollvitner ble Laila Bingslien og Angelique Othilie Havn Braathen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Bråthen

Følgende stilte til valg:

Bjørn Bråthen

Møteleder
Navn: Sondre Eriksen/s/

Fører av protokollen
Navn: Maja Veronika Laurendz/s/

Protokollvitne 1
Navn: Laila Bingslien/s/

Protokollvitne 2
Navn: Angelique O. Havn Braathen/s/

INFORMASJON FRA KOMMUNEN

Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012420120001 Detaljregulering for boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien - Ødegård Park	Boligbebyggelse Hensynsone H140_3: Frisikt Parkering Annen veggrunn - grøntareal Gangveg/gangareal/gågate Lekeplass Veg	26.02.2015
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒3014202101, 012420120001		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.
Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒
Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.

Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 21.05.2025
Indre Østfold kommune
Line Elvegård

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Block Watne AS
Jon Arild Bjerke
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Din referanse:	Vår referanse:	Dato:
	20/28908 - 31 / JANAASDA	30.12.2022

Gbnr 96/339 - Ødegårdveien 110-116 og 136-146 - Oppføring av rekkehus og seksmannsbolig - Ferdigattest

Tiltak: Oppføring av ett rekkehus med 4 boenheter (bygn. nr. 300733543, 300733544, 300733545 og 300733546) og én seksmannsbolig (bygn.nr. 300733058)
Byggested: Gbnr 96/339 Ødegårdveien 110-116 og 146-146
Tiltakshaver: Block Watne AS
Ansvarlig søker: Block Watne AS

Rammetillatelse ble gitt 31.01.2019 (ASK 19/3176). Igangsettingstillatelse ble gitt 11.03.2020. Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for boligbyggene.
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 16.12.2022.

Vedtak
Kommunen gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Med hilsen

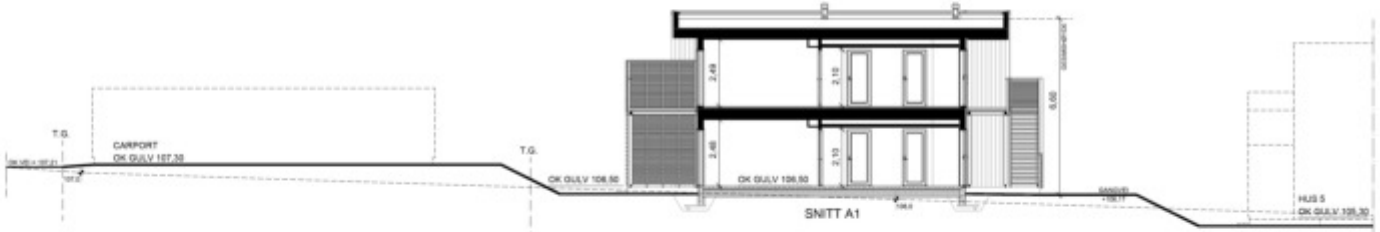
Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Jan Ketil Aasdalen
byggesaksbehandler
Byggesak

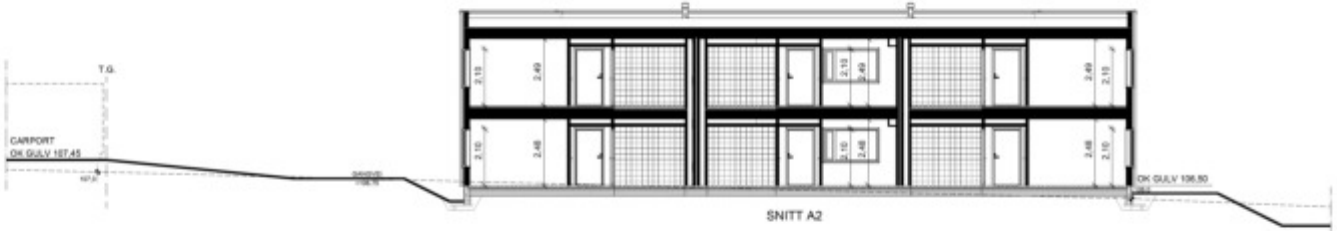
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Block Watne AS



SNITT A1



SNITT A2

PLANERT TERRENG

MYR/ÅRENDE TERRENG

SNØ KASTER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TEGNINGENS NAVN: SNITT A1 OG A2	DATO: 08.06.2018	UTFØRES AV: K.K.	KONTROLLERT AV: O.H.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

POSTSTED: 0124 ASKIM

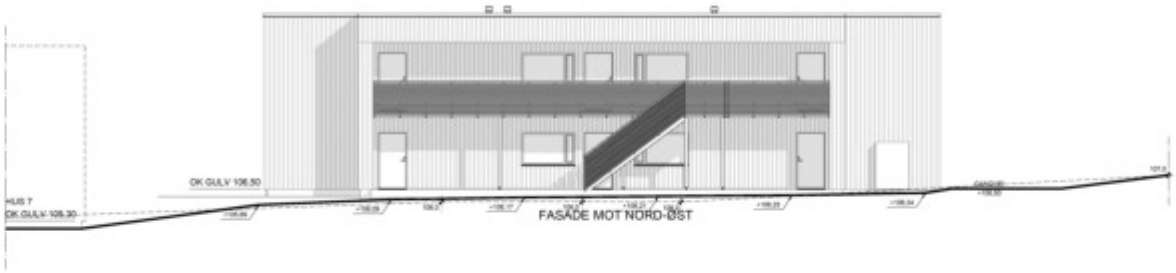
PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4_HUS6

BLOCK WATNE

ARK.NR: 96 / 272		MÅLESTOKK (FORMELLE): 1:100	FORMAT: A1
KOMMUNE: ASKIM		TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
TYPETYPE: 6-mannsbolig		BOLIGTYPE: 121	

Tegningsnummer: 111985606

XX	A	SN	20	1	F	0	
PROSJEKTNUMMER	BYGGE	FAG	TYPE	GRUPPE	LØPENR	SUBF	REVISJON





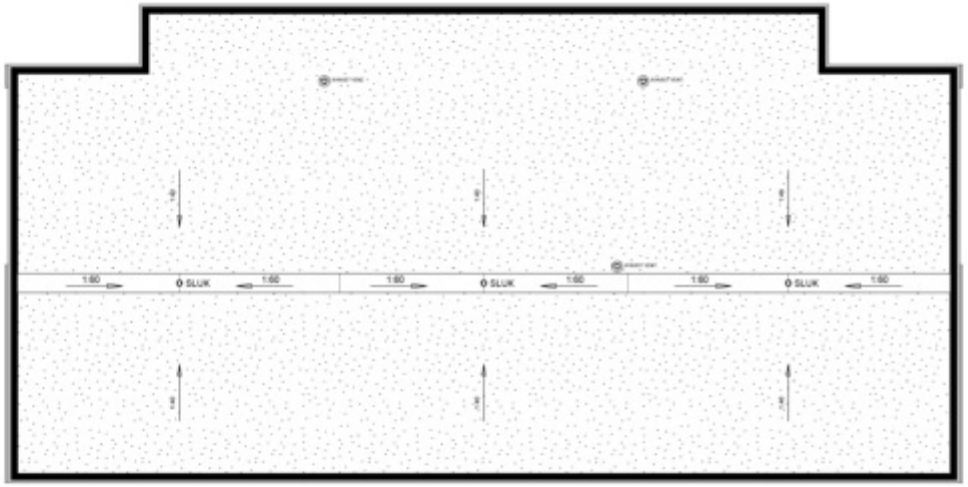
PLANERT TERRENG

SNØ FANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TEGNINGENS FASADE NORD-ØST OG NORD-VEST	DATO 08.06.2018	UTFØRT AV K.K.	KONTROLLERT AV O.H.	
TILTAKSHAVER BLOCK WATNE AS				
POSTSTED 0124 ASKIM				
PROSJEKTNAVN Ødegård Park B4_HUS6				
BLOCK WATNE	GJELDER 96 / 272		MÅLESTOKK (FORMELLE) 1:100	FORMAT A1
	KOMMUNE ASKIM		TEGNINGSTYPE XX_A_FA_20_1	
	HUSTYPE 6-mannsbolig		BOLIGTYPE 121	
Tegningsnummer 111950506	XX	A	FA	20	1	6	0
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	ÅRSKODE	LØPENR	HUS	REVISJON



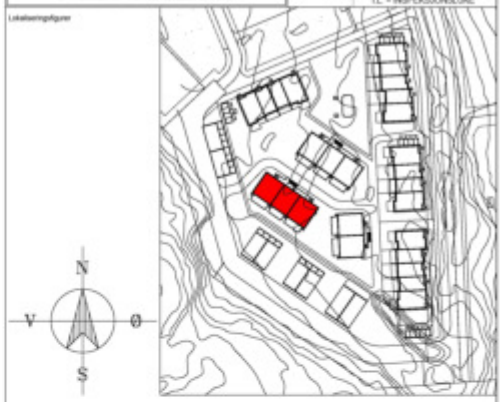
TAKPLAN

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKL UNIV UTFORING, KLEDNING ETC

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN: TAKPLAN	DATO: 08.06.2018	UTFØRENDE: K.K.	KONTROLLERT: O.H.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: 0124 ASKIM

PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4_HUS6

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 9917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

G.NR./B.NR.: 96 / 272		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: ASKIM			TEGNINGSTYPE: 03_A_PL_20_1
HUSTYPE: 6-mannsbolig			BOLIGTYPE: 121

Tegningsnummer							
111950506	03	A	PL	20	1	B	0
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON

		Leilighet 4 og 6		Leilighet 5	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	305.7 m2				
2. ETG.	277.3 m2	79.8 m2	72.8 m2	79.2 m2	84.5 m2
SUM LEILIGHET	583.0 m2	79.8 m2	72.8 m2	79.2 m2	84.5 m2
BYA = 341.5 m2					



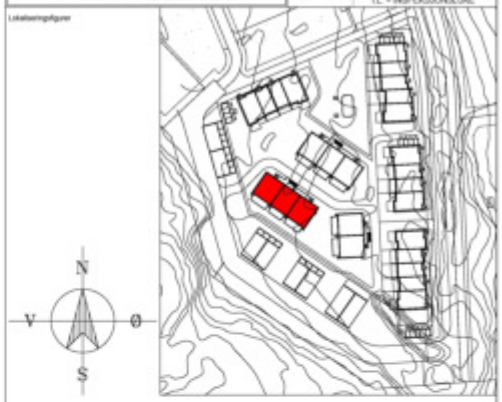
2.ETASJE

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE BOVEDRÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKL UNIV UTSMØRING, KLEDNING ETC

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN	DATO	UTARBEIDET	KONTROLLERT
PLAN 2.ETASJE	08.06.2018	K.K.	O.H.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: 0124 ASKIM

PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4_HUS6

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 9917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 69 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
96 / 272	1:100	A2
KOMMUNE: ASKIM	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
HUSTYPE: 6-mannsbolig	BOLIGTYPE: 121	

Tegningsnummer							
111950506	02	A	PL	20	1	B	0
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON



1.ETASJE

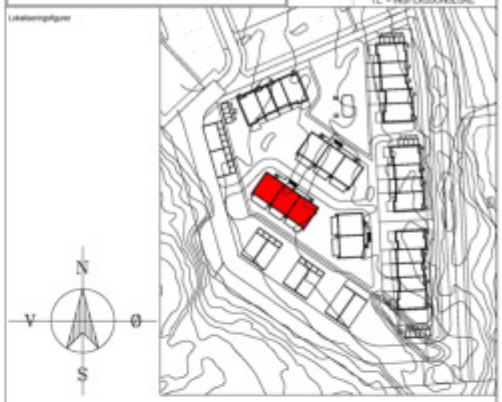
		Leilighet 1 og 3			Leilighet 2	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	305.7 m2	79.6 m2	72.4 m2	75.1 m2	84.4 m2
2. ETG.	277.3 m2				
SUM LEILIGHET	583.0 m2	79.6 m2	72.4 m2	75.1 m2	84.4 m2
BYA = 341.5 m2					

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE BOVEDRÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKL UNIV UTFORING, KLEDNING ETC

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN: PLAN 1.ETASJE	DATO: 08.06.2018	UTARBEIDET: K.K.	KONTROLLERT: O.H.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: 0124 ASKIM

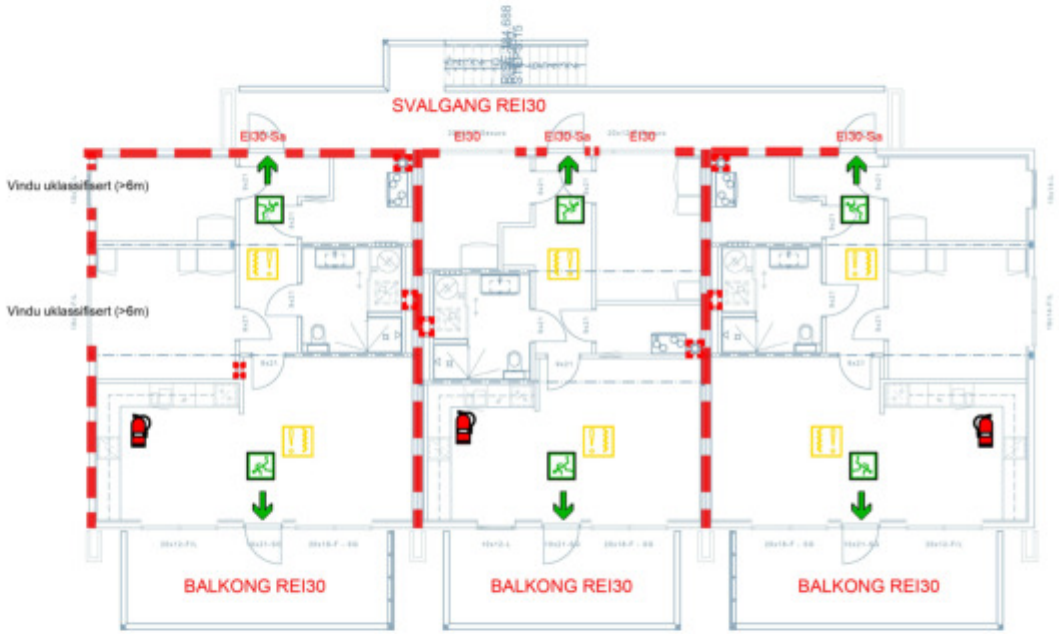
PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4_HUS6

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 9917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 68 00

GNR./BNR.: 96 / 272	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: ASKIM	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: 6-mannsbolig	BOLIGTYPE: 121	

Tegningsnummer: 111950506

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



- Vegg (R)EI30
- Rømningsvei
- Håndslukker
- Nett- og seriekoblede røykvarslere

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN: BRANNPLAN 2. ETG.	DATO: 14.05.2018	UTFØRENDE: R.B.C.	KONTROLLERT: M.M.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: 0124 ASKIM

PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4_HUS6

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 69 00

G.NR./B.NR.: 96 / 272	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: ASKIM	TEGNINGSTYPE: 02_F_PL_20_1	
HUSTYPE: 6-mannsbolig	BOLIGTYPE: 121	

Tegningsnummer							
111950506	02	F	PL	20	1	B	0
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON



Vegg (R)EI30

Rømningsvei

Håndslukker

Nett- og seriekoblede røykvarslere

Lokaliseringsfigurer

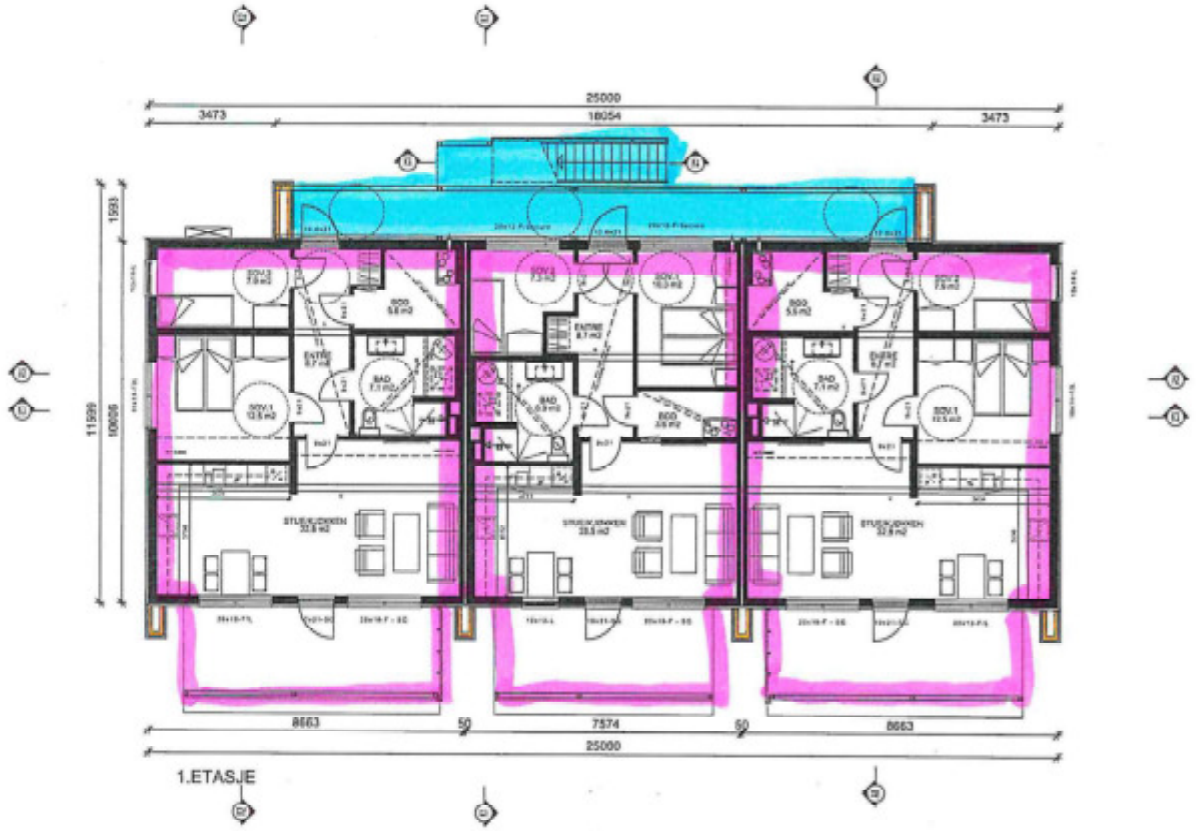


TEGNINGSNAVN: BRANNPLAN 1. ETG.	DATO: 14.05.2018	UTFØRENDE: R.B.C.	KONTROLLERT: M.M.	
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS				
BYGGEPLASS: 0124 ASKIM				
PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4_HUS6				
BLOCK WATNE	O.MR.B.MR.: 96 / 272		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
	KOMMUNE: ASKIM		TEGNINGSTYPE: 01_F_PL_20_1	
	HUSTYPE: 6-mannsbolig		BOLIGTYPE: 121	

Tegningsnummer							
111950506	01	F	PL	20	1	B	0
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON

SEKSJON

FELLESAREAL



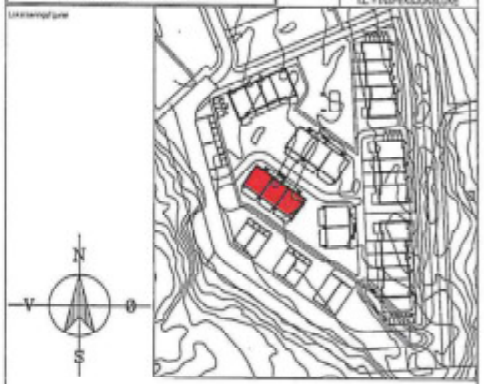
1.ETASJE

①	②	③
ØDEGÅRDVEIEN 140	ØDEGÅRDVEIEN 138	ØDEGÅRDVEIEN 136
SEK.NR. 27	SEK.NR. 26	SEK.NR. 25

	Leilighet 1 og 3			Leilighet 2	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	385.7 m2	79.6 m2	72.4 m2	76.1 m2	64.4 m2
2. ETG.	277.3 m2				
SUM LEILIGHET	663.0 m2	79.6 m2	72.4 m2	76.1 m2	64.4 m2
BYA = 341.5 m2					

SG = SYKKELBODSLAGER
SD = DYNLIG GRADER
D = SKJULT GRADER
B = BARNEVOGN
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVEIOU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

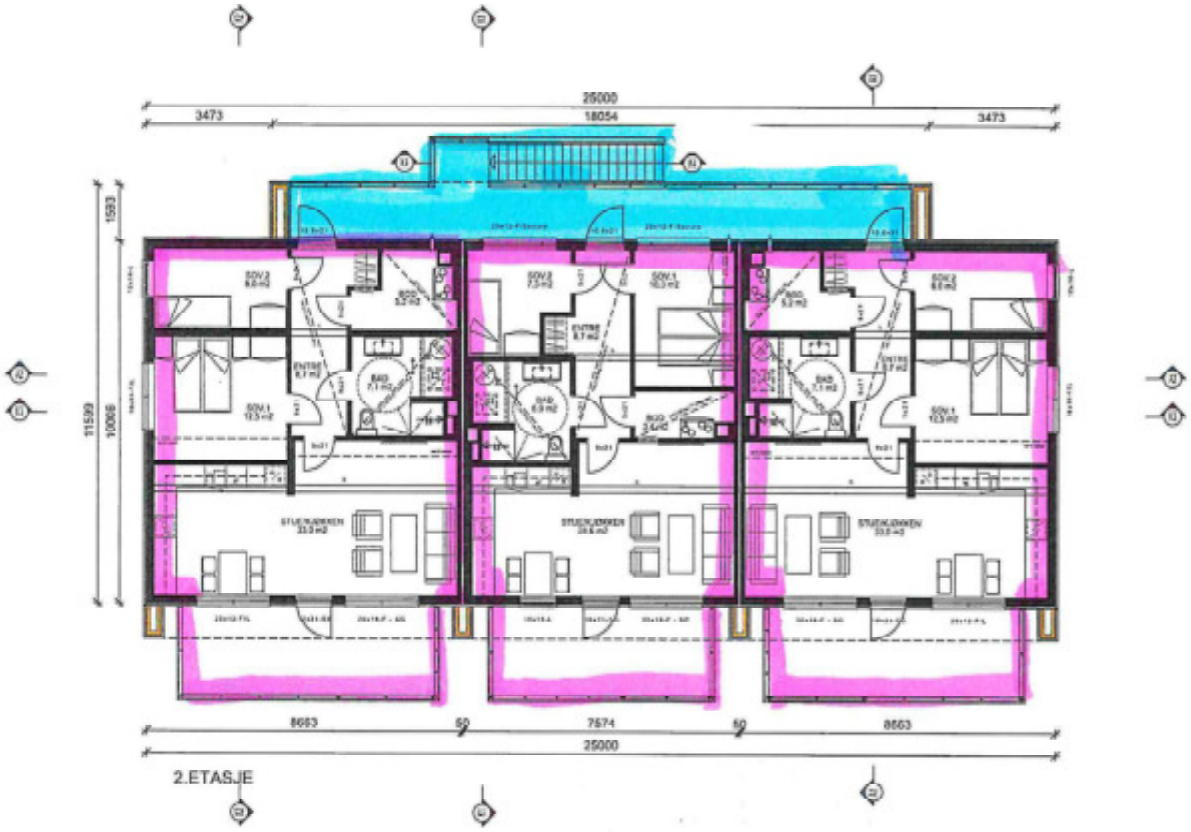


Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	Rev. ark etter mønstring	05.11.2019	P.S.	
A	Rev. enhet, adresse, seksjonsnr.	31.10.2019	K.S.	
TEGNINGSNAVN	PLAN 1.ETASJE	DATO 08.06.2018	UTARBEIDET K.K.	KONTROLLERT O.H.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
STED/GNR: 0124 ASKIM
PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4_HUS6

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet

ENHET/NR	86 / 539	MÅLESTOKK (STØRRELSE) 1:100	FORMAT A2
KOMMUNE	ASKIM	TEGNINGSTYPE 01_A_PL_20_1	
KLIENT/L	6-mannsbolig	SEKSJON 121	
TEGNINGSNR	111955506	01 A PL 20 1 B 0	



2.ETASJE

④
ØDEGÅRDVEIEN 146
SEK.NR. 30

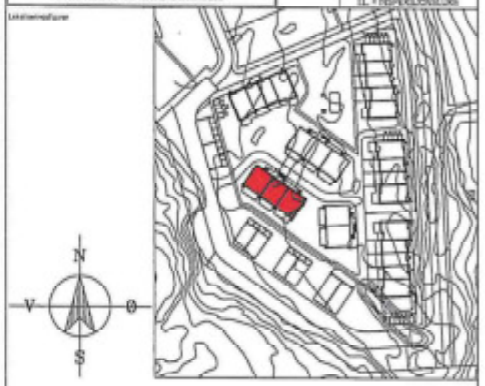
⑤
ØDEGÅRDVEIEN 144
SEK.NR. 29

⑥
ØDEGÅRDVEIEN 142
SEK.NR. 28

		Leilighet 4 og 6		Leilighet 5	
	BRA-bygning	BRA-Eiendom	P-Rom	BRA-Eiendom	P-Rom
1. ETG.	305.7 m2				
2. ETG.	277.3 m2	70.8 m2	72.8 m2	70.2 m2	64.5 m2
SUM LEILIGHET	583.0 m2	70.8 m2	72.8 m2	70.2 m2	64.5 m2
BYA = 341.5 m2					

BS = BINNEHETSGLASS
SD = SNØLASTDRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BARNESIKRING
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIG FUNKSJONELL OG KONSTRUKSJONSMESSIG, DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC



B	Rev. ark eller montering	05.11.2019	P.B.	
A	Rev. enhet, adresse, seksjonsnr.	31.10.2019	K.S.	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGENS INNHOLD: PLAN 2.ETASJE
DATO: 08.06.2018
PROSJEKTERT: K.K.
KONTROLLERT: O.H.

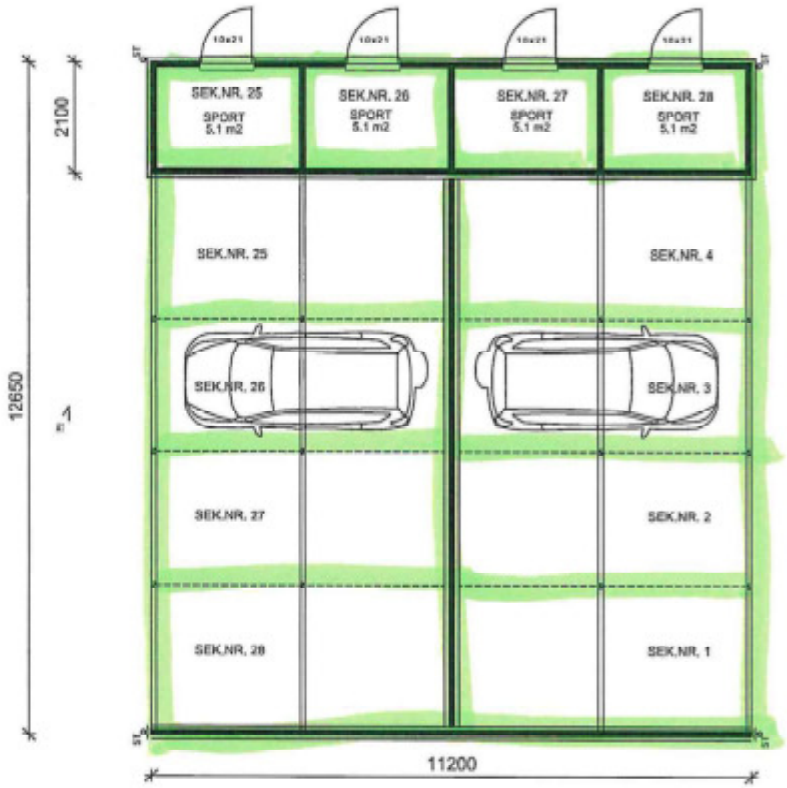
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
TYGETTAKS: 0124 ASKIM
PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4_HUS6

BLOCK WATNE
Et selskap i Block-konsernet
PB 1927 Nsa • 2120 SUN • Tlf: 23 24 50 00

GNR/BNR: 96 339
VALGFRI (STØRRELSE): 1:100
FORMAT: A2
KOMMUNE: ASKIM
TEGNINGSNR: 02_A_PL_20_1
ANTALL: 6-mannsbolig
RAMMETILL: 121

Tegningsnummer: 111960506 | 02 | A | PL | 20 | 1 | B | 0
PROSJEKTNUMMER | ETASJE | BOL | TYPE | LEILIGHET | FASE | REVISJON

TILLEGGSAREAL



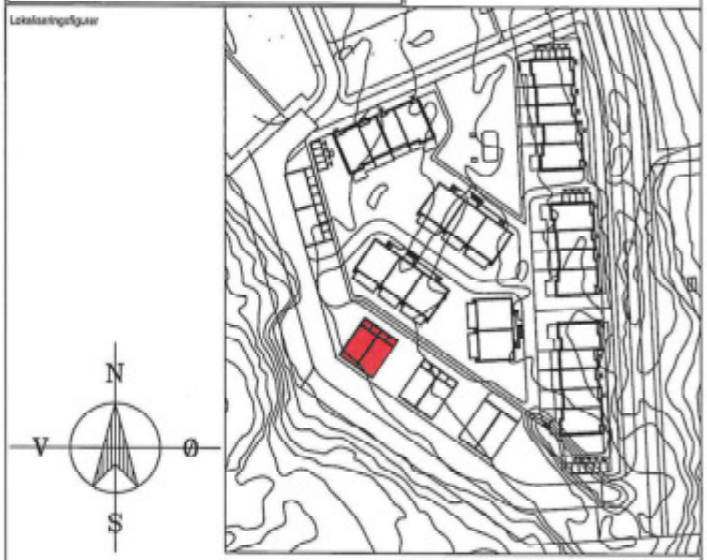
BYA = 145,8 m2

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.

Lokaliseringsfigur



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	Påtegning av seksjonsnummer	02.12.2019	K.S.	

TEGNINGSNAVN:	DATO:	UTFØRENDE:	KONTROLLERT:
PLAN_1.ETASJE	08.06.2018	K.K.	O.H.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: 0124 ASKIM

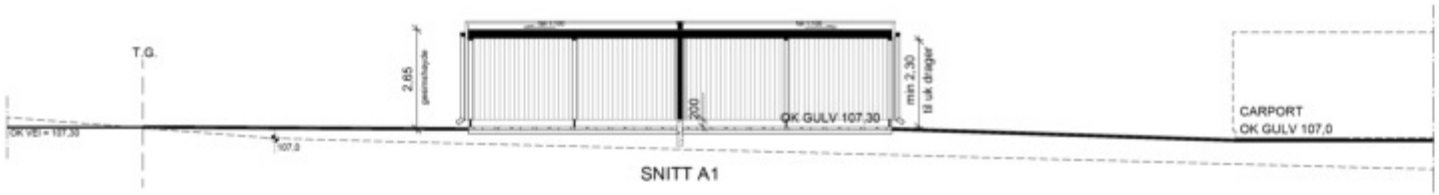
PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4

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

G.NR./B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	FORMAT:
96 / 339	1:100	A3
KOMMUNE: ASKIM	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: CARPORT	BOLIGTYPE:	

Tegningsnummer: 111950505_CAR_1

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



SNITT A1

PLANERT TERRENG

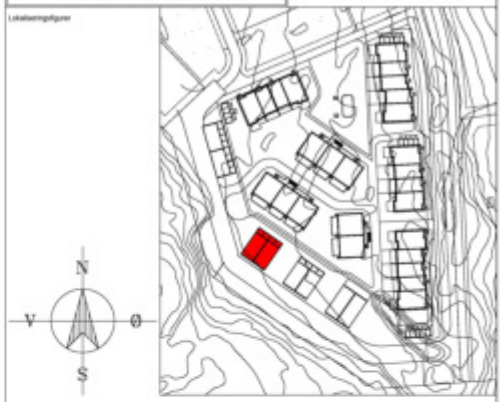
NÅVÆRENDE TERRENG

SNITT ANGITT

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE BOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKL UNIV UTFØRING, KLEDNING ETC

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN: SNITT A1	DATO: 08.06.2018	UTFØRENDE: K.K.	KONTROLLERT: O.H.

TILTAKSHAVER:
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS:
0124 ASKIM

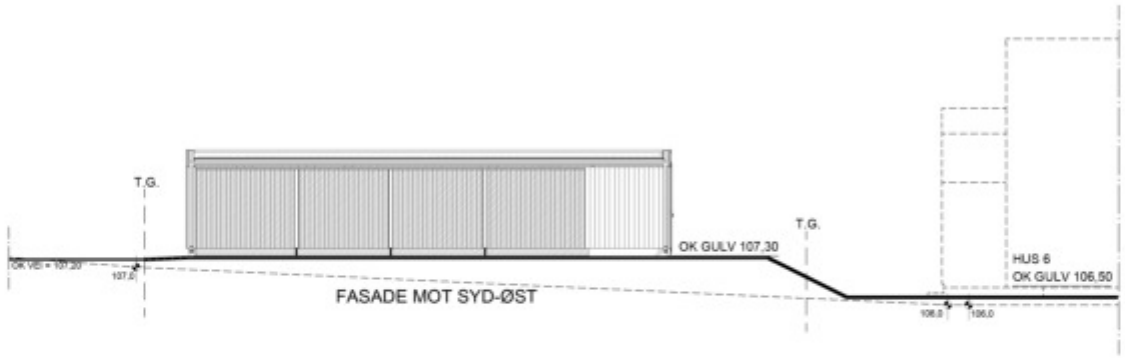
PROSJEKTNAVN:
Ødegård Park B4

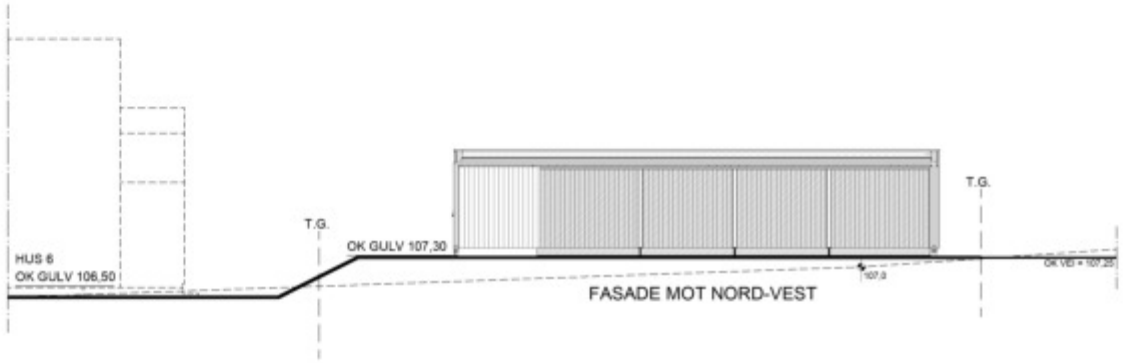
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 9917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 69 00

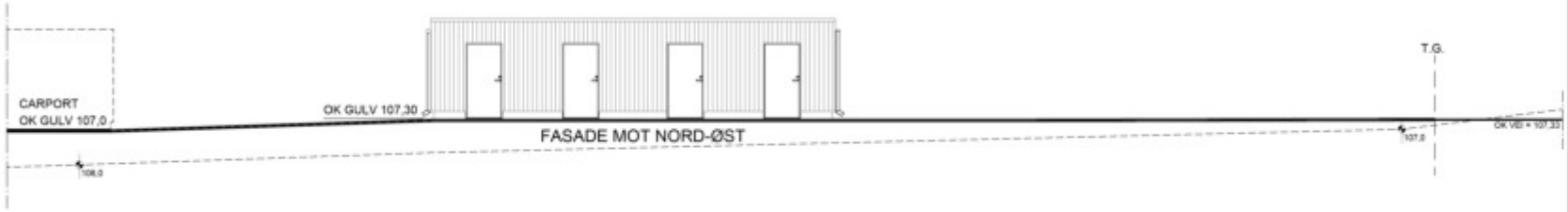
GNR./BNR.: 96 / 272		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: ASKIM			TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1
HUSTYPE: CARPORT			BOLIGTYPE:

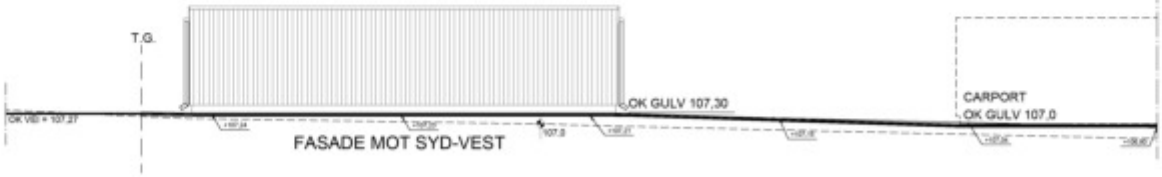
Tegningsnummer: 111950505_CAR_1

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	UNDERFUNKSJON	LØPENR.	FASE	REVISJON
111950505_CAR_1	XX	A	SN	20	1	B	0









PLANERT TERRENG

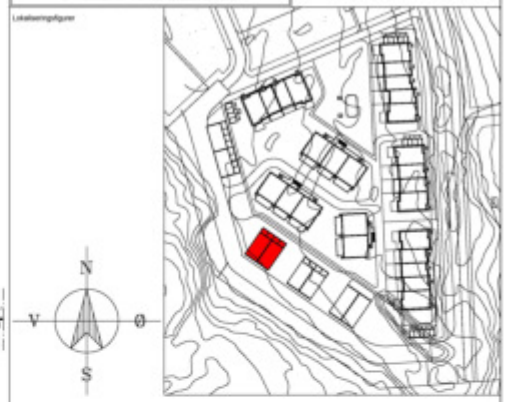
NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE BOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKL UNIV UTFORING, KLEDNING ETC

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN: FASADER	DATO: 08.06.2018	UTFØRENDE: K.K.	KONTROLLERT: O.H.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

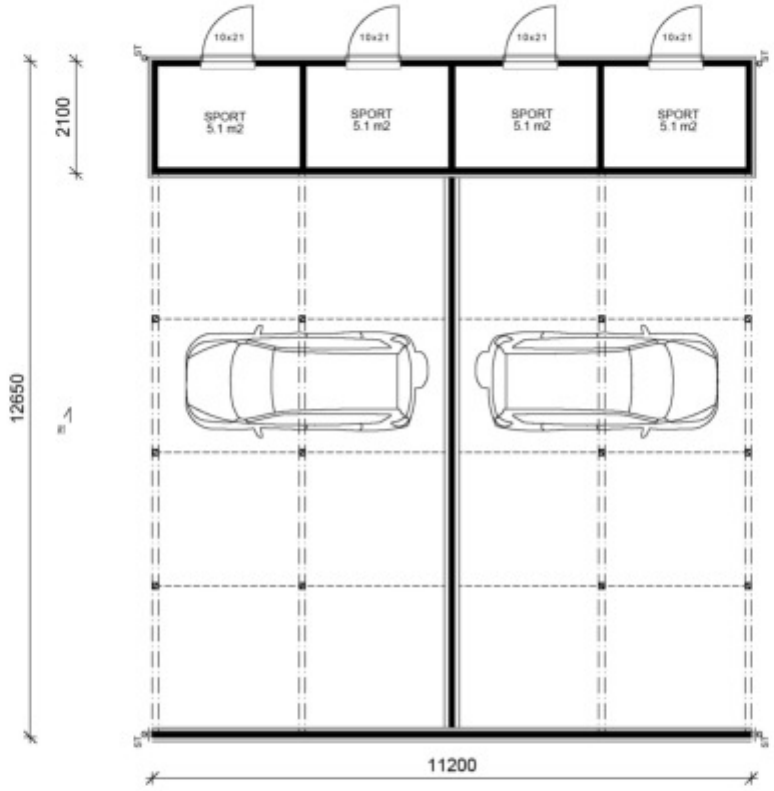
BYGGEPLASS: 0124 ASKIM

PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 9917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 69 00

G.NR./B.NR.: 96 / 272	MÅLESTOKK (STORRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: ASKIM	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
HUSTYPE: CARPORT	BOLIGTYPE:	

Tegningsnummer							
111950505_CAR_1	XX	A	FA	20	1	B	0
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON



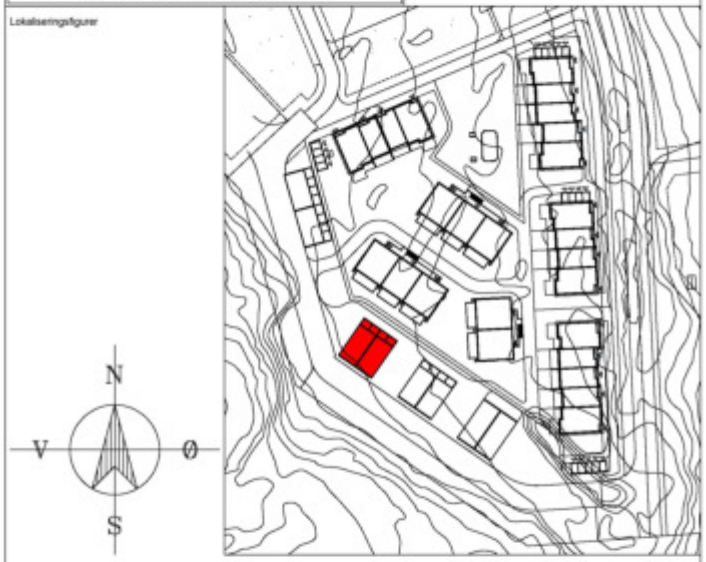
BYA = 145.8 m2

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 UTFØRING, KLEDNING ETC.

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN:	DATO:	UTFØRENDE:	KONTROLLERT:
PLAN_1.ETASJE	08.06.2018	K.K.	O.H.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: 0124 ASKIM

PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4

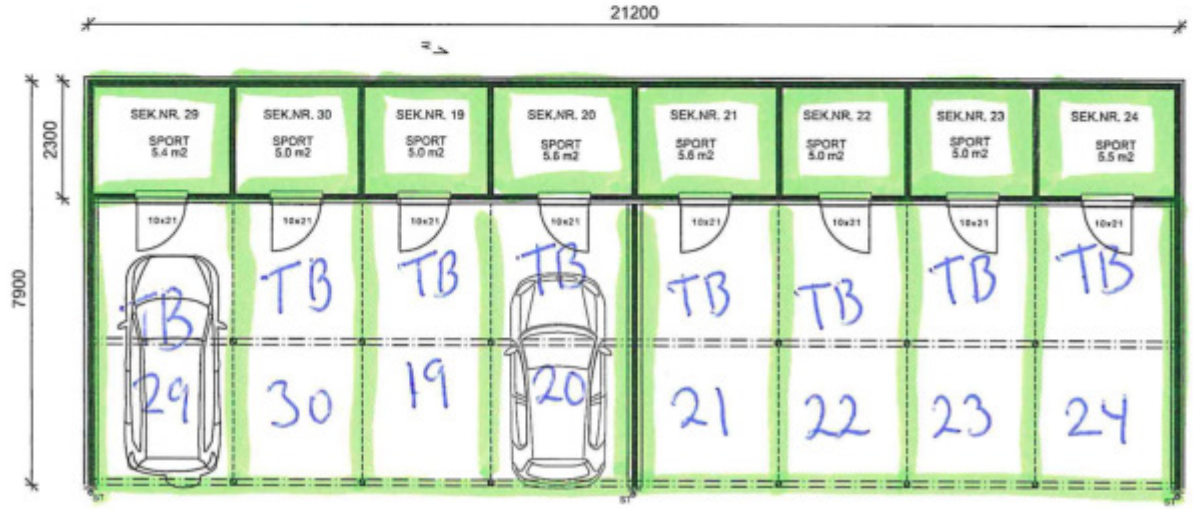
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

G.NR./B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	FORMAT:
96 / 272	1:100	A3
KOMMUNE: ASKIM	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: CARPORT	BOLIGTYPE:	

Tegningsnummer: 111950505_CAR_1

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
111950505_CAR_1	01	A	PL	20	1	B	0

TILLEGGSAREAL



BYA = 172.4 m2

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.

Lokalisering/figurer



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	Påtegning av seksjonsnummer	02.12.2019	K.S	

TEGNINGSNAVN: PLAN_1.ETASJE	DATO: 08.06.2018	UTFØRENDE: K.K.	KONTROLLERT: O.H.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: 0124 ASKIM

PROSJEKTNAVN: Ødegård Park B4

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1617 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

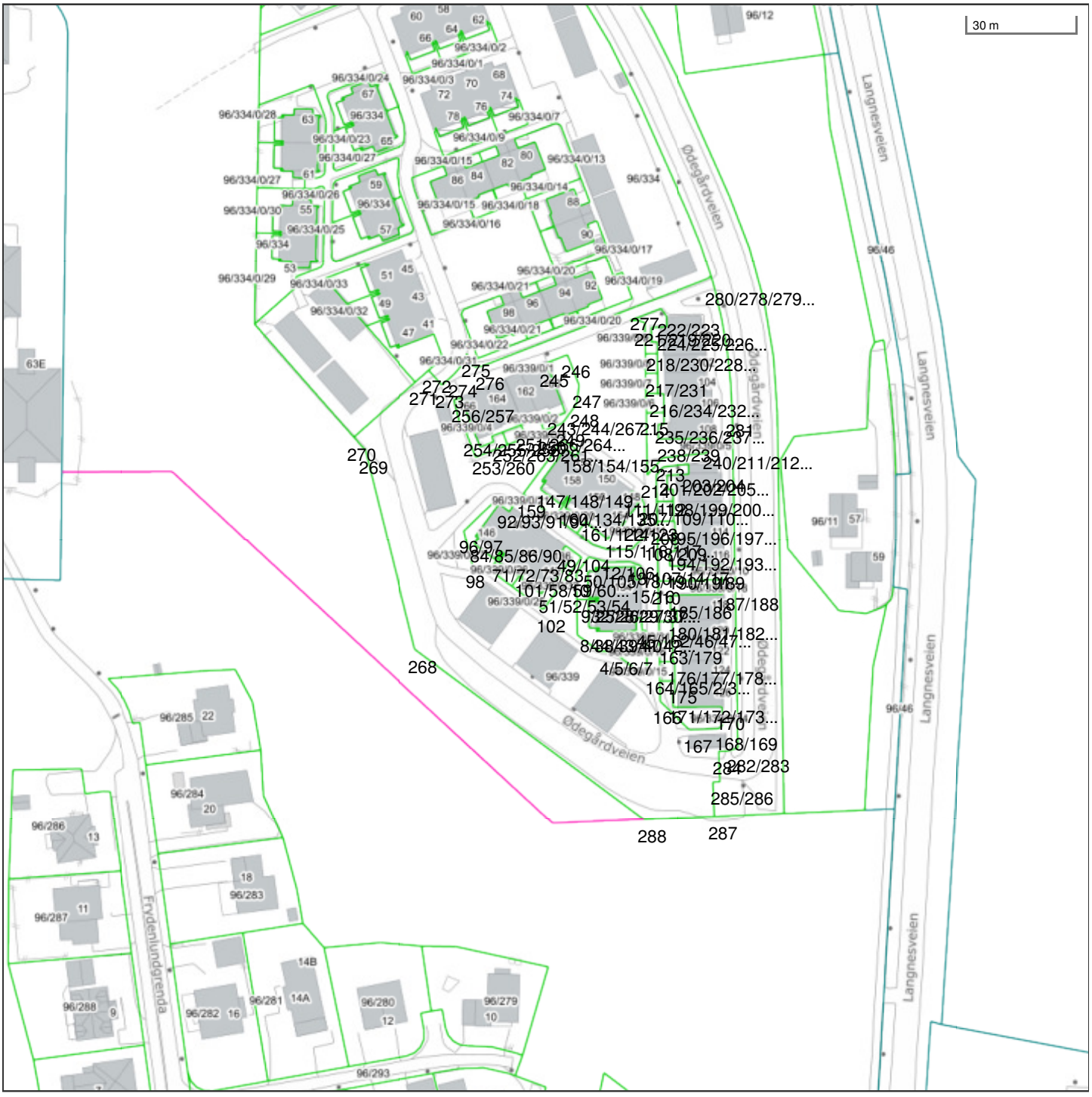
GNR./B.NR.: 96 / 339		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A3
KOMMUNE: ASKIM		TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: CARPORT		BOLIGTYPE:	

Tegningsnummer								
111950501_CAR_1	01	A	PL	20	1	B	A	
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON	

DIVERSE KART

Utskriftsdato: 21.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 96/339//29



Indre Østfold kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/339/0/29
Adresse: Ødegårdveien 144
Dato: 21.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

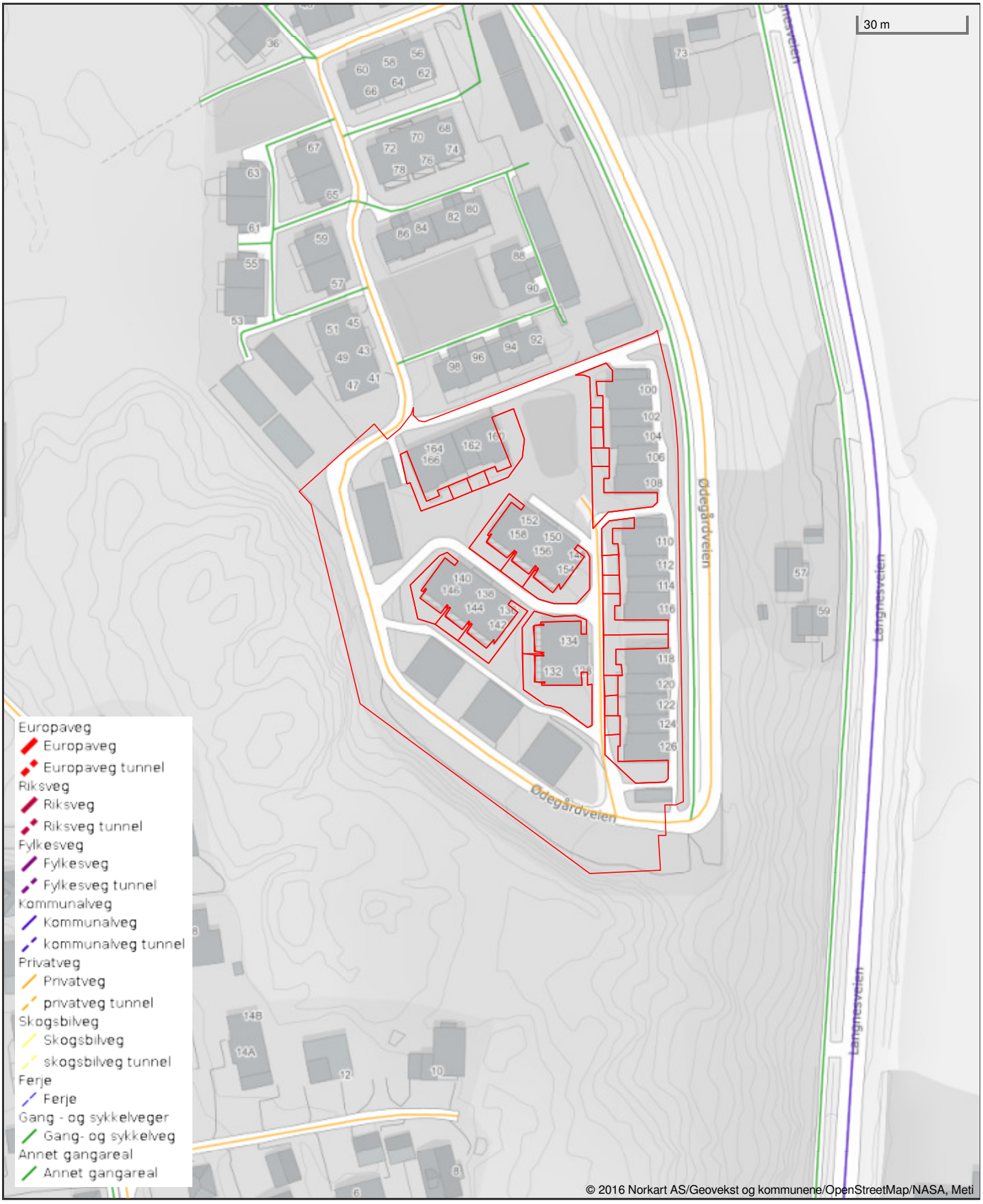
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 21.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 96/339//



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.

PLANRAPPORT

Indre Østfold kommune
Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 21.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	339	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Ødegårdveien 144, 1832 ASKIM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 985 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420120001
Navn	Detaljregulering for boligområde på gnr/bnr 96/272 vest for Langnesveien - Ødegård Park

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.02.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1908/012420120001_Bestemmelser%20endret%20dat.%2014.12.21%20og%2023.02.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 153 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 14 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_3 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 624 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** f_Pa5
	Delareal 386 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** Annen veggrunn - grø
	Delareal 254 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** f_G1
	Delareal 730 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_Lek4
	Delareal 1 166 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_V2
	Delareal 1 668 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** f_Pa4

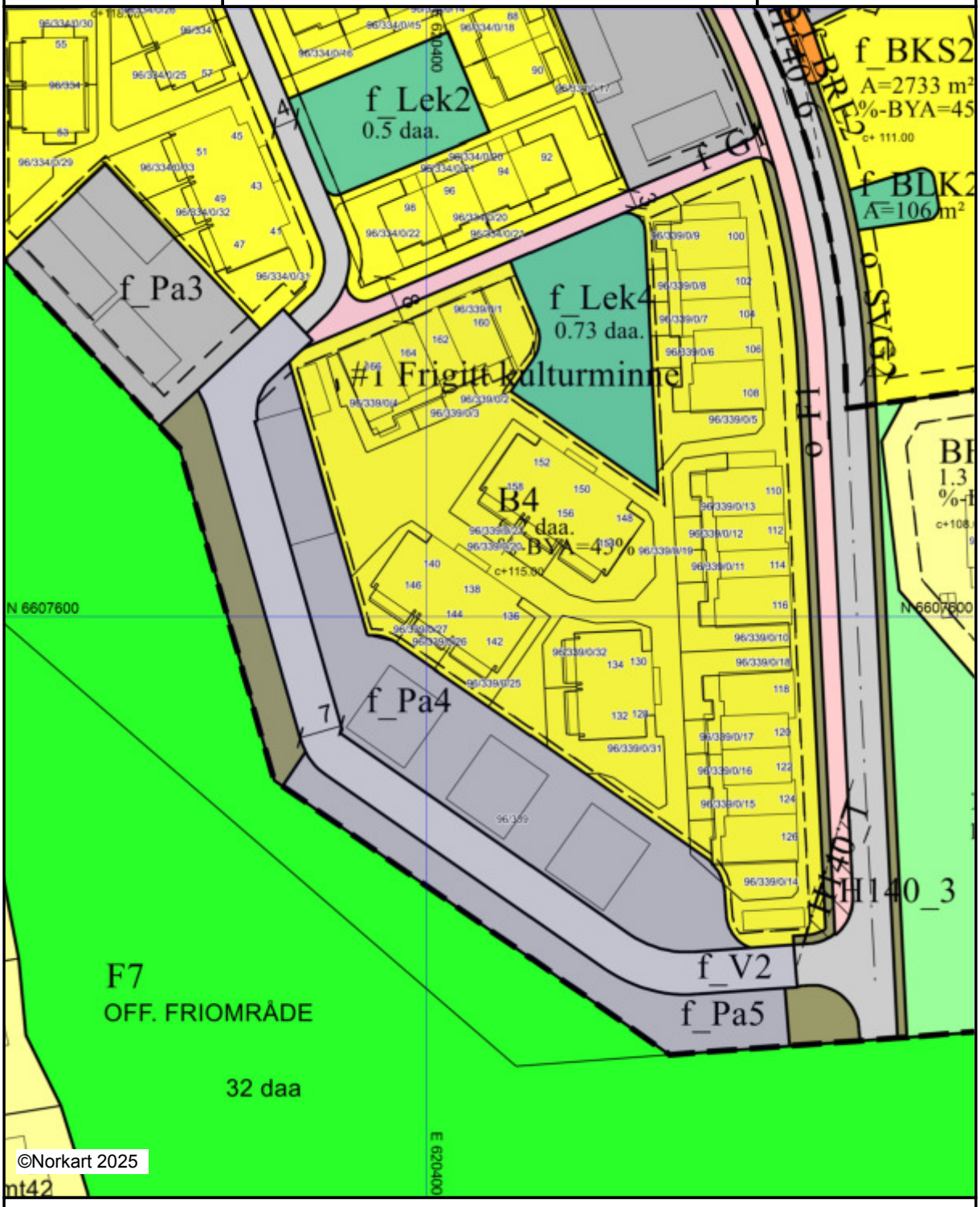
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/339/0/29
Adresse: Ødegårdveien 144
Utskriftsdato: 21.05.2025
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

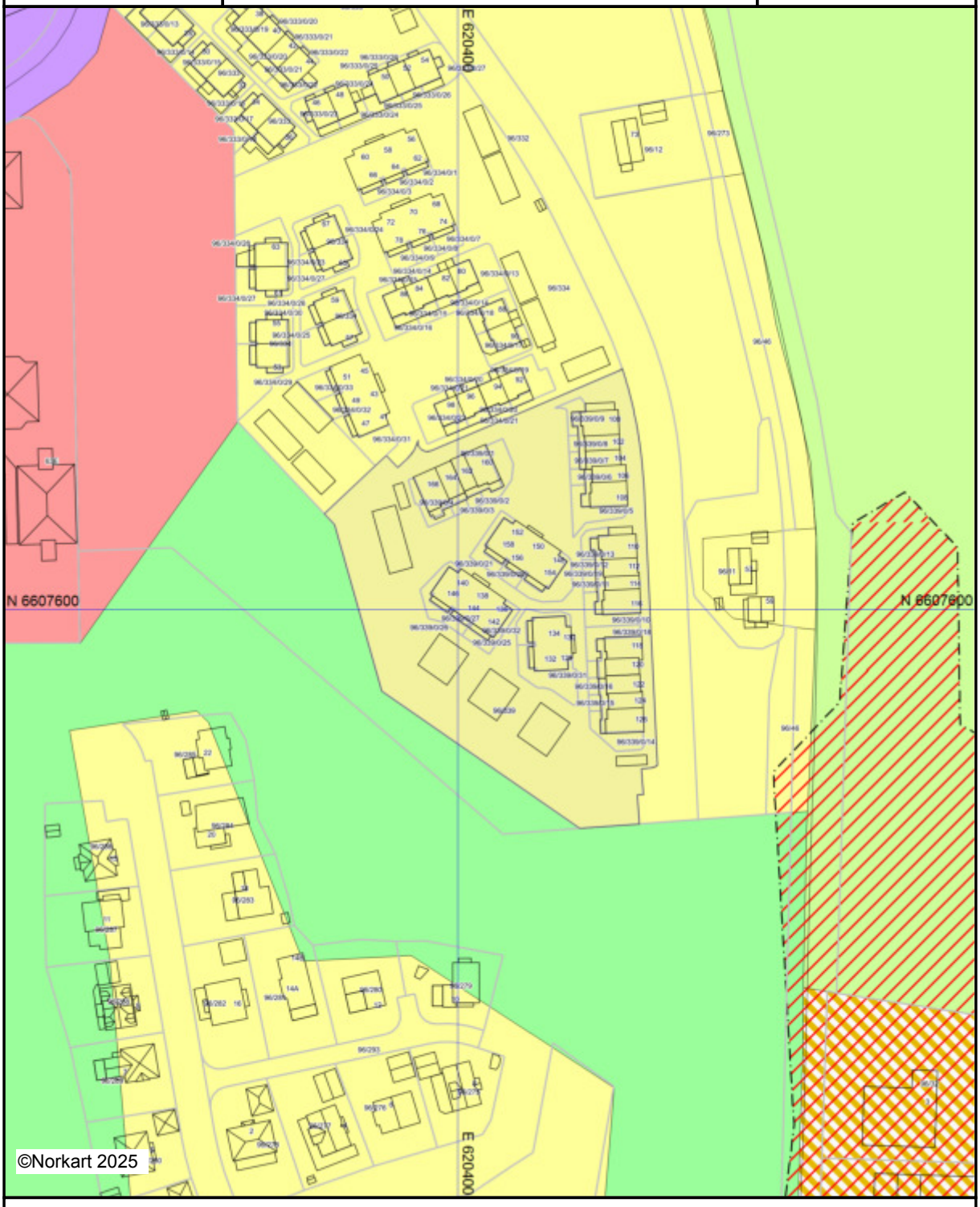
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/339/0/29
Adresse: Ødegårdveien 144
Utskriftsdato: 21.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Angitthensyngrense
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende

MATRIKKELRAPPORT

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Indre Østfold kommune: Seksjon 3118-96/339/0/29

Norkart
Utskriftsdato: 21.05.2025 12:50

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.10.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	70/3442	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/339, 96/339/0/1, 96/339/0/2, 96/339/0/3, 96/339/0/4, 96/339/0/5, 96/339/0/6, 96/339/0/7, 96/339/0/8, 96/339/0/9, 96/339/0/10, 96/339/0/11, 96/339/0/12, 96/339/0/13, 96/339/0/14, 96/339/0/15, 96/339/0/16, 96/339/0/17, 96/339/0/18, 96/339/0/19, 96/339/0/20, 96/339/0/21, 96/339/0/22, 96/339/0/23, 96/339/0/24, 96/339/0/25, 96/339/0/26, 96/339/0/27, 96/339/0/28, 96/339/0/29, 96/339/0/30, 96/339/0/31, 96/339/0/32, 96/339/0/33, 96/339/0/34
Seksjonering Seksjonering	04.10.2021 20.10.2021	21/3168	Tinglyst 28.10.2021	96/339 (-1559,5), 96/339/0/1 (106,3), 96/339/0/2 (22), 96/339/0/3 (20,7), 96/339/0/4 (61,3), 96/339/0/5 (124,2), 96/339/0/6 (26,2), 96/339/0/7 (18,7), 96/339/0/8 (18,3), 96/339/0/9 (47,9), 96/339/0/10 (102,2), 96/339/0/11 (26,4), 96/339/0/12 (25,3), 96/339/0/13 (48), 96/339/0/14 (103,8), 96/339/0/15 (22,6), 96/339/0/16 (21), 96/339/0/17 (21,2), 96/339/0/18 (102,2), 96/339/0/19 (118,8), 96/339/0/20 (32,8), 96/339/0/21 (80,7), 96/339/0/25 (74,2), 96/339/0/26 (28), 96/339/0/27 (77,3), 96/339/0/31 (165,7), 96/339/0/32 (63,6)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BEKKELUND JONAS KJELSTRUP F081299*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ødegårdveien 144 1832 1832 ASKIM	Bosatt (B)
TØRÅSEN SUSANN F101298*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ødegårdveien 144 1832 1832 ASKIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ødegårdveien 144	H0201	96/339/0/29	70,2	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ødegårdveien 144

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1832 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	103 Kråkåsen	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300733058		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	30.12.2022

1: Bygning 300733058: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 30.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	583
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	583
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	637
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	637
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	341,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.01.2019	06.03.2019
Igangsettingstillatelse	11.03.2020	26.05.2021
Endre bygningsdata	26.05.2021	26.05.2021
Endre bygningsdata	20.10.2021	20.10.2021
Midlertidig brukstillatelse	08.08.2022	08.08.2022
Ferdigattest	30.12.2022	04.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ødegårdveien 144	H0201	96/339/0/29	70,2	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	277,3	0	277,3	304,3	0	304,3
H01	3	305,7	0	305,7	332,7	0	332,7

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 96/339

Bruksnavn		Beregnet areal	9425.8
Etablert dato	08.05.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

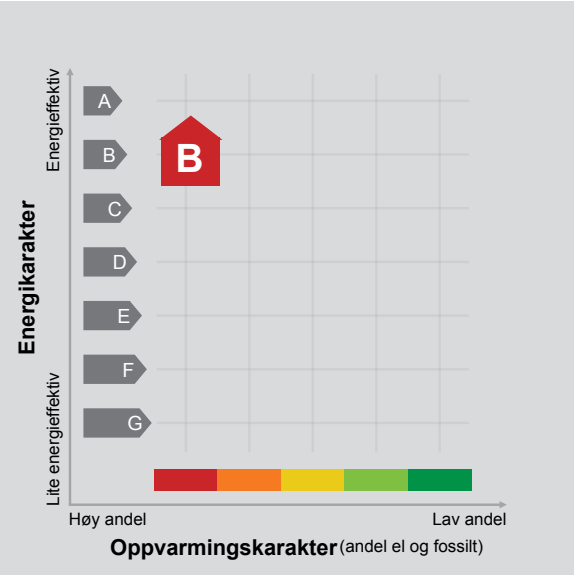
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607636.4	620423.6	0	Ja	9425.8	

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ødegårdveien 144
Postnummer	1832
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	339
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300733058
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-130312
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:
Ødegårdveien 144
Gnr. 96 Bnr. 339 Snr. 29 i Indre østfold kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0157

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Silje Roksvåg Byman

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 99 43 65 00

E-post: Silje.Byman@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