PRIVATMEGLEREN

# ØDEGÅRDVEIEN 49

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

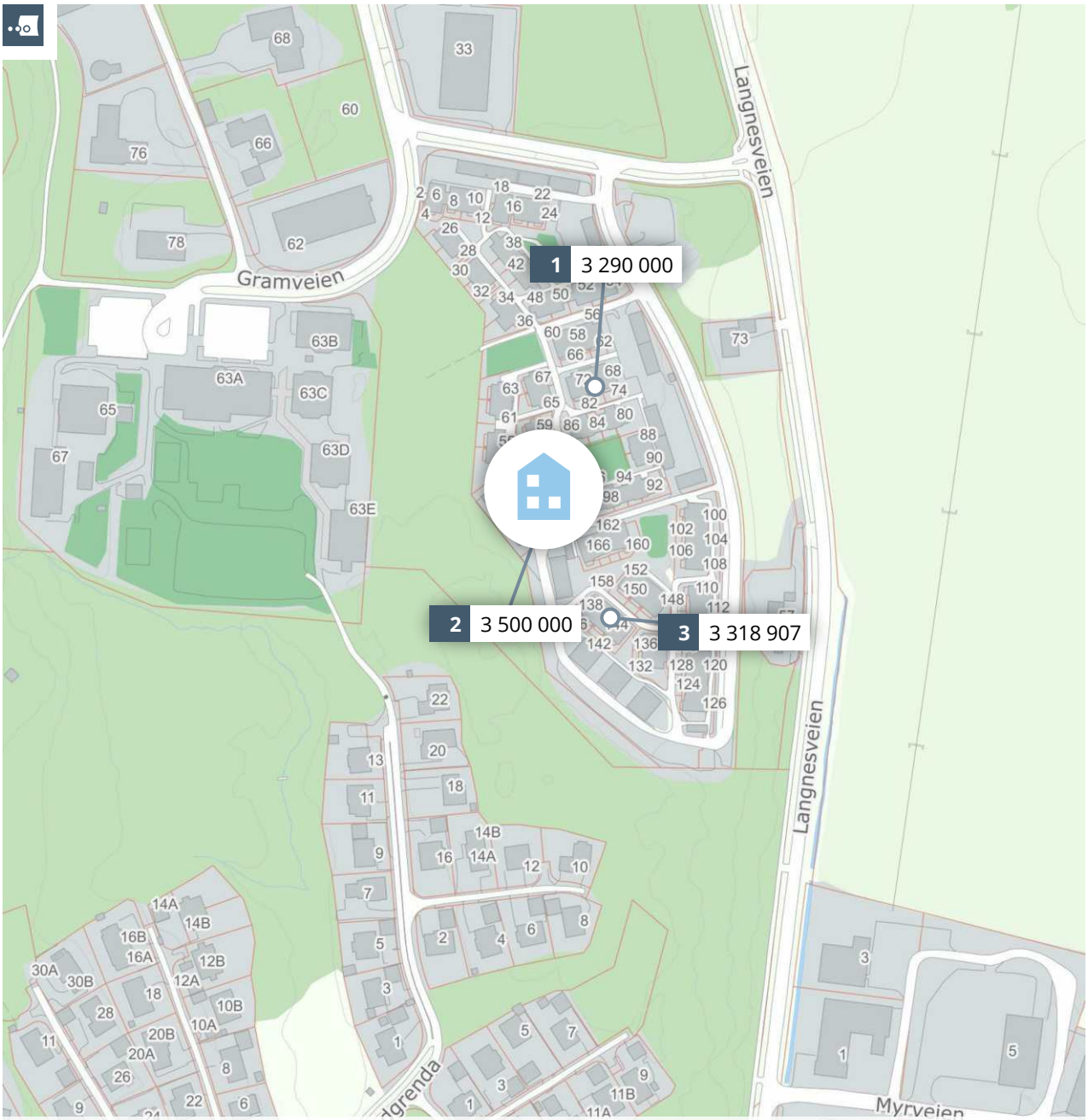
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ØDEGÅRDVEIEN 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Indre Østfold den 24.03.2026

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: Martin Mjørud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Ødegårdveien 49, 1832 ASKIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 96 BNR 334 FNR 0 SNR 35 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS KRÅKÅSEN

Verdivurdert til

# 3 350 000

| 0 | 3 350 000 | 48 551 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 69 m² | 5 m² | - m² | 16 m² | 69 m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2020 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 1 658 |
| Formue | 22 405 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ødegårdveien 76<br>70 m² | 2019 | 2. etg | 2 sov | 04.02.2025 | 3 290 000 | **3 290 000** | 0 | 3 290 000 | **47 000** |
| 2 | Ødegårdveien 47<br>80 m² | 2020 | 2. etg | 2 sov | 10.11.2025 | 3 400 000 | **3 500 000** | 0 | 3 500 000 | **43 750** |
| 3 | Ødegårdveien 138<br>70 m² | 2022 | 1. etg | 2 sov | 22.09.2024 | 3 490 000 | **3 300 000** | 18 907 | 3 318 907 | **47 413** |

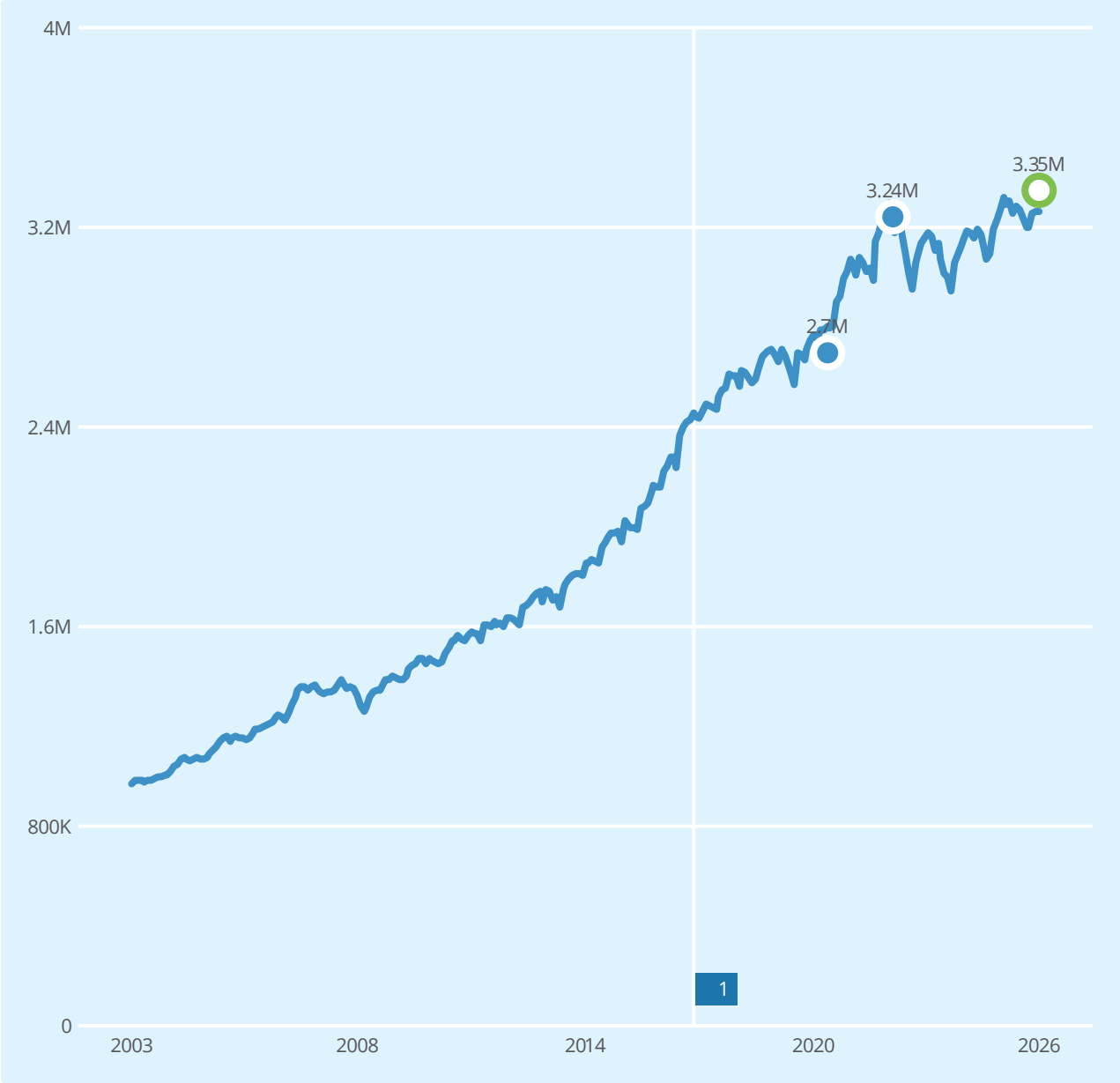
Tiltalende, moderne 3-roms selveier fra 2020 - Solrik veranda - Carport - Endebeliggenhet med utsikt over skogsareal

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.06.2022 | 27.06.2022 | 17.08.2022 | 3 000 000 | 3 240 000 | 0 | 3 240 000 | |
| 05.11.2021 | | 05.11.2021 | - | 1 260 537 | - | 1 260 537 | 2 |
| 07.10.2020 | | 07.10.2020 | - | 2 698 000 | - | 2 698 000 | |

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

## Leiligheter til salgs i KRÅKÅSEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

2.9M
2.8M
**2 714 000** Prisantydning i snitt
2.6M
2.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**4**
dager

## Leiligheter solgt i KRÅKÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

**3 083 000** Prisantydning i snitt
**3 061 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**47**
dager

for 0.8% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**48 551** Ødegårdveien 49 Totalpris 3 350 000
**41 596** INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 6 mnd
**37 943** KRÅKÅSEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ødegårdveien 49 , 1832 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 96, bnr. 334, snr. 35

**Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²**



**Befaringsdato:** 11.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3324 **Eiendomsverdi ref nr:** IJ6903

**Foretak:** Moen Takst AS **Takstingeniør:** Are Johan Moen

B

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



**Rapportansvarlig**

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Norsk takst NITO MOEN TAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2020. Ringmurselementer fylt med betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type flatt tak. Tak tekket med asfalt takbelegg eller lignende. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type HTH-Kjøkken, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Bosch og Elektrolux, som komfyr og induksjon, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Tidløst bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulvet (grå) og vegger (lyse). Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter og overhengende speil med belysning samt stikkontakt over vasken, dusj samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i en normal stand og forfatning, ikke påvist vesentlige avvik på befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020**

UTVENDIG Gå til side

Balkong på 16 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Dels rekkverk i glass. Det er montert belysning samt stikkontakt på veggen.

INNVENDIG Gå til side

2. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.
Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Tidløst bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulvet (grå) og vegger (lyse). Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette fronter og overhengende speil med belysning samt stikkontakt over vasken. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektrisk varme i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Lekkasjestopper ved døra.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type HTH-Kjøkken, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Bosch og Elektrolux, som komfyr og induksjon, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon, og er tilkoblet ventilasjon. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon m/varmegjenvinner, type HERU.

Oppvarming:
Luft/luft varmepumpe fra 2021 i stue, type Mitsubishi.
Elektrisk varme i gulvet i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken på ca. 200 liter (OSO Hotwater), og er plassert i bod.
Sikringsskap med automatiske sikringer med overspenningsvern og jordfeilautomat.
Elbillader i carport (abonnement for bruk av lader).
Fiber fra GET.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 9 240 m². Tomta er pent opparbeidet med asfaltert adkomst, parkering og interne kjøre- og gangveier. Felles lekeplass på tunet. Ellers diverse beplantning og plenareal. Parkering skjer i carporten eller på felles gjesteparkeringsplasser.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

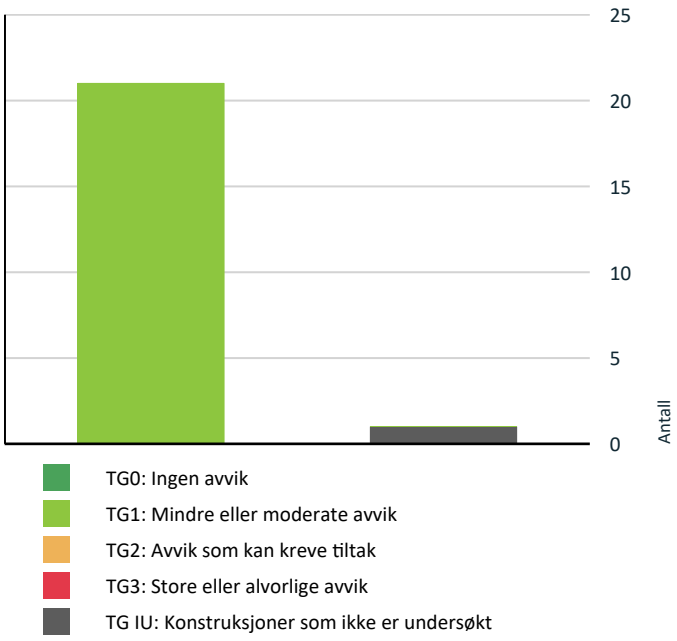
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) 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.

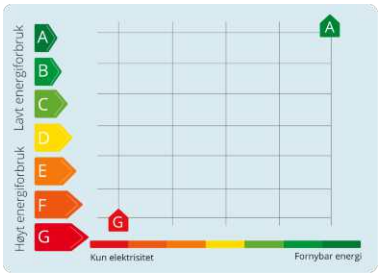
Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

## Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Data fra www.eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med asfalt takbelegg eller lignende.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon i tre, type flatt tak.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke inspiseres. Videre vurdering av tilstand utover alder og observasjoner fra underliggende etasje er ikke mulig. Skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes. Eventuelle forhold vil først kunne avdekkes ved åpning av konstruksjonen.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.
Ytterdør med glassfelt, fra byggeåret.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong på 16 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Dels rekkverk i glass. Det er montert belysning samt stikkontakt på veggen.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

2. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Trebjelkelag mellom etasjene.
- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 10 mm i stue og ett soverom. Lokalt ble det målt 5 mm over 2 meter i stue og 6 mm i soverom.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Tidløst bad/vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulvet (grå) og vegger (lyse). Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter og overhengende speil med belysning samt stikkontakt over vasken. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektrisk varme i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Lekkasjestopper ved døra.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer (brukstillatelse) ellers ingen dokumentasjon fremvist.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er fliser på vegger og malte plater i himling.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm. Greie fallforhold i rommet.

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot naboseksjon og kjøkken.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type HTH-Kjøkken, og har slette, mørktonede fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Bosch og Elektrolux, som komfyr og induksjon, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og er tilkoblet ventilasjon. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via balansert anlegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Rørføringer er av moderne rør-i-rør med fordelerskap i bod.
Stoppekran er plassert i bod.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

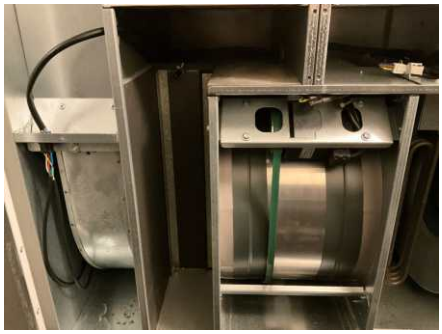
**Beskrivelse**

Avløpsledninger er av plast.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinner, type HERU.
- Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom gjennom ventiler. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom ventiler på kjøkken og bad/vaskerom.



## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Luft/luft varmepumpe fra 2021 i stue, type Mitsubishi.
- Service planlagt utført i mars 2026.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter (OSO Hotwater), og er plassert i bod.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatiske sikringer med overspenningsvern og jordfeilautomat.
Elektrisk varme i gulvet i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Elbillader i carport (abonnement for bruk av lader).
Fiber fra GET.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2020**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **- Foreligger samsvarserklæring fra når boligen var ny.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

### Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen er fundamentert med betong.
Ringmurselementer fylt med betong.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Utvendig bod på ca. 5 m².
- Eier opplyser at det er funnet muselort i boden. Også påvist svartsopp i undertak.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

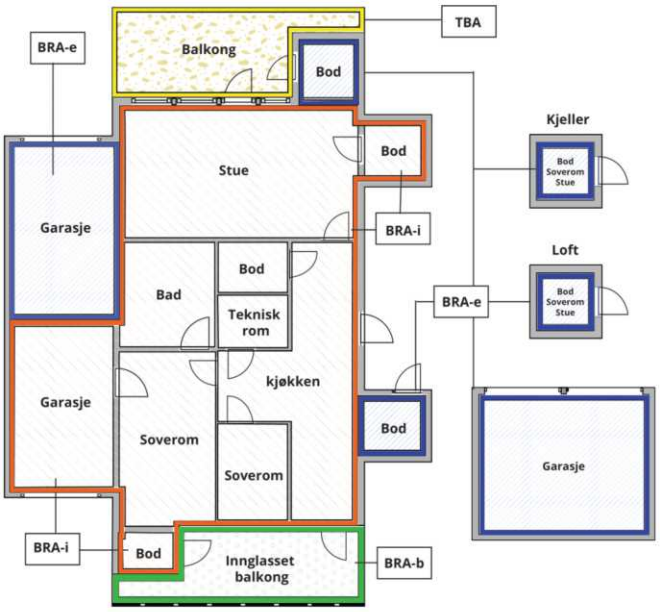
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 69 | | | 69 | 16 |
| **SUM** | **69** | | | | **16** |
| **SUM BRA** | **69** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod | | |

**Kommentar**

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Montert luft/luft varmepumpe i 2021, fremvist faktura.

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Bod | |

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.3.2026 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 96 | 334 | | 35 | 9239.7 m² | I følge seeiendom.kartverket.no | Ikke relevant |

**Adresse**

Ødegårdveien 49

**Hjemmelshaver**

Troøyen Fredrik Rivrud, Berglund Tina Andrea Mathisen

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger ca. 2,4 km vest for Askim sentrum, retning Spydeberg. I nærheten ligger Rom barnehage og Rom barneskole, i tillegg til flotte friområder med gapahuk, lavvo og akebakke. Steinerbarnehage og Steinerskolen samt Stubbeskogen Naturbarnehage ligger kort vei fra eiendommen. Feltet er omkranset av skog/friområder. Rema 1000 og Kiwi ligger langs Osloveien, ca. 600 meter fra feltet. Til sentrum er det ca. 2,9 km trygg gange. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

**Adkomstvei**

Privat vei.

**Tilknytning vann**

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

**Tilknytning avløp**

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

**Regulering**

Område for boliger med tilhørende anlegg.

**Om tomten**

Felles, eiet tomt på 9 240 m². Tomta er pent opparbeidet med asfaltert adkomst, parkering og interne kjøre- og gangveier. Felles lekeplass på tunet. Ellers diverse beplantning og plenareal. Parkering skjer i carporten eller på felles gjesteparkeringsplasser.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 23.02.2026 | | Innhentet | | Nei |
| Fra Infoland | 04.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 11.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 23.02.2026 | | Ingen | | Nei |
| Plantegning | | | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.03.2026 | |
| 2 | 23.03.2026 | Manglende areal på utvendig bod |

For gyldighet på rapporten se forside

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Indre Østfold |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 292260020 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Tina A Mathisen Berglund | Fredrik Rivrud Troøyen |

| Gateadresse |
| --- |
| Ødegårdveien 49 |

| 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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

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: 292260020

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

Beskrivelse: Det har blitt observert svartsopp/svertesopp på taket i uteboden som har uteblitt etter vask. Det har også blitt observert små mengder muselort i uteboden. Synlige sprekker og åpninger ble derfor tettet igjen og musefanger ble satt ut. Ingen mus ble dog fanget og vi har heller ikke hatt problemer med skader av gjenstander som har vært lagret i boden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har installert elbillader i carporten.

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

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

Document reference: 292260020

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260020

## 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: 292260020

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tina Berglund | bbf089b4df27753273263328962835991c2e573f | 27.03.2026 07:16:05 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Fredrik Troøyen | 174d1e474bf3b149e16e5fe133f0ce91dd1ddd12 | 27.03.2026 07:28:19 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 292260020


→ 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

# Ødegårdveien 49

Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 58 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rom skole (1-7 kl.)<br>206 elever, 14 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Steinerskolen i Indre Østfold (1-1...<br>161 elever, 10 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Askim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>638 elever, 32 klasser | 8 min<br>3.5 km |
| Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>241 elever, 10 klasser | 10 min<br>6.3 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 8 min<br>3.5 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 20 min<br>17.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Frydenlundveien<br>Linje 404 | 7 min<br>0.5 km |
| Askim stasjon<br>Linje R22 | 7 min<br>3.1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 14 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Rom barnehage (0-5 år)<br>104 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Stubbeskogen naturbarnehage (0-5 å...<br>37 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Gullhaugen Steinerbarnehage (0-5 å...<br>32 barn | 15 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Hurrahølet | 8 min |
| Rema 1000 Hurrahølet | 10 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Askimtorget | 8 min |
| Vitusapotek Hurrahølet | 10 min |
| Askim Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Rom skole | 7 min |
| Frosterudveien - balløkke | 12 min |
| Askim treningssenter | 18 min |
| Invictus treningssenter | 22 min |

«Stille og rolig, hyggelige naboer og naturen rett i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

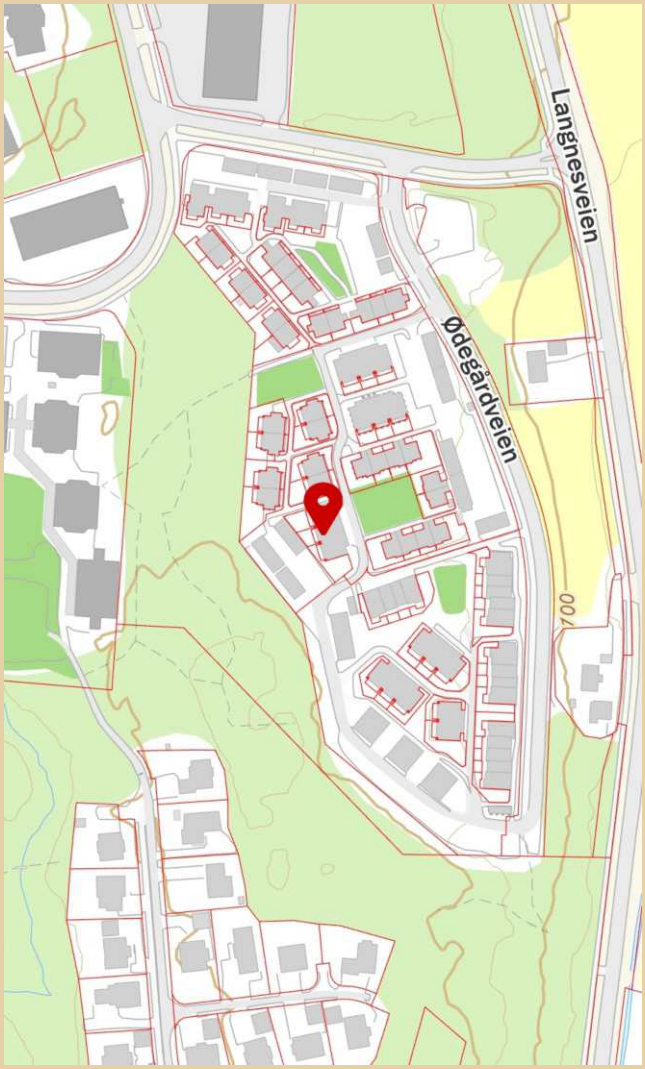
**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 91/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Ødegårdveien 49, 1832 ASKIM** | |
| Dato for energimerking<br>**13.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-270452** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300619135** |
| Gårdsnummer<br>**96** | Bruksnummer<br>**334** |
| Seksjonsnummer<br>**35** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2020** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
| Bruksareal<br>**69,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**69,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**95,85 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**101,24 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**6 985 kWh** |




# Ødegårdveien 49, 1832 ASKIM

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Ødegårdveien 49, 1832 ASKIM

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SMAALENENE EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Indre Østfold v/Martin Mjørud
Rådhusgata 7A, 1830 ASKIM
E-post: martin.mjorud@privatmegleren.no

Deres ref.: 292260020 . Vår ref.: 8179-1-35 Dato: 24.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Ødegård Park B2 Og B3 |
| Organisasjonsnr: | 922700796 |
| Seksjonseier: | Berglund, Tina Andrea Mathisen |
| Medeier: | Troøyen, Fredrik Rivrud |
| Leilighetsnummer: | 35 |
| Adresse: | Ødegårdveien 49, 1832 ASKIM |
| Seksjonsnummer: | 35 |
| Gnr. | 96 |
| Bnr. | 334 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7259640.
- 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.

Parkeringsplassene til eksklusiv bruk for den enkelte seksjon er seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Parkeringsplassene som ligger på sameiets fellesareal er gjesteplasser

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 658,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 1 145,00 | |
| Kabel-tv | 513,00 | |

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 519,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 22 405,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon: 22 99 18 42.

**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/Andreas Enger, e-post: odegardpark@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 6 725,– 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

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

***

# Vedtekter

# for

Sameiet Ødegård Park B2 og B3, org. nr. 922 700 796

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 18.03.2019.)

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ødegård Park B1 og B2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.12.2018.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 96 bnr. 334 i Askim 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
- 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

- 36 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.

# HUSREGLER FOR ØDEGÅRD PARK B2 & B3

Vedtatt på årsmøte 02.06.2020

## 1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. 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 sameie. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
Sameierne, deres familier og eventuelle 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 sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.
Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret skal påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers 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 sameier, til tross for skriftlig advarsel, fortsetter med vesentlig mislighold av sine plikter, kan styret iht. Eierseksjonsloven §38 pålegge vedkommende å selge leiligheten sin.

## 2. RO OG ORDEN

Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00.
I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved større sammenkomster og/eller støyforvoldende arbeid, skal naboer forhåndsvarsles. Et slikt varsel tilsidesetter for øvrig 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.
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 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
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler 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 skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Sameiet skal prøve å overholde et helhetlig uttrykk og sameier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep på yttervegger/utearealer, som å sette opp plattinger, levegger og lignende. Beboere i samme enhet tar dette til etterretning ved beplantning osv.

## 5. AVFALL

Restavfall, plast, mat og papp/papir skal legges i sine respektive beholdere på avfallsdeponiet. Avfall må ikke hensettes ved deponiet utenfor beholderne
Større avfallsmengder leveres på kommunes miljøstasjon.
Avfall/søppel skal ikke lagres på balkonger, oppganger eller i garasjen.

## 6. KJØRING OG PARKERING

All parkering utenfor arealer regulert til parkeringsområde og carport er forbudt.
Det vil si parkering på stikkveier, på siden av stikkveier, på egen plen osv.
Mellom kl.23:00-07:00 vil det være forbudt med biltrafikk på stikkveiene, samt arealer som ikke er regulert til parkeringsområde.
Kjøring på stikkveier er kun tillit ved på -og avlessing, vasking av bil, ved sykdomstilfeller og flytting, og må foregå i gangfart.
Overtredelse sanksjoneres med borttauing for eiers regning.
Det er ikke tillatt å parkere tilhenger, campingvogn etc på sameiets biloppstillingsplasser lenger enn 3 dager. Dersom reglene ikke overholdes kan styret begjære kjøretøyer, tilhengere o.l. fjernet for eiers regning.

## 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.

## 8. BRANNVERN

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år.
Alle boliger skal ha minst en godkjent røkvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av skum-/pulverapparat

## 9. LADING AV ELBILER

**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.
Styret har en avtale med AA Elektro og det er kun ladebokser av typen Zapcharger Pro, programmert til å levere 4x16A som kan benyttes.

Kables med 4x4mm2 og det monteres felles sikring pr  5 carporter i fordelingen. I fordelingen så plasseres en felles sikring 4x50A for hver 5 carport.
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

**Fakturering**
Strømforbruket måles og avleses to ganger pr.år og faktureres seksjonseier etter faktisk kostnad (eller etter enhver tid gjeldende regler i sameiet). I tillegg vil et administrasjonsgebyr (fastsettes årlig) påløpe.
Sameiet forholder seg til huseier som disponerer parkeringsplassen, uavhengig av om denne er utleid eller lånt bort.
Sameiet er ikke økonomisk ansvarlig for at andre urettmessig benytter ladestasjoner (tyveri av strøm).
**Plassering**
Ladeboksene plasseres sentrert midt på vegg i front av parkeringsplassen – med mindre noe annet er avtalt spesielt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 8179
SAMEIET ØDEGÅRD PARK B2 OG B3

# Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØDEGÅRD PARK B2 OG B3

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:**

20. mai 2025 kl. 19:00, Oppmøte på lekeplassen.

**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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET ØDEGÅRD PARK B2 OG B3**

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 8179 Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

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

# Styrets årsrapport

**Styrets arbeid**

Reforhandlet avtale med Telia

Fulgt opp gravearbeidet i forbindelse med entreprenørens utbedringer av kloakk

Bestilt rullestein til utbedring av skråning

Avholdt dugnad

Sørger for service av gressklipper

Undersøkt og innhentet tilbud på avtaler om drift av elbil-ladingen i sameiet

Diverse anskaffelser av redskap og utstyr til fellesboden

## 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

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble benyttet mindre til drift og vedlikehold generelt, og til energi/fyring. Samtidig var det noen kostnader som var høyere som blant annet forsikringer og andre driftskostnader som i hovedsak var til snømåking. Finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter gjennom året.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 922 071.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr. 155 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

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 5% 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 B2 og B3

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ødegård Park B2 og B3 som viser et overskudd på kr. 165.600. 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:
975 860 679 MVA

Vedlegg 1 8 av 15 6178 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 24.04.2025

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:
975 860 679 MVA



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

Verifisert av SIGNICAT 24.04.2025

# SAMEIET ØDEGÅRD PARK B2 OG B3
# ORG.NR. 922 700 796, KUNDENR. 8179

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 877 896 | 839 640 | 878 000 | 919 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **877 896** | **839 640** | **878 000** | **919 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -9 306 | -9 306 | -10 000 | -10 000 |
| Styrehonorar | 4 | -66 000 | -66 000 | -66 000 | -66 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -6 000 | -5 563 | -7 500 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -88 075 | -83 758 | -87 000 | -91 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -7 388 | -7 003 | -12 000 | -12 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -114 893 | -88 419 | -155 000 | -155 000 |
| Forsikringer | | -139 702 | -123 442 | -131 000 | -157 000 |
| Energi/fyring | | 0 | 0 | -40 000 | -40 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -209 542 | -199 503 | -204 000 | -215 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -92 468 | -59 601 | -73 500 | -78 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-733 373** | **-642 595** | **-786 000** | **-832 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **144 523** | **197 045** | **92 000** | **87 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 21 077 | 12 746 | 5 000 | 15 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **21 077** | **12 746** | **5 000** | **15 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **165 600** | **209 791** | **97 000** | **102 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 165 600 | 209 791 | | |

# SAMEIET ØDEGÅRD PARK B2 OG B3
# ORG.NR. 922 700 796, KUNDENR. 8179

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 2 729 | 1 997 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 155 931 | 146 999 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 37 369 | 153 814 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 764 681 | 525 210 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **960 710** | **828 020** |
| **SUM EIENDELER** | | **960 710** | **828 020** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 922 070 | 756 470 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **922 070** | **756 470** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 15 289 | 16 355 |
| Leverandørgjeld | | 23 350 | 55 195 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **38 639** | **71 550** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **960 710** | **828 020** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | | |

Indre Østfold, 08.04.2025
Styret i Sameiet Ødegård Park B2 Og B3

Andreas Enger/s/ Åslaug Vaksdal/s/ Tonje Borgård/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**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader2 | 673 128 |
| TV/Internett | 204 768 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **877 896** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -9 306 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-9 306** |

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: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 66 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 388 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-7 388** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 913 |
| Drift/vedlikehold elektro | -6 391 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -47 119 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -35 550 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -18 994 |
| Kostnader dugnader | -4 926 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-114 893** |

**NOTE: 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -2 864 |
| Håndverktøy | -3 799 |
| Annet driftsmateriale | -113 |
| Snørydding | -76 515 |
| Andre fremmede tjenester | -3 316 |
| Trykksaker | -38 |
| Andre kontorkostnader | -1 982 |
| Drivstoff | -900 |
| Bank- og kortgebyr | -2 941 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-92 468** |

**NOTE: 9**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 20 813 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 264 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **21 077** |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
**Selskapsnummer:** 8179 **Selskapsnavn:** SAMEIET ØDEGÅRD PARK B2 OG B3

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 til årsmøte 2025 for SAMEIET ØDEGÅRD PARK B2 OG B3

**Organisasjonsnummer:** 922700796
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 19:00, Oppmøte på lekeplassen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller 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 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 Sten Gøran Faugli og Rebekka Årdal Rønnåbakk 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 000.

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

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Åslaug Vaksdal
Lise Mengkrogen Vister

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Åslaug Vaksdal
Lise Mengkrogen Vister

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Rebekka Årdal Rønnåbakk

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Rebekka Årdal Rønnåbakk

Protokollen godkjennes av undertegnede

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

Protokollvitne 1
Navn: Sten Gøran Faugli/s/

Protokollvitne 2
Navn: Rebekka Årdal Rønnåbakk/s/

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Block Watne AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 20/7537 - 12 / JANAASDA | 22.09.2020 |

# Gbnr 96/334 - Ødegårdveien 41- 51- Seksmannsbolig - Ferdigattest

| | | |
|---|---|---|
| Tiltak : | Nybygg. Seksmannsbolig, bygn. nr. (BID) 300619135 | |
| Byggested: | Gbnr 96/334 | Ødegårdveien 41 - 51 |
| Tiltakshaver: | Block Watne AS | |
| Ansvarlig søker: | Block Watne AS | |

Rammetillatelse ble gitt 28.04.2017. Igangsettingstillatelser ble gitt henholdsvis 31.05.2017 og 03.07.2018.
Midlertidig brukstillatelse for deler av bygningstiltaket ble gitt 18.08.2020.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 17.09.2020.

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.
Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:
Søknad om ferdigattest datert 17.09.2020
Gjennomføringsplan datert 17.09.2020
Avfallsplan, sluttrapport datert 17.09.2020
Dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier
Som-bygget tegning av utvendig VA-anlegg ble innsendt 23.10.2019

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.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for

| | |
|---|---|
| Antall pipeløp: | 0 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vann |
| Avløpsløsning: | Tilkn. off. avløpsrenseanlegg |
| Antall boenheter: | 6 |

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr:.3207.29.71298

**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.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jan Ketil Aasdalen
byggesaksbehandler
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:

Mottakere:
Block Watne AS

**Klagerett**

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

**Utsetting av vedtaket**

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

**Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

**Kostnader ved klagesaken**

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Block Watne AS
Postboks 1817 Vika
0123 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Dato: |
|---|---|---|
| | 16/3459 - 81 / JANAAS | 14.10.2019 |

# Gbnr 96/334 - Ødegårdveien 56-98 og 41-67 - Ferdigattest for carportanlegg

| | | |
|---|---|---|
| Tiltak : | Carportanlegg, bygn. nr (BID) 300619154, 300619155, 300619156, 300619157, 300619158, 300619159, 300619160 og 300619161 | |
| Byggested: | Gbnr 96/334 | Ødegårdveien 56-98 og 41-67 |
| Tiltakshaver: | Block Watne AS | |
| Ansvarlig søker: | Block Watne AS | |

Rammetillatelse ble gitt 28.04.2017. Igangsettingstillatelse ble gitt 17.07.2018. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse for 6 av de 8 carportbyggene den 14.05.2019. Vi viser til søknad om ferdigattest for alle de 8 carportbyggene på felt B2 og B3 mottatt 02.10.2019.
Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:

- Søknad om ferdigattest datert 02.10.2019
- Gjennomføringsplan datert 02.10.2019
- Avfallsplan, sluttrapport mottatt 02.10.2019
- Dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

**Vedtak**
Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.
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 Askim 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

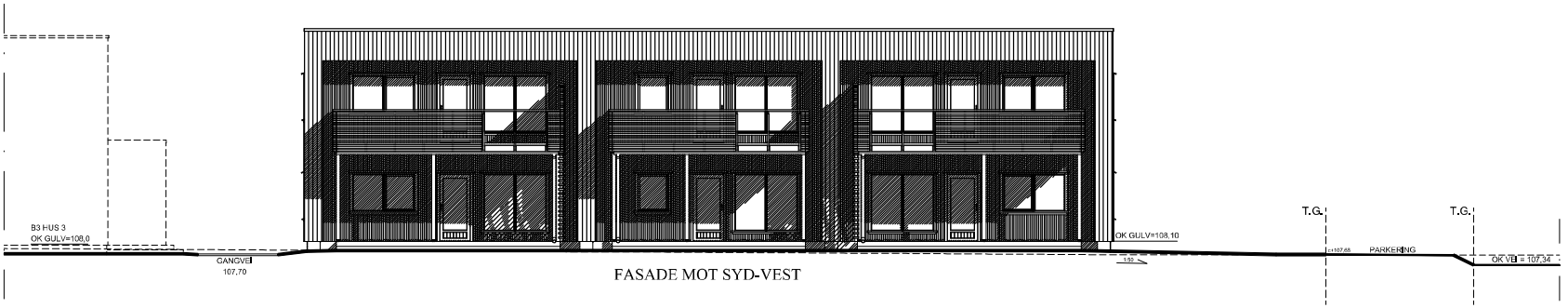
Jan Aasdalen
byggesaksbehandler/ingeniør
Byggesak og regulering

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

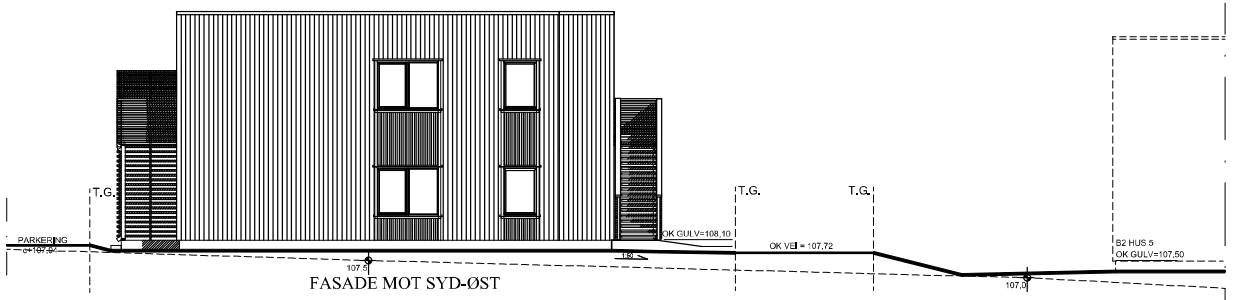
Vedlegg:
Klagerett

Kopi til:

Mottakere:
Block Watne AS




FASADE MOT SYD-VEST



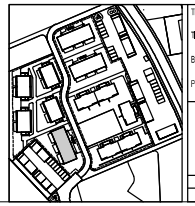

FASADE MOT SYD-ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

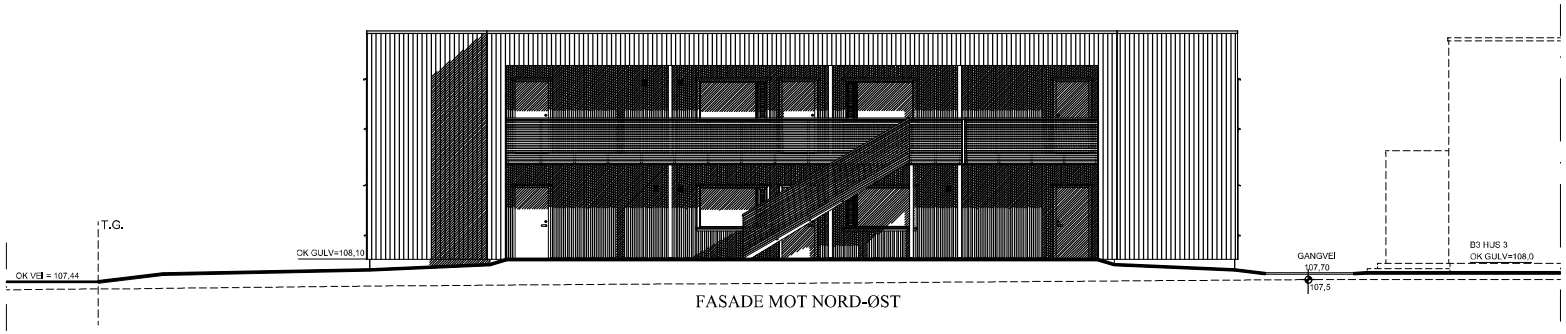
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

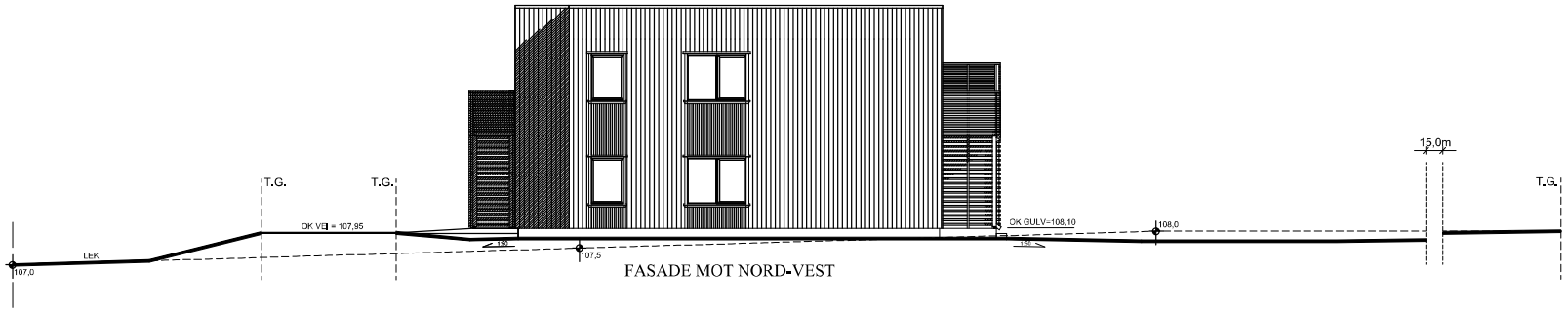


| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: FASADE_1 | | DATO: 05.04.2017 | TEGNET AV: O.H. / KONTROLLERT: M.M.C. |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | | | |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRDVEIEN ASKIM | | S/NR./LNR.: 96 / 272 | |
| PROSJEKTNAVN: B3 Hus 5.41/43/45/47/49/51 | | HUSTYPE: 6-mannsbolig | |
| BLOCK WATNE<br>Et selskap i OBOS-konsernet<br>PB 1917 VIKA • 0123 OSLO • TLF. 23 24 60 00 | PROSJEKTNUMMER: 1119514_HUS5 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A2 | |
| | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN. NR.: 120_2 | REVISJON |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.




FASADE MOT NORD-ØST



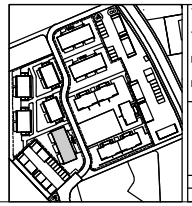

FASADE MOT NORD-VEST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

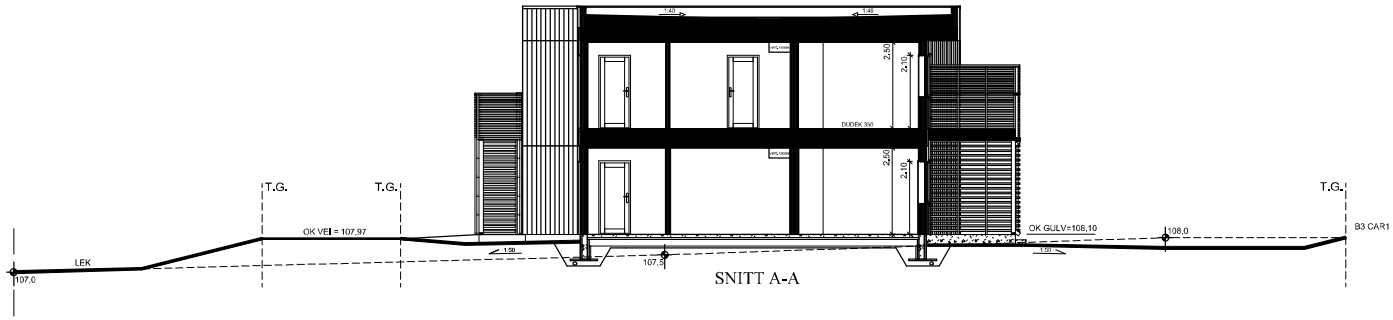
SNØFANGER

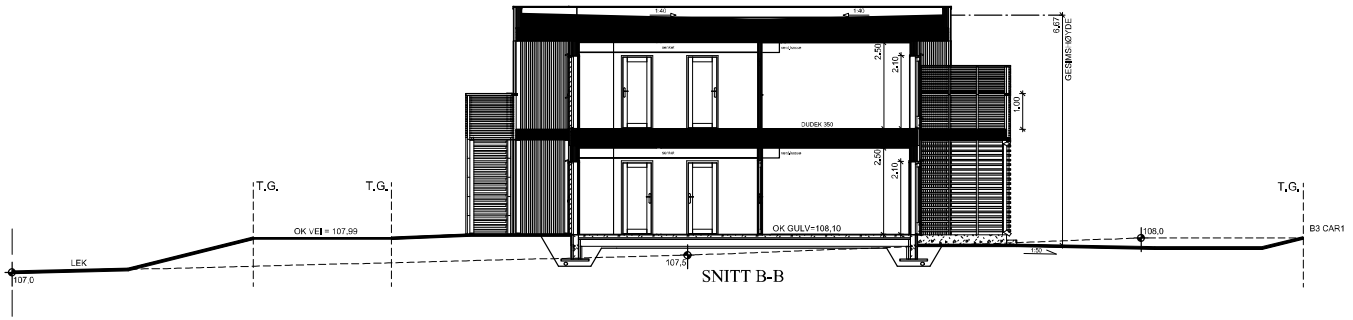
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

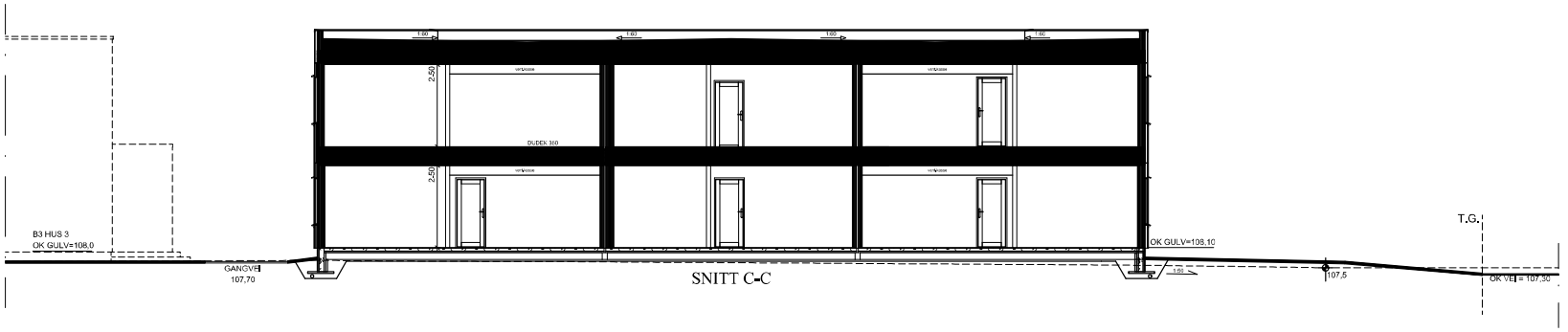


| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: FASADE_1 | | DATO: 05.04.2017 | TEGNET AV: O.H. | KONTROLLERT: M.M.C. |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | | | | |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRDVEIEN ASKIM | | GNR./BNR.: 96 / 272 | | |
| PROSJEKTNAVN: B3 Hus 5.41/43/45/47/49/51 | | HUSTYPE: 6-mannsbolig | | |
| BLOCK WATNE<br>Et selskap i OBOS-konsernet<br>PB 1917 VIKA • 0123 OSLO • TLF. 23 24 60 00 | PROSJEKTNUMMER: 1119514_HUS5 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 | A2 | |
| | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN. NR.: 120_1 | REVISJON | |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



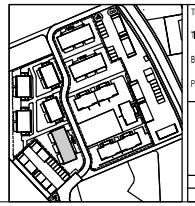




PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

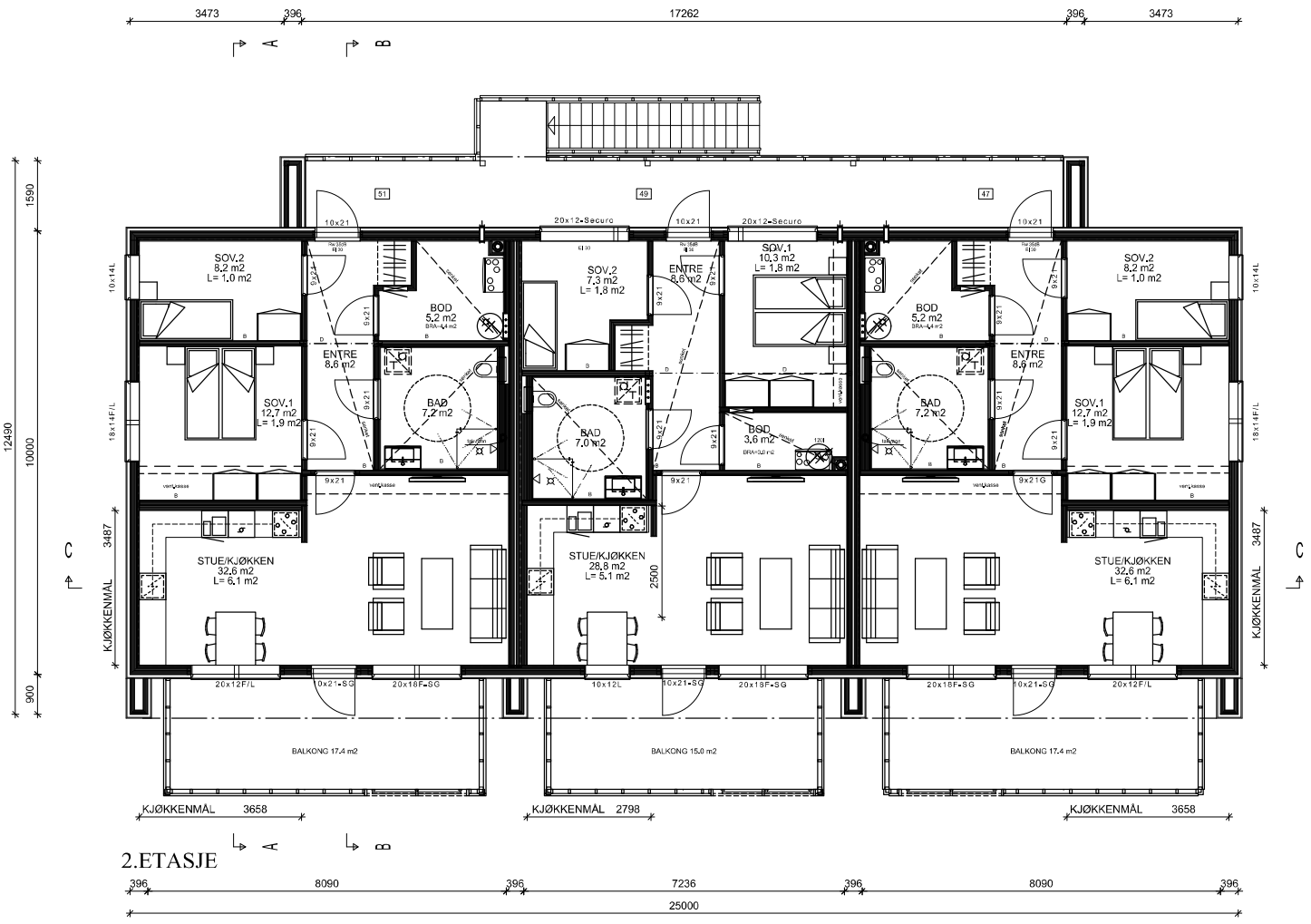
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



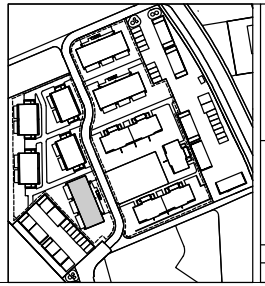
| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: SNITT_1 | | DATO: 05.04.2017 | TEGNET AV: O.H. | KONTROLLERT: M.M.C. |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | | | | |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRDVEIEN ASKIM | | SJAKT/LNR.: 96 / 272 | | |
| PROSJEKTNAVN: B3 Hus 5.41/43/45/47/49/51 | | HUSTYPE: 6-mannsbolig | | |
| BLOCK WATNE<br>Et selskap i OBOS-konsernet<br>PB 1917 VIKA • 0123 OSLO • TLF. 23 24 60 00 | PROSJEKTNUMMER: 1119514_HUS5 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A2 | | |
| | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN. NR.: 110_1 | REVISJON | |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



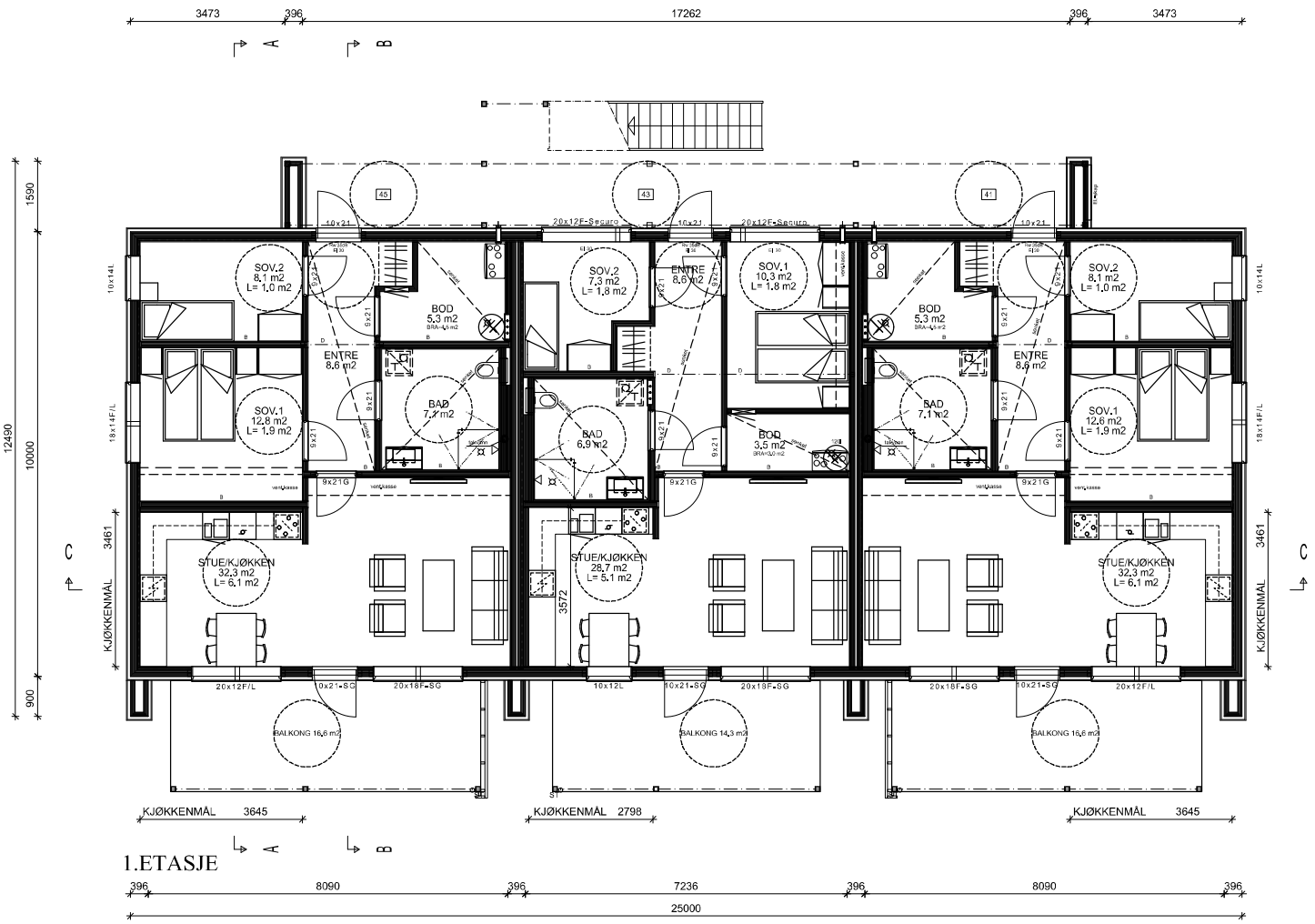

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN_2 | DATO: 05.04.2017 | TEGNET AV: O.H. | KONTROLLERT: M.M.C. |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | G.NR./B.NR. 96 / 272 | | |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRDVEIEN ASKIM | HUSTYPE: 6-mannsbolig | | |
| PROSJEKTNAVN: B3 Hus 5,41/43/45/47/49/51 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3 | | |
| BLOCK WATNE *Et selskap i OBOS-konsernet* PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00 | PROSJEKTNUMMER: 1119514_HUS5 | | |
| | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN. NR. 100_2 | REVISJON |

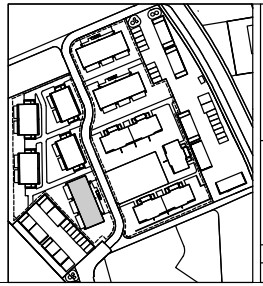
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.




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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

| | | LEILIGHET 41/45 | | LEILIGHET 43 | | LEILIGHET 47/51 | | LEILIGHET 49 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | BRA-Bygning | BRA-Boenhet | P-Rom | BRA-Boenhet | P-Rom | BRA-Boenhet | P-Rom | BRA-Boenhet | P-Rom |
| 1.etasje | 306.0 m2 | 79.4 m2 | 72.2 m2 | 70.0 m2 | 64.4 m2 | | | | |
| 2.etasje | 235.2 m2 | | | | | 79.7 m2 | 72.4 m2 | 70.1 m2 | 64.7 m2 |
| | | | | | | | | | |
| Sum | 541.2 m2 | | | | | | | | |
| BYA = | 351.0 m2 | | | | | | | | |



TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØDEGÅRDVEIEN ASKIM
PROSJEKTNAVN: B3 Hus 5,41/43/45/47/49/51

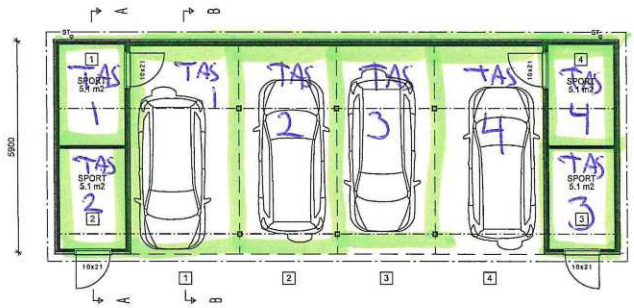
| DATO: | TEGNET AV: | KONTROLLERT: |
|---|---|---|
| 05.04.2017 | O.H. | M.M.C. |

G.NR./B.NR.: 96 / 272
HUSTYPE: 6-mannsbolig
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
PROSJEKTNUMMER: 1119514_HUS5
TEGN. NR.: 100_1
REVISJON:

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

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

TILLEGGSAREAL




PLAN

| | | |
|---|---|---|
| B2 | | SG = SIKKERHETSGLASS |
| CARPORT | | SP = SØYLEPUNKT |
| | | SD = SYNLIG DRAGER |
| | | D = SKJULT DRAGER |
| BRA | 86.5 m2 | B = BÆREVEGG |
| | | I = NETTO LYSAREAL |
| | | L = LUKKEVINDU |
| BYA = | 94.0 m2 | F = FAST KARM |

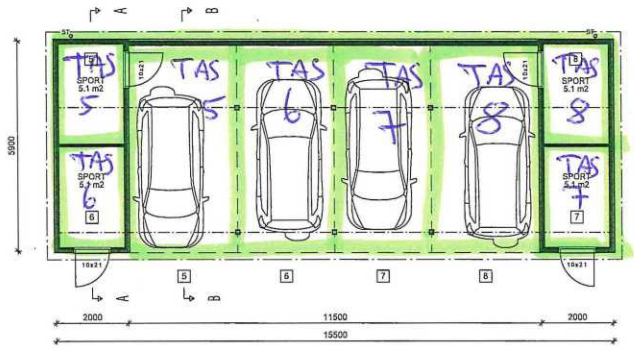
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN_1 | | DATO: | TEGNET AV: / KONTROLLERT: |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | | 05.04.2017 | O.H. / M.M.C. |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM | | GNR./BNR. | 96 / 272 |
| PROSJEKTNAVN: B2 Carport 1 | | HUSTYPE: | Carport |
| BLOCK WATNE<br>*Et selskap i OBOS-konsernet*<br>PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00 | PROSJEKTNUMMER: 1119501_B2_CAR1 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): | 1:100 A3 |
| | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN. NR. | 100_1 / REVISJON |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

TILLEGGSAREAL




PLAN

| | | |
|---|---|---|
| B2 | | SG = SIKKERHETSGLASS |
| CARPORT | | SP = SØYLEPUNKT |
| | | SD = SYNLIG DRAGER |
| | | D = SKJULT DRAGER |
| BRA | 86.5 m2 | B = BÆREVEGG |
| | | I = NETTO LYSAREAL |
| | | L = LUKKEVINDU |
| BYA = | 94.0 m2 | F = FAST KARM |

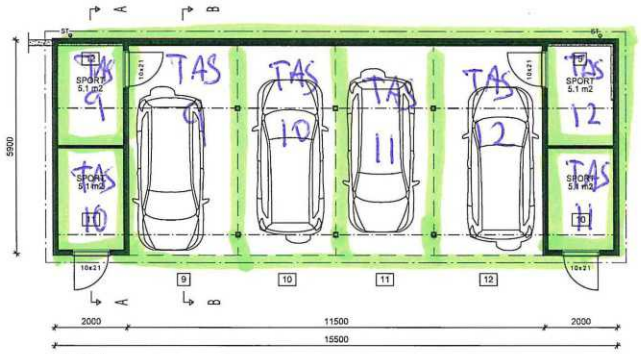
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN_1 | DATO: | TEGNET AV: | KONTROLLERT: |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | 05.04.2017 | O.H. | M.M.C. |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM | G.NR./B.NR. | 96 / 272 | |
| PROSJEKTNAVN: B2 Carport 2 | HUSTYPE: | Carport | |
| PROSJEKTNUMMER: 1119501_B2_CAR2 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): | 1:100 | A3 |
| ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN.NR. | 100_1 | REVISJON |

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

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.




PLAN

| | | |
|---|---|---|
| B2 | | SG = SIKKERHETSGLASS |
| CARPORT | | SP = SØYLEPUNKT |
| | | SD = SYNLIG DRAGER |
| | | D = SKJULT DRAGER |
| BRA | 86.5 m2 | B = BÆREVEGG |
| | | I = NETTO LYSAREAL |
| | | L = LUKKEVINDU |
| BYA = | 94.0 m2 | F = FAST KARM |

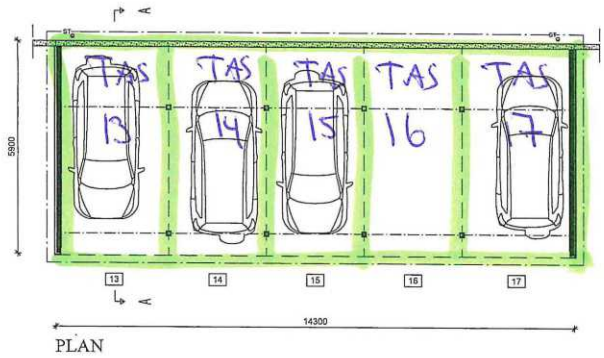
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



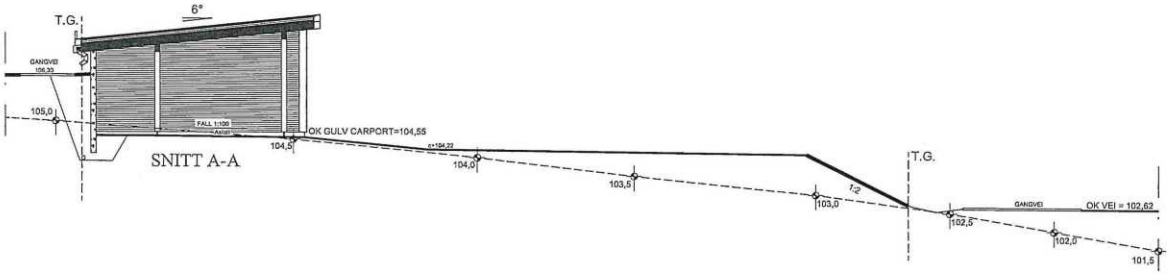
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN_1 | | DATO: | TEGNET AV: | KONTROLLERT: |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | | 05.04.2017 | O.H. | M.M.C. |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM | | G.NR./B.NR. | 96 / 272 | |
| PROSJEKTNAVN: B2 Carport 3 | | HUSTYPE: | Carport | |
| BLOCK WATNE<br>*Et selskap i OBOS-konsernet* | PROSJEKTNUMMER: 1119501_B2_CAR3 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): | 1:100 | A3 |
| PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00 | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN. NR. 100_1 | | REVISJON |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

TILLEGGSAREAL




PLAN




SNITT A-A

| | | |
|---|---|---|
| B2 | | SG = SIKKERHETSGLASS |
| CARPORT | | SP = SØYLEPUNKT |
| | | SD = SYNLIG DRAGER |
| | | D = SKJULT DRAGER |
| BRA | 81.3 m2 | B = BÆREVEGG |
| | | I = NETTO LYSAREAL |
| | | L = LUKKEVINDU |
| BYA = | 87.0 m2 | F = FAST KARM |

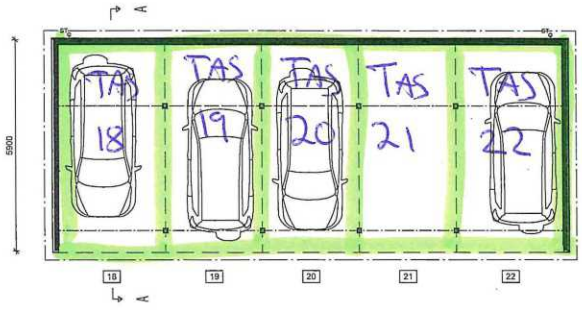
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



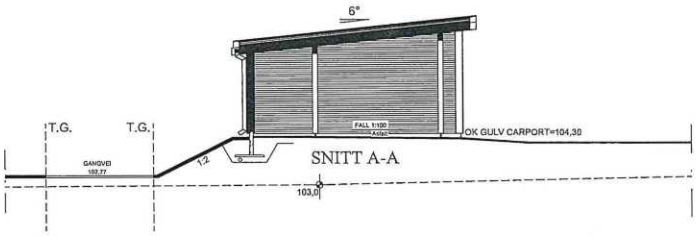
| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN OG SNITT | | DATO: | TEGNET AV: / KONTROLLERT: |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | | 05.04.2017 | O.H. / M.M.C. |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM | | GARD/BNR.: | 96 / 272 |
| PROSJEKTNAVN: B2 Carport 4 | | HUSTYPE: | Carport |
| BLOCK WATNE<br>*Et selskap i OBOS-konsernet*<br>PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00 | PROSJEKTNUMMER: 1119501_B2_CAR4 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): | 1:100 A3 |
| | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN. NR.: 100_1 | REVISJON |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

TILLEGGSAREAL




PLAN




SNITT A-A

| | | |
|---|---|---|
| B2 | | SG = SIKKERHETSGLASS |
| CARPORT | | SP = SØYLEPUNKT |
| | | SD = SYNLIG DRAGER |
| | | D = SKJULT DRAGER |
| BRA | 81.3 m2 | B = BÆREVEGG |
| | | I = NETTO LYSAREAL |
| | | L = LUKKEVINDU |
| BYA = | 87.0 m2 | F = FAST KARM |

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

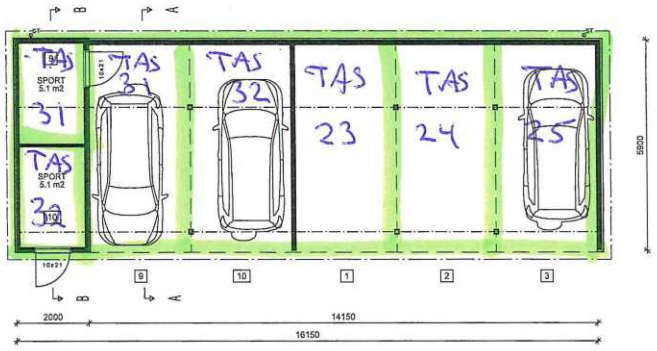


| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN OG SNITT | DATO: | TEGNET AV: | KONTROLLERT: |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | 05.04.2017 | O.H. | M.M.C. |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM | G.NR./B.NR. | 96 / 272 | |
| PROSJEKTNAVN: B2 Carport 5 | HUSTYPE: | Carport | |
| PROSJEKTNUMMER: 1119501_B2_CAR5 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): | 1:100 | A3 |
| ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN. NR. | 100_1 | REVISJON |

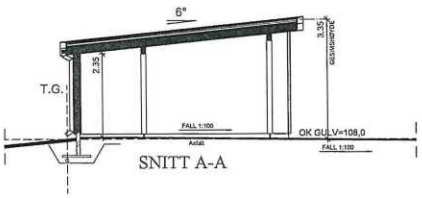
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

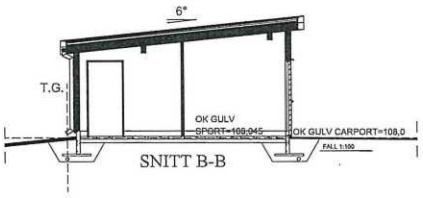
TILLEGGSAREAL




PLAN




SNITT A-A




SNITT B-B

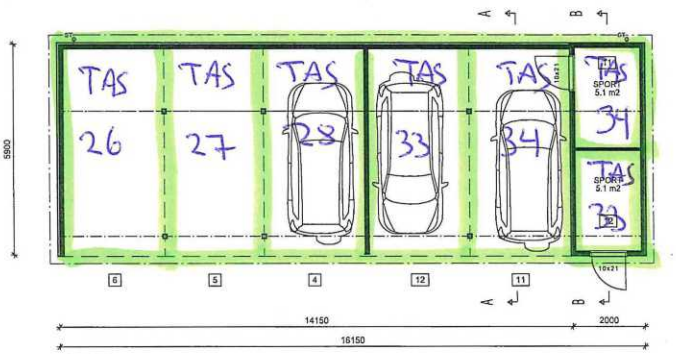
| | | |
|---|---|---|
| B3 | | SG = SIKKERHETSGLASS |
| CARPORT | | SP = SØYLEPUNKT |
| | | SD = SYNLIG DRAGER |
| | | D = SKJULT DRAGER |
| BRA | 91.3 m2 | B = BÆREVEGG |
| | | I = NETTO LYSAREAL |
| | | L = LUKKEVINDU |
| BYA = | 99.0 m2 | F = FAST KARM |

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

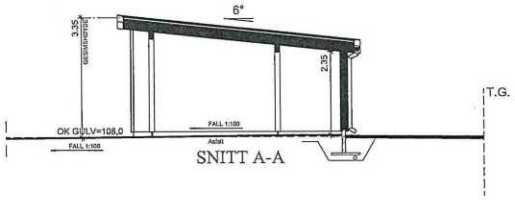


| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN OG SNITT | | DATO: | TEGNET AV: | KONTROLLERT: |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | | 05.04.2017 | O.H. | M.M.C. |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM | | GNR./B.NR. | 96 / 272 | |
| PROSJEKTNAVN: B3 Carport 1 | | HUSTYPE: | Carport | |
| BLOCK WATNE<br>*Et selskap i OBOS-konsernet* | PROSJEKTNUMMER: 1119501_B3_CAR1 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): | 1:100 | A3 |
| PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 66 00 | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN.NR. | 100_1 | REVISJON |

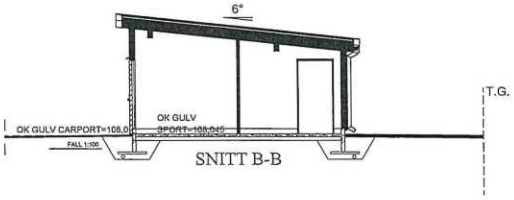
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.




PLAN




SNITT A-A




SNITT B-B

| | | |
|---|---|---|
| B3 | | SG = SIKKERHETSGLASS |
| CARPORT | | SP = SØYLEPUNKT |
| | | SD = SYNLIG DRAGER |
| | | D = SKJULT DRAGER |
| BRA | 91.3 m2 | B = BÆREVEGG |
| | | I = NETTO LYSAREAL |
| | | L = LUKKEVINDU |
| BYA = | 99.0 m2 | F = FAST KARM |

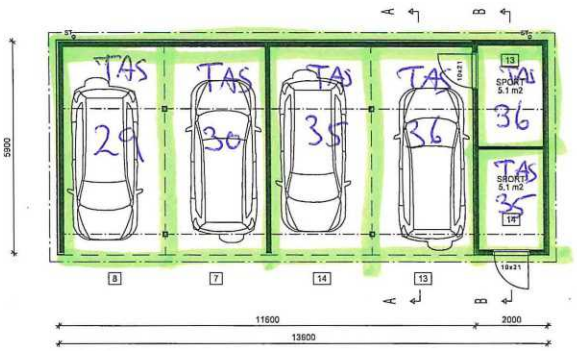
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



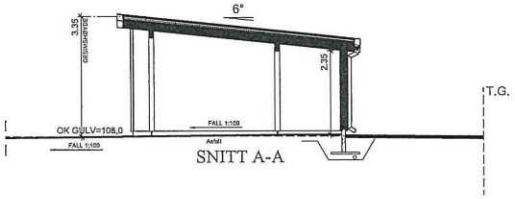
| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN OG SNITT | | DATO: | TEGNET AV: / KONTROLLERT: |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | | 05.04.2017 | O.H. / M.M.C. |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM | | GNR./BNR. | 96 / 272 |
| PROSJEKTNAVN: B3 Carport 2 | | HUSTYPE: | Carport |
| BLOCK WATNE<br>*Et selskap i OBOS-konsernet*<br>PB 1617 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00 | PROSJEKTNUMMER: 1119501_B3_CAR2 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): | 1:100 A3 |
| | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN. NR.: 100_1 | REVISJON |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

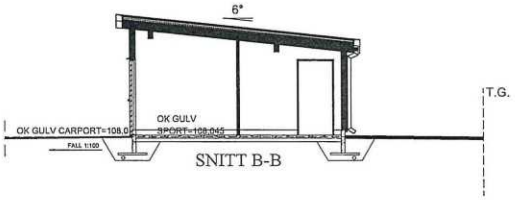
TILLEGGSAREAL




PLAN




SNITT A-A




SNITT B-B

| | | |
|---|---|---|
| B3 | | SG = SIKKERHETSGLASS |
| CARPORT | | SP = SØYLEPUNKT |
| | | SD = SYNLIG DRAGER |
| | | D = SKJULT DRAGER |
| BRA | 75.6 m2 | B = BÆREVEGG |
| | | I = NETTO LYSAREAL |
| | | L = LUKKEVINDU |
| BYA = | 82.0 m2 | F = FAST KARM |

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN OG SNITT | | DATO: | TEGNET AV: | KONTROLLERT: |
| TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS | | 05.04.2017 | O.H. | M.M.C. |
| BYGGEPLASS: ØDEGÅRD PARK ASKIM | | GJ.NR./B.NR.: | 96 / 272 | |
| PROSJEKTNAVN: B3 Carport 3 | | HUSTYPE: | Carport | |
| BLOCK WATNE<br>Et selskap i OBOS-konsernet<br>PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 69 00 | PROSJEKTNUMMER: 1119501_B3_CAR3 | MÅLESTOKK (STØRRELSE): | 1:100 | A3 |
| | ARKITEKT: BLOCK WATNE AS | TEGN. NR.: 100_1 | | REVISJON |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

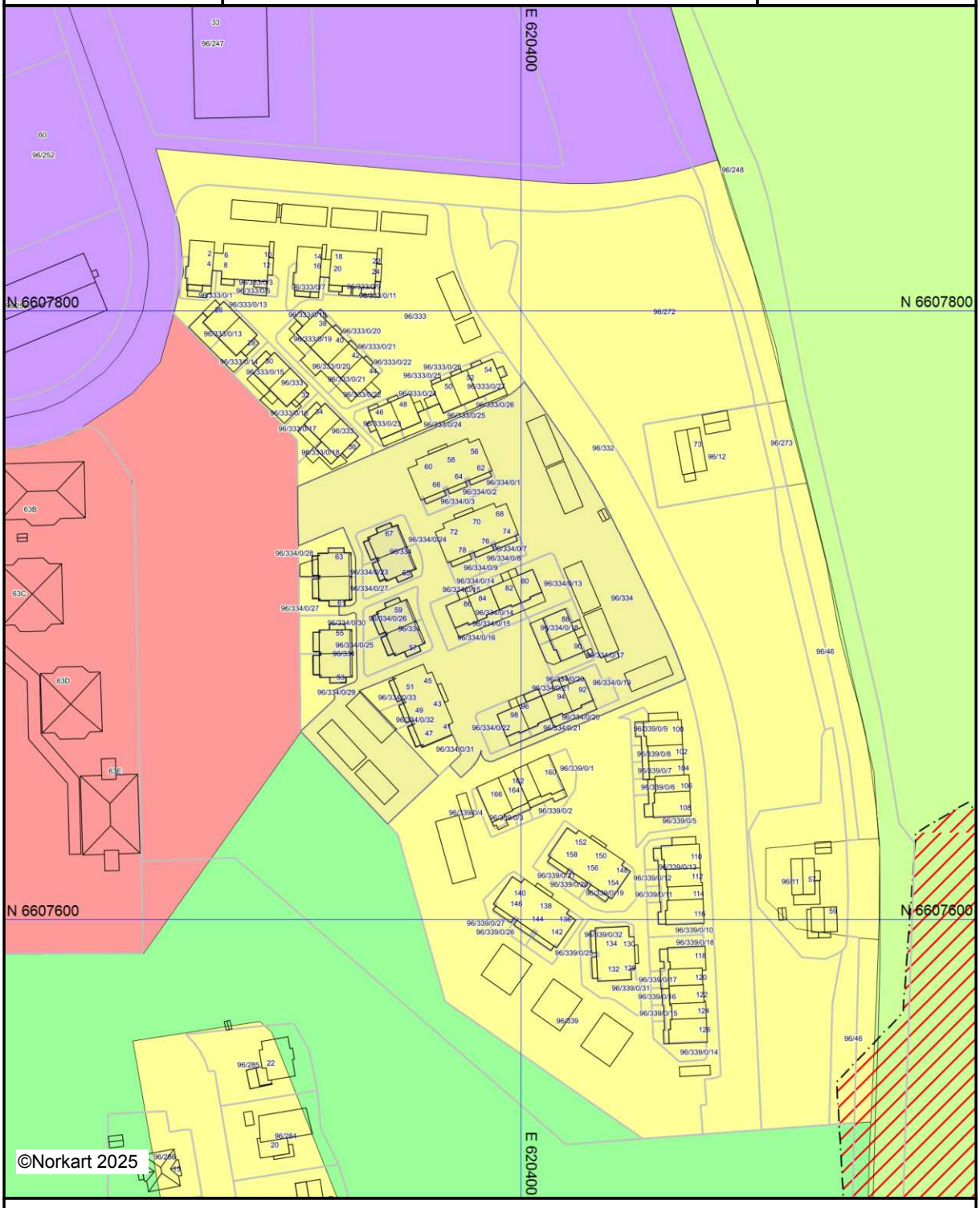
Indre Østfold kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 96/334/0/34
Adresse: Ødegårdveien 47
Utskriftsdato: 14.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



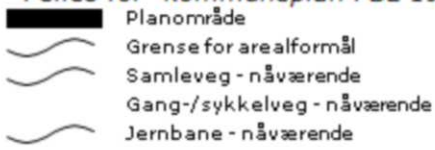

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet 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*




*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*



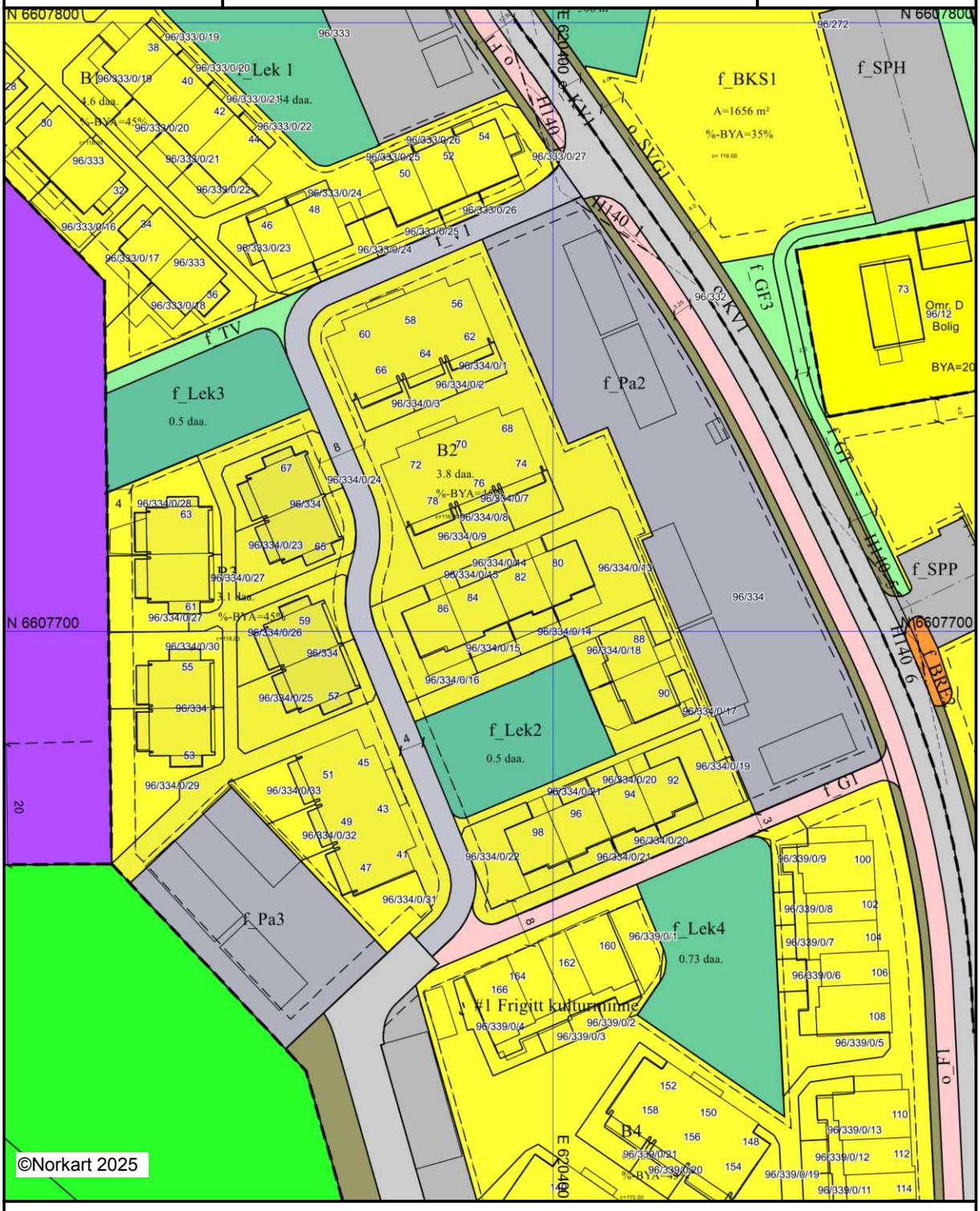
Indre Østfold kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 96/334/0/34
Adresse: Ødegårdveien 47
Utskriftsdato: 14.10.2025
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
- Parkbelte i industristrøk
- 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
- Parkeringshus/-anlegg
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- 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

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Ødegårdveien 49, 1832 Askim
Gnr. 96, Bnr. 334, Snr. 35, Indre Østfold kommune.

**Oppdragsnummer:**
292260020


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Indre Østfold

**Saksbehandler:** Martin Mjørud

**Telefon / Mobil:** 69 88 50 00 / 980 10 150

**E-post:** martin.mjorud@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.

---