PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

FARTEIN VALENS VEI 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Fartein Valens vei 35 , 1410 KOLBOTN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 247, bnr. 539, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1910 **Eiendomsverdi ref nr:** CG6880

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten ligger i byggets underetasje og har en innvendig normal standard. Noe oppussing/oppgradering og jevnlig med vedlikehold må forventes.

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

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

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket. .

Leilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

- Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Gavlvegger i utlektet mur konstruksjon.

- Vinduer : Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

- Ytterdør i treverk
- Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

- Utgang til terrasse på ca. 15,4 kvm. Oppført i trekonstruksjon med impregnert terrassebord. Deler av terrassen er overbygd av balkong til naboen over. Malt rekkverk i front mot fellesarealet. Tak og deler av levegg er i betong/murverk.

- Markise på terrassen.

INNVENDIG Gå til side

- Gulvene er belagt med laminat i alle rom, med unntak av badet hvor det er fliser.
- Vegger er besående hovedsakelig av : malt panel, malt tapet og malte flater. Fliser på bad.
- Tak/himling hovedsakelig med : malt mur. Nedsenket og sparklet og malt tak på bad.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i betong/murverk.
Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfo ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører.

- Garderobeskap på rom brukt som omkledningsrom.
- Div. belysning.
- Porttelefon med åpner.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst å være totalrenovert i mai 2016, og skal da være oppført etter teknisk forskrift 2010. Det er opplyst at det finnes dokumentasjon i form av bilder, men disse er ikke fremlagt for undertegnede.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Felles sentralavtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue og inn mot bad. Måling viser fuktprosent på ca. 11 %, som tilsvarer tørt treverk i dette aktuelle området.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Integrert : komfyr, micro og koketopp.
Avsatt plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap plassert på bad.

- Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Felles mekanisk avtrekksventilasjon i blokken med punktavtrekk fra bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

- Oppvarming skjer via varmekabler på badet. Elektriske panelovner er montert etter behov på soverom, omkledningsrom, entré og stue/kjøkken.

- Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles

Beskrivelse av eiendommen

varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i felles trappegang .
Hovedsikring: 35 amp.
Sikringstype: opprinnelig skrusikringer på hovedsikring og automatsikringer på fordelingskurser.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

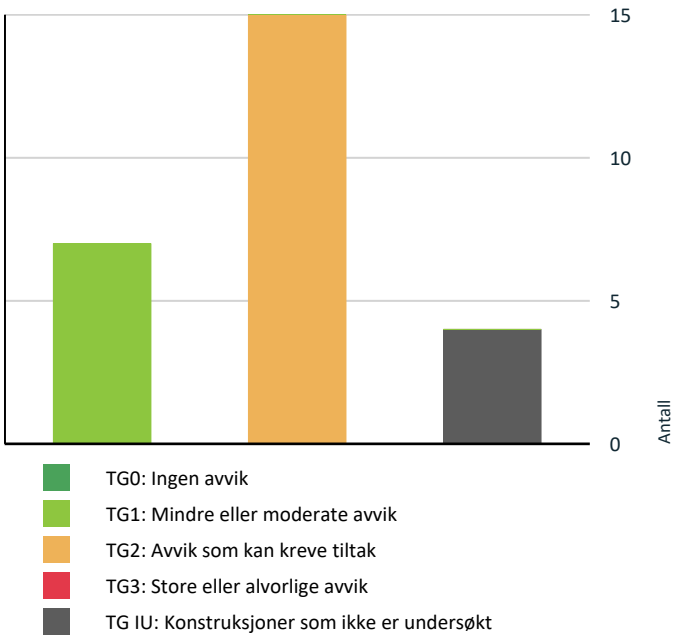
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er åpnet opp i vegg mellom stue og kjøkken. Rom benyttet som omkledningsrom er byggemeldt og godkjent som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Boligen er oppført før 2010 og oppfyller derfor ikke nødvendigvis dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2019.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Gavlvegger i utlektet mur konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er planlagt rehabilitering av gavlveggene på blokkene i sameiet.

Konsekvens/tiltak
• Rehabilitering av gavlveggene bør gjennomføres som planlagt for å sikre konstruksjonens levetid og forhindre ytterligere forringelse eller skader på veggene. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, varmetap og redusert bygningsmessig verdi.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert generell slitasje på vinduene. På grunn av alder er det usikkerhet knyttet til gjenværende levetid for isolerglassene, og risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne vurderes som økende.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer på sikt, da økt alder gir risiko for punktering av isolerglass og redusert isolasjonsevne. Konsekvensen av manglende tiltak kan være varmetap, punktering/dugg mellom glassene og behov for utskifting av vinduer tidligere enn forventet.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Dørene er fra byggeåret, og over halvparten av forventet levetid for isolerglass i balkongdøren er passert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dørene er fra byggeåret, og isolerglassene i balkongdøren har passert over halvparten av forventet levetid. Dette gir økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, som kan medføre duggproblematikk, varmetap og behov for utskifting av glass eller dør på sikt.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang til terrasse på ca. 15,4 kvm. Oppført i trekonstruksjon med impregnert terrassebord. Deler av terrassen er overbygd av balkong til naboen over. Malt rekkverk i front mot fellesarealet. Tak og deler av levegg er i betong/murverk.

Vurdering av avvik:

• Det er generelt en del slitasje på treverkskonstruksjonene, samt avskalling i maling på murkonstruksjonen i taket og på leveggen av mur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres vedlikehold av treverk og maling, inkludert utbedring av slitasje på treverkskonstruksjonene og oppmaling av murkonstruksjonene der det er avskalling.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av materialene, redusert levetid og økt risiko for fuktskader.





TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markise på terrassen.

Vurdering av avvik:

• Det er observert sterk slitasje på markisen.

Markisen er ikke blitt funksjonstestet under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Markisen bør vurderes for reparasjon eller utskifting for å unngå ytterligere forringelse og funksjonssvikt.
Manglende funksjonstest medfører usikkerhet om markisens tilstand, noe som kan føre til uforutsette kostnader ved bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat i alle rom, med unntak av badet hvor det er fliser.

Noe merker og hakk må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er besående hovedsakelig av : malt panel, malt tapet og malte flater. Fliser på bad.

Tak/himling hovedsakelig med : malt mur. Nedsenket og sparklet og malt tak på bad.

Vurdering av avvik:

• Det ble observert relativt stor ujevnhet i den panelte veggen på soveromsveggen mot nord. For øvrig er det normal slitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Ujevnheten i den panelte veggen kan gi redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre deformasjon dersom underliggende årsak skyldes bevegelser i konstruksjonen eller svelling i materialet. Over tid kan dette medføre behov for utbedring for å opprettholde funksjon og estetisk standard.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i betong/murverk.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt fordi det er etablert luftespalte over gulvlisten på hver ende av veggen på soverommet mot nordøst.

Det ble målt med hammerelektrode gjennom panel og inn i bunnsvill på tre steder ved hjørnet mot nordøst. Det ble registrert en fuktkvote fra ca. 15 % til 22 % i bunnsvill. Fuktkvote bør ikke overstige 18 %, og måling på 22 % er høyere enn akseptabelt fuktnivå i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det ble målt med hammerelektrode gjennom panel og inn i bunnsvill på tre steder ved hjørnet mot nordøst. Det ble registrert en fuktkvote fra ca. 15 % til 22 % i bunnsvill. Fuktkvote bør ikke overstige 18 %, og måling på 22 % er høyere enn akseptabelt fuktnivå i treverk.

Målingene ble utført kun ved hjørnet mot nordøst, og det er ikke foretatt målinger andre steder i rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Målinger med hammerelektrode gjennom panel og inn i bunnsvill ved hjørnet mot nordøst viser fuktkvoter fra ca. 15 % til 22 %. Verdier over 18 % innebærer økt risiko for sopp og råteutvikling, og måling på 22 % er høyere enn akseptabelt fuktnivå i treverk. Det er kun målt i ett område, og fuktforholdene i øvrige deler av konstruksjonen er ikke kjent. Skjulte skader eller høyere fuktverdier andre steder kan derfor ikke utelukkes.

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til forhøyet fuktnivå i bunnsvill, samt vurdere omfanget av eventuell fuktskade i konstruksjonen. Det bør også vurderes å utføre målinger flere steder i rommet for å få et mer komplett bilde av tilstanden.






TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige hvitmalte slette dører.

Vurdering av avvik:
• Dørbladet til badet subber mot terskelen og har fått noe malingsavskalling på nedre og øvre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Subbing mellom dørblad og terskel gir økt mekanisk slitasje på både dørblad, terskel og hengsler. Malingsavskalling på nedre og øvre del av dørbladet viser at overflaten allerede er påvirket, og videre friksjon kan føre til ytterligere skade, redusert funksjon og behov for utbedring eller overflatebehandling på sikt.




TG IU Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Garderobeskap på rom brukt som omkledningsrom.
Div. belysning.
Porttelefon med åpner.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være totalrenovert i mai 2016, og skal da være oppført etter teknisk forskrift 2010. Det er opplyst at det finnes dokumentasjon i form av bilder, men disse er ikke fremlagt for undertegnede.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badets oppbygning.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, og det er målt fall mot sluk.

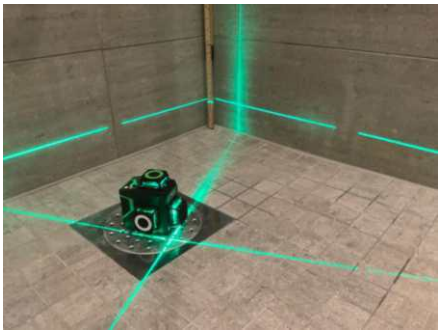
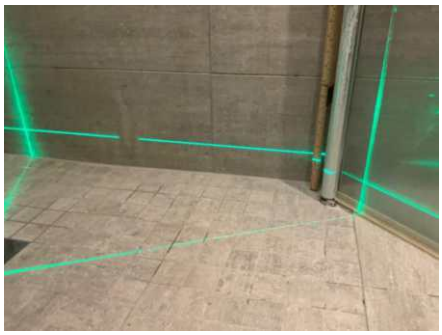
Vurdering av avvik:

• Det er observert flere fliser med bom. Riss i flisfuge og knepp i minst to fliser midt på gulvet.
Det er ikke bevegelses fug mellom gulv og veggflis. Bak silikon er det fast flisfuge.

Konsekvens/tiltak

• Bom i flere gulvfliser, riss i flisfuge og knepp i fliser midt på gulvet indikerer manglende vedheft og mulig bevegelse i underlaget. Fravær av bevegelsesfuge mellom gulv- og veggflis gjør at bevegelser i konstruksjonen kan overføres direkte til flislaget, noe som øker risikoen for ytterligere oppsprekking, løs flis og svekket tetthet over tid. Samlet gir dette økt risiko for fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner og behov for utbedring.

Tilstandsrapport


UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført tettesjikt. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen er målt til ca. 33 mm.




UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles sentralavtrekk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.





UNDERETASJE > BAD

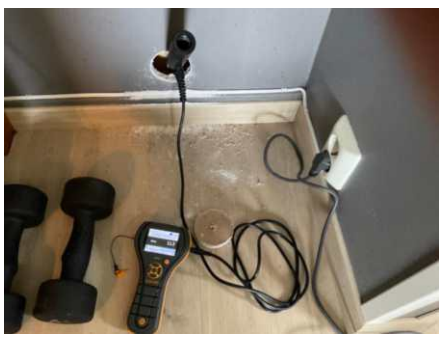
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue og inn mot bad. Måling viser fuktprosent på ca. 11 %, som tilsvarer tørt treverk i dette aktuelle området.







KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Integrert : komfyr, micro og koketopp.
Avsatt plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Enkelte merker og slitasje er observert på overflatene til benkeplatene.
Noe generell slitasje på innredning etter ca 23 års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert merker i benkeplaten samt at benkeplate har behov for sliping og behandling. Manglende overflatebeskyttelse gjør benkeplaten mer utsatt for fuktpåvirkning, misfarging og videre nedbrytning. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg og medføre behov for mer omfattende utbedring på sikt.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap plassert på bad.

Til info : vannrør bør merkes i skap.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert en merkbar lukt som er typisk for avløp uten tilbakeslagsventil. Lukten ble merket på badet via luke mot kasse bak servant, samt i åpent hulrom mellom bad og kjøkken, som ser ut til å være i samme kasse som på badet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til lukten.
Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til ubehagelig lukt, redusert bokomfort og i verste fall indikere feil eller lekkasjer i avløpsanlegget, noe som kan gi fuktskader over tid.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i blokken med punktavtrekk fra bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming skjer via varmekabler på badet. Elektriske panelovner er montert etter behov på soverom, omkledningsrom, entré og stue/kjøkken.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

⚠ Elektrisk anlegg

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i felles trappegang .
Hovedsikring: 35 amp.
Sikringstype: opprinnelig skrusikringer på hovedsikring og automatsikringer på fordelingskurser.
Overspenningsvern: nei.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.





⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Boligen er oppført før 2010 og oppfyller derfor ikke nødvendigvis dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av manglende tilpasning til gjeldende forskrifter er økt risiko for spredning av brann og redusert personsikkerhet ved en eventuell brannsituasjon.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Synlig drensløsning: Ingen synlig.
Alder : fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

Generell info om drenering:
Eldre bygninger uten tette-sjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen. Ny drenering vil kunne redusere dette, men det er ikke noe garanti for at kjeller blir helt tørr, da det ofte er kapillært sug fra grunn.

Fukt i konstruksjonen fører ofte til saltutslag og av-flassing i nedre del av vegger.

Det er viktig at denne fukten kan fordampe og luftes ut. Utforing av kjellervegger krever riktig utførelse, og ansees som en risiko konstruksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Boligen er oppført før 2010 og oppfyller derfor ikke nødvendigvis dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Konsekvensen av manglende tilpasning til gjeldende forskrifter er økt risiko for spredning av brann og redusert personsikkerhet ved en eventuell brannsituasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

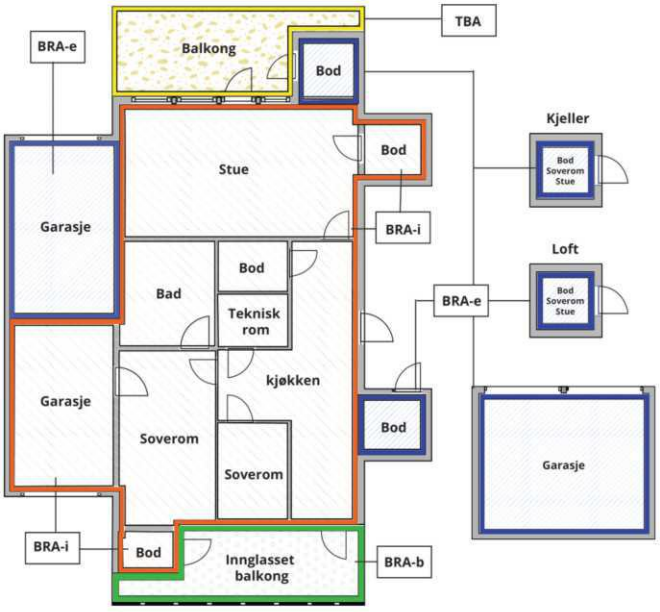
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	71			71	15
Underetasje 2		5		5	
SUM	**71**	**5**			**15**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, gang, soverom, omkledningsrom/soverom, bad, stue, kjøkken		
Underetasje 2		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.
Bod målt til ca 4,7 kvm. Leilighet målt til ca 70,6 kvm.

Til informasjon : Rom benyttet som omkledningsrom er byggemeldt og godkjent som soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er åpnet opp i vegg mellom stue og kjøkken. Rom benyttet som omkledningsrom er byggemeldt og godkjent som soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Fremkommer av eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.9.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Kjersti Sandviken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	247	539		25	13634 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Fartein Valens vei 35

Hjemmelshaver
Sandviken Kjersti

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Vestre Ingieråsen Boligsameie	95 / 7830	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	971477830

Felles formue
Kr. 18 762 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 40 178 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Vestre Ingieråsen. God tilgang til offentlig kommunikasjon med buss til Oslo fra Ingierodden. Fra Kolbotn stasjon er det hyppige togavganger til Oslo med reisetid fra 12 minutter. Med bil tar det ca 20 minutter inn til Oslo sentrum. Handlesenteret Kolbotn Torg, Kolben og diverse restauranter i Kolbotn sentrum. Det er få minutters gange til marka med rekreasjonsområder, turstier og bademuligheter langs Gjersjøen. Det er kort gangavstand til Vassbonn skole hvor det finnes ballbinge, kunstgressbane, grusbane og lekeapparater. Kolbotn har et av landets største idrettslag med en allsidig satsning innenfor et stort spekter av idrettsgrener. Sofiemyr idrettspark består av stadion, fotball-/friidrettsanlegg med lys og de fleste fasiliteter. Ellers kan Sofiemyr friste med svømmehall, treningssenter og idrettshall, samt The Well - et fantastisk spaanlegg med en rekke velværetilbud. På Ingierkollen er det både slalåmsenter og tennisanlegg. Legg gjerne badeturen til populære Ingierstrand ved Bunnefjorden, med vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt i sameie. Opparbeidet med asfalterte stikkveier, plenarealer og beplantning. Lekeplasser og lekestativ.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Parkering

Opplyst at det følger med en parkering i felles garasjeanlegg på område. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk oppført med grunnmur/såle i betong/murverk. Hovedbærekonstruksjon i betong, med utfyllende trebindingsverksvegger. Yttertak av type saltak tekket med shingel (opplyst at alle tak i sameiet ble rehabilitert i 2014/2015). Etasjeskille i betong. Vinduer med isolerglass og rammer og karmer i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	775246			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	02.09.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260094
Addresse	Fartein Valens vei 35		
Postnr.	1410	Sted	KOLBOTN
Selgers navn	Kjersti Sandviken		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring (tegnet av Boligsameie)

Polise/avtalenr.:

775246

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad i 2016. Ny smøremembran, nye varmekabler, nye rør, våtromsplater, fliser, armatur vask og dusj, innredning vegghengt toalett. Utført av AG installasjon, VVS gruppen og tidligere eier (faglært tømrer).

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier er faglært tømrer og gjorde noe selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av AG installasjon, VVS gruppen og tidligere eier (faglært tømrer).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dokumentert med bilder, ref. tildigere eier.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AG installasjon, VVS gruppen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært rapportert renning av vann fra blomsterkasser i de øvre leilighetene.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kum ved søppelskur på oversiden av bygget blir noen ganger tett pga. renner løv o.l. fra skogen når det regner. Blir da bestilt åpning av avløp fra miljøetaten i kommunen, men naboer har tråtT til når det har vært behov.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kum ved søppelskur på oversiden av bygget blir noen ganger tett pga. renner løv o.l. fra skogen når det regner. Blir da bestilt åpning av avløp fra miljøetaten i kommunen, men naboer har tråtT til når det har vært behov.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Klima og Miljø i Nordre Follo Kommune mener jeg.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mai 2026 (regi av tidligere eier): Varmekabler bad, spotter bad, automatsikringer i sikringsskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering til alt arbeid, ref. tidligere eier.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vedlikehold og reparasjon 10.03.26 i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av sameiet.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles garasjeanlegg ble utbedret i 2022 og ladestruktur i garasje ble satt opp i 2024.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Felles garasjeanlegg ble utbedret i 2022 og ladestruktur i garasje ble satt opp i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alliero

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Barnehage og lekeplass i nærheten, aking på vinteren.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forslag om utbedring av balkonger/terrasser, eventuelt mer av fasade som bytting av vinduer.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rotteobservasjoner i sameiet (annet bygg), skadedyrfirma-befaring observert jordganger utenfor MJ2-4, men ikke synlige jordganger andre steder. Tiltak iverksatt sommer 2026.Sett ett sølvkre på badet en sjelden gang.

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Styret har inngått avtaler om Norgespris på fellestrøm som levers til sameiet.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.09.2026

Signert av *Kjersti Sandviken*

Initialer selger:
K S

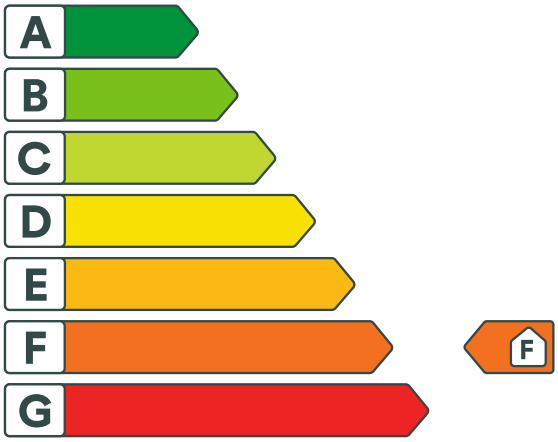
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Fartein Valens vei 35, 1410 KOLBOTN	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351951**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **149541551**
Gårdsnummer **247**	Bruksnummer **539**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
264,43

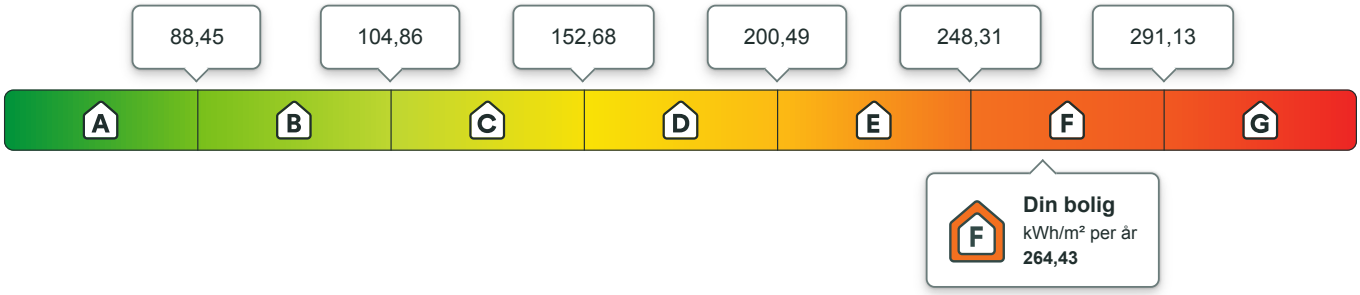
Fartein Valens vei 35, 1410 KOLBOTN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 415,12	**315,71**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Fartein Valens vei 35, 1410 KOLBOTN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Fartein Valens vei 35, 1410 KOLBOTN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Erik Tenden Nyborg
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260094 . Vår ref.: 1024-1-25 Dato: 27.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestre Ingieråsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	971477830
Seksjonseier:	Sandviken, Kjersti
Medeier:	
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Fartein Valens Vei 35, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	247
Bnr.	539

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 775246.
- 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.

Garasjeplass medfølger de fleste boligseksjonene. Hold av husdyr som katt, hund o.l. må søkes styret for godkjennelse. Skjema vedlagt Husordensregler benyttes. Seksjoner som har El-bil uttak faktureres etter forbruk, kvartalsvis og gjennomsnittlig strømpris begregnes + et lite tillegg. Nye eiere må sette seg godt inn i reglene rundt oppussing før oppstart av dette. Bestilling av skilt til postkasse gjøres hos DataCall, mail;rita@epost.no og skilt til ringeklokke bestilles hos styret, mail;vestreingierasen@styrerommet.net

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207455237
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	3 160 630,00
Innfrielsesdato:	30.05.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 546,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 546,00	

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:	629,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 071,-
Annen formue:	18 762,-
Gjeld:	40 178,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207455237
Restsaldo:	38 378,64
Kapitalkostnader:	491,94
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 38 378,64,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon: 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/Raymond Strand Abrahamsen, e-post: vestreingierasen@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1024

VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2026 kl. 18:00, Kolben kulturhus, Salong 2.

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 møtet. 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.

Annen informasjon

Årsmøtet starter klokka 18.00, og oppmøte fra klokka 17.30 for å registrere stemmer og fullmakter.

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. Rehabilitering av gavl fasadene.
8. Finansiering av gavl rehabiliteringen
9. Endring av ord i husordensreglene.
10. Ny vannutkaster/utvendig vannkran.
11. Kommunikasjon fra styret i vestre ingierråsen boligsameie til beboere og eiere
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som 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.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

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.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 86 000. Styreleder lønnes etter egen avtale med Nok 110.000,- pr. år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet

Sak 7

Rehabilitering av gavl fasadene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med utbedring av en vannskade på gavl vegg i Monrad Johansens Vei 4 ble styret kjent med at veggene er i meget dårlig forfatning. Fra tidligere er vi kjent med at flere av vinduene på gavl veggene er i en dårlig forfatning. I rapporten som styret har innhentet fra ByggConcept er rehabilitering av gavl veggen en prioritert oppgave. Styret har i løpet av inneværende periode satt i gang en prosess for å innhente tilbud på utbedring av disse.

Styret har i samarbeid med ByggConcept utarbeidet en arbeidsbeskrivelse som ligger til grunn for anbudskonkurransen for rehabiliteringsprosjektet. ByggConcept er også benyttet til å kvalitetssikre tilbudene opp mot arbeidsbeskrivelsen.

Det er mottatt tilbud fra 5 entreprenører. Styret vurderer A4 Bygg og Prosjektmester som de mest aktuelle alternativene basert på prisnivå og fremdriftsplan. Viking Entreprenør har levert et vesentlig høyere tilbud en samtlige andre aktører og anses derfor som ikke aktuell. Factor og Futura har levert en grundig beskrivelse, men deres tilbud ligger vesentlig over de 2 rimeligste leverandørene.

A4 Bygg og Prosjektmester har innlevert tilbud med noen mangler i forhold til arbeidsbeskrivelsen. Forskjellene knytter seg særlig spesifikasjoner av vinduer og veggplater m.m. A4 Bygg og Prosjektmester har revidert sine tilbud etter merknader fra ByggConcept og er nå sammenlignbare.

Prosjektmester har referanser fra større prosjekter og oppleves som ryddige med god byggeledelse og dokumentasjon. A4 Bygg er en mindre entreprenør som normalt leverer til avtalt pris, forutsatt at kontrakten er tydelig og komplett.

Prosjektet antas å ha en samlet kostnadsramme på om lag 8 millioner kroner (budsjett er under arbeid). Finansiering vil være en sentral del av videre arbeid (se egen sak)

Rehabilitering av gavlvegger vurderes som et nødvendig tiltak både av hensyn til vedlikehold, HMS og for å unngå større kostnader på sikt. Samtidig registrerer styret at mange beboere er opptatt av vinduer og balkonger.

Det ble derfor diskutert å innhente opsjonspris på utskifting av øvrige vinduer i sameiet. Dette må styret komme tilbake til. Vurderinger fra styret er uansett at det ikke er aktuelt med 2 store prosjekter samtidig, både av økonomiske og organisatoriske grunner.

Styrets innstilling
I rapport fra ByggConsult er rehabilitering av gavl vegger rangert med høy prioritet. Ved utbedring i forbindelse med vannlekkasjer ble det avdekket betydelig råte og svekkelse i lekter o.l I tillegg er flere av vinduene påført betydelige råteskader. Styret er av den oppfatning at gavl veggene har det mest kritiske behovet for vedlikehold.

Forslag til vedtak
Det vedtas å rehabilitere alle gavl vegger i sameiet. Det vedtas også å bytte alle vinduer på gavl veggene. Styret får fullmakt til å forhandle videre med Prosjektmester AS og A4-Bygg AS og inngå avtale med en av disse.

Vedlegg

1. FACTOR - Tilbudsbrev - Rehabilitering av fasader.pdf
2. Tilbudsbrev Rehabilitering av gavler Vestre Ingeråsen Bolig sameie (1).pdf
3. Tilbuds poster.pdf
4. Tilbudsbrev Vestre Ingeråsen boligsameie.pdf
5. Tilbud Vestre Ingeraåsen Boligsameie_A4 Bygg AS.pdf
6. Pristilbud Futura Entreprenør as.pdf
7. B.C_Vestre Ingeråsen-Vurdering av vedlikeholdsbehov-R01. (2).pdf
8. VIBS-prissammenligning Gavl.pdf

Sak 8

Finansiering av gavl rehabiliteringen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vurderer det slik at det er 3 alternativer for finansiering.

1 - Prosjektet finansieres med 100% låneopptak i bank.

2 - Prosjektet finansieres med en blanding av egenkapital og låneopptak. Fordelingen foreslås til 50% egenkapital fra seksjonseierne og 50% låneopptak i bank.

3 - Prosjketet finansieres med 100% egenkapital fra seksjonseierne.

Styret mener at uavhengig av hvilken modell som blir vedtatt, skal det brukes Nok 500.000,- av sameiets oppsparte midler (egenkapital).

Vi har fått tilbud fra Nordea med indikert rente rundt 6,3 % og fra OBOS-banken på 6,55%. Styret vil også innhente tilbud fra Handelsbanken.

Forslag til vedtak 1
Prosjektet finansieres med 100% låneopptak i Nordea bank.

Forslag til vedtak 2
Prosjektet finansieres med en blanding av egenkapital og låneopptak i Nordea bank. Fordelingen foreslås til 50% egenkapital fra seksjonseierne og 50% låneopptak i bank.

Forslag til vedtak 3
Prosjketet finansieres med 100% egenkapital fra seksjonseierne.

Vedlegg

9. Finansieringsalternativer.pdf

10. VIBS-estimat fellesutgifter.pdf

11. Pristilbud på lån - Vestre Ingieråsen Boligsameie (1).pdf

12. Nedbetalingsplan - Vestre Ingieråsen Boligsameie.pdf

Sak 9

Endring av ord i husordensreglene.

Forslag fremmet av:
Bente Ødegård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I HUsordensreglene for VIBS - regel nr. 3 - Parkering, står det beskrevet at parkeringskapasitet inne og ute er tilstrekkelig. Det er den beklageligvis ; Ikke. Det er derfor på tide å bytte ut ordet tilstrekkelig med god/gode, da dette er realismen for parkeringssituasjonen.

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger mot forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å endre et ord i Husordensreglene punkt 3- Parkering. Ordet tilstrekkelig fjernes og byttes ut med ordet ; gode.

Sak 10

Ny vannutkaster/utvendig vannkran.

Forslag fremmet av:
Bente Ødegård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bes om montering av vannutkaster i Monrad Johansens vei 2. Dette fordi det mangler der. Det er alt for tungvint å skulle dra vannslanger fra garasjen og opp til Monrad Johansens vei 4, for der å koble på vann samt koble på forlengere av vannslangene for at disse skal kunne rekke fram til nr.2. Det er absolutt behov for vannspyling ved ulike anledninger. Antar det også trengs utkastere i andre oppganger som ikke har fått montert det.

Styrets innstilling

Sameiet har i dag følgende vannutkastere/utekraner:

FV31-33
Ved sykkelskuret FV33
Innerst i garasjen ved ristdøren, FV33
Utenfor ristdøren til garasjen FV33

FV35-37
Ingen vannutkastere/utekraner
Må hente vann i FV33 eller MJ6

MJ2-4
Utenfor garasjeporten, sydvegg
Ved MJ4, syd ved inngangspartiet

MJ6
Utenfor ristdør til garasjen
Utenfor garasjeporten

De fleste vil ha maksimalt 10-15 meter avstand til nærmeste utekran.

Styret er ikke kjent med tidligere styrevedtak om montering av vannutkastere (hverken i protokoll fra styre- eller årsmøter).
Sameiet har tilfredsstillende antall utekraner,

Styret anbefaler årsmøtet å ikke stemme for forslaget

Forslag til vedtak
Årsmøte vedtar å montere vannutkastere i de oppgangene som idag mangler det. Dette vil også være i tråd med tidligere styrevedtak. Arbeidet bør utføres umiddelbart.

Sak 11

Kommunikasjon fra styret i vestre ingierråsen boligsameie til beboere og eiere

Forslag fremmet av:
Torgeir Hystad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag foregår kommunikasjonen mellom de ovennevnte parter på vibbo som er vår plattform for kommunikasjon.

1.Det har ved flere anledninger vært stilt spørsmål på vibbo fra beboere til styret, som ikke har blitt besvart. Da spørsmål er stilt åpent for alle må styret svaret åpent tilbake også raskt som mulig.

2.Vedrørende montering av alarmsystem i alle oppgangene. Denne

saken ble det ikke gitt informasjon om før jobben var igangsatt. Styremedlem opplyste at det var planer om å opplyse om saken etter at arbeidet var ferdig. Utført kostnader som gjelder dette er ikke framlagt og heller ikke service utgift som eventuelt påløper etter avtaler

Dette er eksempler på dårlig kommunikasjon fra styret synes side tilbake til beboere og eiere

Styrets innstilling

Styret kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen fra forslagstiller, men tar kritikken til etteretning.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å svare ut spørsmål fra beboere på vibbo samt informere om andre tiltak som vedrører sameiet og dermed alle eiere så raskt som mulig

---

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Til Årsmøtet 2026

Valgkomiteen i Vestre Ingieråsen Boligsameie har hatt mange samtaler med beboere, sendt ut en god del e-poster til beboere og også hatt oppslag i inngangspartiene i alle de 7 oppgangene i sameiet. Det har ikke vært lett å finne kandidater som vil jobbe i styret kommende år. Det må også nevnes at valgkomiteen fikk en beboerliste fra styret som ikke var ajourført. Det var flere av de vi sendte e-poster til som sa at de ikke lenger bor i sameiet, men hadde solgt.

Når vi nå sender vår innstilling til OBOS ved forretningsfører og til styret må det presiseres at Valgkomiteen ikke har kjennskap om noen har meldt sin interesse direkte til OBOS (se oppslag på VIBBO 23.01.2026).

Valgkomiteen ønsker herved å innstille følgende kandidater som har sagt seg villig til å være med i styret kommende styreperiode.

Styreleder for 1 år Raymond Abrahamsen (ekstern) 2026/2027

Styremedlem for 1 år Tone Bettum, MJ6 2026/2027

Styremedlem for 2 år Marton Karlsen, (ekstern/MJ6) 2026/2028

Varamedlem for 2 år Øystein A. Johansen, MJ2 2026/2028

Ikke på valg:

Varamedlem for 1 år Monica Udø Nordvik, MJ4 2025/2027

Vennlig hilsen Valgkomiteen 2026

Ingeborg Wörheide og Kathe Aastad

Dato: 6.april 2026

Roller og kandidater

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

- Raymond Abrahamsen

(ekstern)

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

- Tone Bettum
  MJ6

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

- Marton Karlsen
  ekstern/MJ6

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

- Øystein Johansen
  MJ2

Sak 13

Valg av valgkomite

2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år, Ingen kandidater og på valg for 2026/2027

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING 2026

Vestre Ingieråsen Boligsameie

1. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

- Raymond Strand Abrahamsen - styreleder

- Tone Synnøve Bettum - styremedlem

- Marton Karlsen - styremedlem

- Monica Helene Nordvik Udø - varamedlem

- Øystein Andre Johansen – varamedlem

Styret har avholdt 13 styremøter gjennom perioden. I tillegg har styremedlemmene hatt jevnlig kontakt på telefon og e-post.

2. Styrets arbeid

Styret har hatt fokus på vedlikehold, økonomi, brannsikkerhet og bomiljø.

Styret har hatt møte med Nordre Follo kommune om utleieforhold i deres seksjoner. Det var et positivt møte og styret forventer et bedre samarbeid med kommunen framover. Kommunen skal sikre at de leier ut leilighetene til personer med boevne og som har en profil som passer i vårt sameie.

Det er startet opp med utarbeidelse av vedlikeholdsplan. Det er et levende dokument og kan bli justert ved endrede forutsetninger.

Styret ønsker en bedre kontroll på hvem som eier bodene. Det er viktig dersom man trenger tilgang i forbindelse med lekkasjer eller andre kritiske hendelser. Styret har sendt ut melding om at alle må merke sine boder, her har det vært svært liten respons fra seksjonseierne. Vi vil fortsette denne jobben også i kommende periode.

3. Drift og vedlikehold

Sameiet har hatt normalt nivå på drift, men også flere uforutsette vedlikeholdsoppgaver.

Brannsikring:

Nye brannvarslere og sirener i sameiet (januar 2026)

Sameiet har opplevd to branner i 2025. Brannene har påført styret mye ekstraarbeid. Et styremedlem har bruk to uker på å følge opp forhold tilknyttet kun den ene brannen. Spesielt etter den siste brannen ble det klart at varslingsanlegget for brann var underdimensjonert, både når deg gjelder sirener (lyd) og antall varslere. Hver oppgang hadde kun to røykvarslere per oppgang (1. og 3. etg.) og var ikke seriekoblet. Garasjene manglet varmevarslere.

Styret iverksatte nødvendige kritiske oppgraderinger for å sikre et tilfredsstillende brannvarslingssytem. Det ble montert fire seriekoblede optiske røykvarslere i hver oppgang. I tillegg har hver oppgang fått montert en sirene og garasjene har fått varmevarslere som varsler respektiv(e) oppgang(er). Sameiet har inngått serviceavtale med leverandør av løsningen. Dette er gjort for å ivareta styrets HMS-ansvar, men først og fremst for å ivareta beboernes sikkerhet.

El-tiltak og vedlikehold:

Garasjen FV31-33, feb. 2026, strømbrudd og utkoblede varmtvannsberedere (FV31) årsaken var at en el-kurs ble overbelastet (garasjeport, lysarmatur i garasjen, utelys og sirkulasjonspumpe). Elektriker har lagt opp ny kurs til varmtvannsberederne (tegn til varmegang) og sirkulasjonspumpen. Redusere mulighet for strømbrudd.

AA-elektro, rapporten avdekket mangler i forbindelse med jobben Ing. Morten Fure gjorde, manglene er utbedret.

VVS:

Styret har i vært i dialog med Nordre Follo kommune, vann- og avløp om utskifting av sameiets vannmålere fra 1983. Bakgrunn er styrets mistanke om feil måleravlesninger ved en av målerne. Oversikt fra kommunen viser at respektiv måler har et betydelig høyere registrert forbruk enn øvrige målere. Det høye forbruket har vært konstant fra 2008 og frem til utskifting. Styret vil følge utvikling av vannforbruket nøye fremover.

Nye digitale vannmålere ble installert i februar 2025. Kommunen bekostet nye vannmålere og sameiet har betalt for ombygging. Styret forventer et redusert vannforbruk basert på avlesning av nye målere.

Vi har hatt to vannskader i teknisk rom i garasjen Mj2-4, mars og september 2025.

Garasjeportene:

Vi har hatt årlig service fra Assa.

Portene begynner å bli slitt og hendelser inntreffer fra tid til annen.

Det har vært investert i noen forbedringer som skal gjøre de mere driftssikre.

Nøkkelåpner til garasjen i Monrad J.4 er skiftet med nytt blekk over lås for en mer værbestandig løsning.

Det har vært klage på at fjernkontroll fra Assa er dyre, ca. kr 1.800,-. Styret har en løsning med en fjernkontroll til under 100,- og denne fungerer godt.

Avfall:

Som følge av nye krav til avfallssortering er sameiet pålagt å legge til rette for utsortering av matavfall, samt beholder til glass og metall.

Det vil bli etablert egne beholdere for glass og metall og for matavfall ved hvert renovasjonspunkt.

I forbindelse med dette vil én av dagens restavfallsbeholdere bli byttet ut med en mindre beholder, slik at det blir én stor og én liten restavfallsbeholder ved hver oppgang. Dette er i tråd med anbefaling fra Follo Ren for å holde kostnadene nede.

Henteintervallet for papp endres samtidig fra hver andre til hver tredje uke. Styret er kjent med at kapasiteten på papp allerede oppleves som begrenset, og det er derfor viktig at alle bidrar til å utnytte plassen best mulig ved å brette papp før det kastes.

Ordningen vil bli fulgt opp, og det vil vurderes behov for økt kapasitet dersom dette viser seg nødvendig.

Styret har også vurdert muligheten for å bygge inn løsningene i beholderskap. Dette vil imidlertid kreve utskifting og utvidelse av eksisterende skap, og vurderes derfor som et større tiltak som eventuelt må sees på i en senere periode.

Det har vært utbedring av vannskade i en leilighet i MJ4 og vi har et tilsvarende problem i MJ6. Det er svakhet i fasadens oppbygging og elde som er årsaken til skadene. Dette har også dannet grunnlag for styrets ønske om utbedring av gavl fasadene (egen sak på årsmøte).

Vaktmesteravtalen:

Styret har revidert avalen med vår leverandør av vaktmestertjenester, Alt-mann. Noenendringer: bortkjøring av juletrær utgår, kun feiing/spyling av garasjene èn gang per år (vår), sikre at grøften utenfor FV37 holdes fri for løs og jord for å redusere risiko for oversvømmelser. Styret ber om at seksjonseiere ikke kontakter Alt-mann med oppdrag, men at det går via Styret. Alt-mann vil kun rykke ut i helger og kvelder dersom garasjene står i låst posisjon. Hvis garasjeportene står i åpen posisjon, vil Alt-mann rykke ut påfølgende ordinære arbeidsdag

Gangveien og Br. Sundt

Brødrene Sundt eier gangveien ved inngangspartiene. Styret har i lengre tid forsøkt å komme i dialog, uten å lykkes. Vi ønsker kontroll på arealet i forbindelse med evt. fremtidig flom-sikring. Styret ønsker også å klargjøre ansvaret når det gjelder vedlikehold og brøyting. Henvendelser både på telefon og skriftlig kommunikasjon, til Br. Sundt besvares ikke.

Det er utført service på ventilasjonsanlegget og feil er utbedret og vitale deler er skiftet.

Elektriker har Deaktivert stikkontakt i carporten som ikke er bruk (som kun skal benyttes av hjemmetjenesten i kommunen).

Ladeinfrastruktur fra PlugPay. En ny elbil-lader har blitt installert i perioden og sameiet har i dag 22 parkeringsplasser med lader, (april 2026). Styret opplever løsningen fra PlugPay som driftssikker og stabil.

Nytt møteskilt ved brann o.l er montert ved MJ6

Vi har hatt tilsyn fra Elvia. Noen mindre feil og mangler ble funnet. De er utbedret og vi har fått anlegget godkjent.

Det er utført midlertidige tiltak for å begrense råteskade gavlvegg i både MJ4 og MJ6 inntil gavlveggene er skiftet.

Styret har bestill ny oppmerking av p-plasser ute.

Mindre vedlikehold sommer/høst

- rekkverk FV33

- hjørnekasse FV35

- rekkverk sykkelskur MJ4

- lekeapparater utenfor FV33

4. Vedlikeholdsplan og større prosjekter

Styret har arbeidet med langsiktig vedlikeholdsplan, med prioritering av:

- Brannsikkerhet

- Fasader, terrasser og vinduer

- VVS-anlegg

Rehabilitering av gavlvegger er under planlegging, med innhentede tilbud og vurdering av finansiering. Se egen sak på årsmøtet.

5. Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som tilfredsstillende.

Årsresultatet er positivt, men noe påvirket av økte vedlikeholdskostnader.

Likviditeten er god, og styret har fokus på kostnadskontroll fremover.

6. Bomiljø

Styret har behandlet saker knyttet til parkering, støy, dyrehold og oppfølging av beboere.

7. Fremtidsutsikter

Sameiet står foran større vedlikeholdsoppgaver.

Styret vil fokusere på planlegging og finansiering av kommende vedlikeholdsprosjekter og jobbet mot et godt bomiljø for alle beboere.

8. Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeidet og oppfordrer til videre engasjement.

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

Når det gjelder driftskostnadene er dem generelt høyere enn budsjettert og er skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold som til bygninger og brannsikring, og videre er det konsulenthonorar var kostnader til rapporter, byggeteknisk kompetanse, og forvaltningshonorar for styreledelse. Posten kommunale avgifter er også vesentlig høyere enn budsjettert.

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 1 504 353.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.03.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Vestre Ingieråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Ingieråsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

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 23.04.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

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
23.04.2026

VESTRE INGIERÅSEN B/S
ORG.NR. 971477830, KLIENTNR. 1024

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 314 318	4 157 988	4 158 000	4 476 000
Andre inntekter		0	25 626	40 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 314 318**	**4 183 614**	**4 198 000**	**4 476 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 568	-25 944	-37 342	-27 342
Styrehonorar	4	-202 667	-184 000	-186 000	-186 000
Revisjonshonorar	5	-9 000	-8 438	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-184 218	-175 803	-182 000	-190 190
Konsulenthonorar		-114 794	-47 121	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-562 067	-1 189 441	-325 000	-389 000
Forsikringer		-436 490	-415 693	-494 000	-553 280
Kommunale avgifter	7	-1 310 633	-1 028 082	-1 049 000	-1 153 900
Energi/fyring	8	-345 789	-352 465	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-492 428	-445 557	-437 000	-500 000
Andre driftskostnader	9	-412 196	-394 326	-382 000	-436 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 098 850**	**-4 266 869**	**-3 521 342**	**-3 775 182**
DRIFTSRESULTAT		**215 468**	**-83 255**	**676 658**	**700 818**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	51 871	65 581	31 000	31 000
Finanskostnader	11	-252 906	-276 994	-261 000	-261 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-201 035**	**-211 413**	**-230 000**	**-230 000**
ÅRSRESULTAT		**14 434**	**-294 669**	**446 658**	**470 818**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-294 669		
Reduksjon udekket tap:		14 434	0		

VESTRE INGIERÅSEN B/S
ORG.NR. 971477830, KLIENTNR. 1024

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 771	19 711
Forskuddsbetalte kostnader		241 174	227 667
Driftskonto OBOS-banken		283 189	155 550
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 232	3 990
Sparekonto OBOS-banken		1 196 351	1 499 996
SUM OMLØPSMIDLER		**1 739 716**	**1 906 914**
SUM EIENDELER		**1 739 716**	**1 906 914**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 804 491	-1 818 924
SUM EGENKAPITAL		**-1 804 491**	**-1 818 924**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 308 844	3 543 727
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 308 844**	**3 543 727**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 493	79 969
Leverandørgjeld		158 784	93 728
Skyldige offentlige avgifter	14	8 817	6 953
Påløpte renter		1 269	1 462
SUM KORTSIKTIG GJELD		**235 363**	**182 112**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 739 716**	**1 906 914**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 15.04.2026
Styret i Vestre Ingieråsen B/s

Raymond Strand Abrahamsen /s/ Marton Karlsen /s/ Tone Synnøve Bettum /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 307 454
HC-parkering	6 864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 314 318**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 568
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 568**

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 2024/2025	-202 667
SUM STYREHONORAR	**-202 667**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-373 693
Drift/vedlikehold VVS	-34 406
Drift/vedlikehold elektro	-15 758
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 569
Drift/vedlikehold brannsikring	-107 657
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 546
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 439
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-562 067**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 310 633
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 310 633**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-345 789
SUM ENERGI / FYRING	**-345 789**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 613
Diverse utstyr	-1 712
Vaktmestertjenester	-255 027
Renhold ved firmaer	-103 270
Snørydding	-35 027
Andre driftskostnader	-2 626
Trykksaker	-970
Andre kontorkostnader	-2 863
Porto	-625
Bank- og kortgebyr	-3 495
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-970
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-412 196**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 310
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 355
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 392
Andre renteinntekter	814
SUM FINANSINNTEKTER	**51 871**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-252 906
SUM FINANSKOSTNADER	**-252 906**

NOTE 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-5 650 000	
Nedbetalt tidligere	2 106 273	
Nedbetalt i år	234 883	
		-3 308 844
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 308 844**

NOTE 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 232
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 585
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 817**

Factor

Vestre Ingieråsen Boligsameie
v/ Håvard Andersen – Byggconsept AS

Oslo, 05.03.2026

TILBUD på Fasade rehabilitering

Vi takker for forespørselen og leverer med dette vårt tilbud på rehabilitering av 8 stk. gavlfasader til Vestre Ingieråsen Boligsameie.

Tilbudet er basert på mottatt utbedringsbeskrivelse. NS 8407 vil legges til grunn for eventuell kontrakt.

Tilbudssum: kr 6 760 000,- ekskl. mva

Leveransebeskrivelse:

11 Rigg og drift
- Prosjektledelse og administrasjon
- Stillas med sikkerhetsnett
- Sikring av riggområde med byggegjerder
- Avfallshåndtering
- Nedrigging og opprydding

19 Riving og miljøsanering
- Demontering av eksisterende kledning, isolasjon og beslag
- Demontering av eksisterende vinduer
- Sortering og borttransport av avfall

23 Yttervegger
Tiltak på synlige betongvegg
- Reparasjon av riss og skader
- Slissing i betong for horisontale beslag
- Overflatebehandling av pusset betong

Ny klimavegg og fasade
- Uavbrutt 150 mm isolasjonssjikt av steinull type Rockwool REDAir
- Vertikal utlekting med lufting
- Horisontal kledning av Ocean profilerte fasadeplater av lakkert stål med synlige skruer i platens farge (bildet viser profilen).



Vinduer
- Nye tre/alu vinduer U-verdi ≤ 1,0 W/m^{2}K montert i isolasjonssjiktet
- Komplett 2-trinns tetting og beslag

Factor

24 Innervegger

Som følge av utskifting av vinduer inngår følgende arbeider inne i leilighetene:

- Demontering av eksisterende utforinger og gerikter
- Montering av nye utforinger og gerikter med ferdig malt hvit overflate.
- Gerikter leveres med synlige spikerhoder. Stedlig maling er ikke inkludert.

26 Yttertak

- Ny overgang mellom tak og ny fasade med beslag
- Beslaget føres fra takstein og brettes ned langs fasade
- Åpen ventilasjon med perforert beslag bak nedbrett

Fremdrift

Byggeperioden estimeres til ca. 3 måneder med oppstart ca. 6-8 uker etter kontraktsinngåelse. Endelig fremdriftsplan utarbeides etter kontrahering.

Øvrige forutsetninger

- Omfanget begrenses til gavlveggene. Eksempelvis er ikke arbeider inne på balkongene medtatt.
- Tilbudet forutsetter at bygningsdeler som skal rives ikke inneholder asbest eller annet spesialavfall.
- Byggherren sørger for nødvendig tilkomst til leiligheter iht. avtalt fremdrift. Eventuelt ventekostnader reguleres som endring.
- Byggherren tildeler et sentralt plassert riggområde på ca. 200 m^2 for lagring av materiell, avfall og mannskapsbrakke.
- Byggherre gir tilgang på strømuttak i rimelig nærhet til fasader og riggområde.
- Tilbudet inkluder opprydding etter utført arbeid, men ikke tilbakeføring av grøntanlegg.
- Tilbudet er gyldig til 03.04.2026

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til deres tilbakemelding

Med vennlig hilsen

Martin Ihler
Daglig leder
Factor AS

VIKING ENTREPRENØR A/S

Deres ref.: Vår ref.: SEC Oslo,5-3-2026

TILBUDSBREV

Rehabilitering av gavler Vestre Ingeråsen Bolig sameie

Til : Vestre Ingeråsen Bolig sameie

Tilbud:
Vi kan tilby å utføre Entreprisen vedlagte enhetspriser Opsjoner. Omfang og valg av overflater avgjør tilbudssummen.

Forbehold :
Ingen

Kommentar til tilbudet:

- Kontrakt er basert på NS8407
- Forventet bygge tid er 4-5 uker pr gavl vegger og totalt 3 mdr
- Underliggende ting som svanker og råteskader er ikke medtatt i vårt oppsett. Om dette oppdagesså varsles dette omgående og avklares.
- Mengder justeres etter faktisk utført.
- Sameie anviser rigg plaa Tilgang til strømog vann er forutsatt forbruk er ikke inkludert

Vedståelsesfrist :
60 dager fra tilbudsfrist

Kontakt for tilbudet er Søren Christensen mob 48899890

Vi håper vårt tilbud er av interesse og kan danne grunnlag for en avtale, og ser frem til å høre fra Dem

---

For Viking Entreprenør AS

_____
Søren Christensen
Daglig leder
Viking Entreprenør As

				SUM Tilbud	kr 9 073 870,20
Kap Navn	**Rigg og drift**				
				Enh.pris	**Tilbuds sum**
BH Kapittel	**1**	**Enh**	**Antall**	**Pris**	
BH Post					
				0,00	kr 0,00
	Tilrigg	rs	1,00	80 500,00	kr 80 500,00
				0,00	kr 0,00
	Drift			0,00	kr 0,00
	Adm, HMS og oppfølging	rs	1,00	345 000,00	kr 345 000,00
	Stillas	rs	14,00	50 830,00	kr 711 620,00
	Utrekks prøver	stk	14,00	1 725,00	kr 24 150,00
				0,00	kr 0,00
	Avrigg	rs	1,00	40 250,00	kr 40 250,00
				0,00	kr 0,00
				0,00	kr 0,00
	Prosjektering	rs	1,00	28 750,00	kr 28 750,00
				0,00	kr 0,00
				0,00	kr 0,00
			Summert Kapittel TILBUD		kr 1 230 270,00

Kap Navn	**Riving**				
				Enh.pris	**Tilbuds sum**
BH Kapittel	**2**	**Enh**	**Antall**	**Pris**	
BH Post					
				0,00	kr 0,00
	Riving			0,00	kr 0,00
	Kledning	m2	1 700,00	517,50	kr 879 750,00
	Vinduer	stk	80,00	2 794,50	kr 223 560,00
				0,00	kr 0,00
	Deponi	rs	1,00	284 280,00	kr 284 280,00
				0,00	kr 0,00
	Opsjon			0,00	kr 0,00
	Miljø sanerings rapport	rs	1,00	25 300,00	kr 25 300,00
	Prøver	stk	5,00	2 070,00	kr 10 350,00
				0,00	kr 0,00
				0,00	kr 0,00
				0,00	kr 0,00
			Summert Kapittel TILBUD		kr 1 423 240,00

Kap Navn	**Fasade arb**				
				Enh.pris	**Tilbuds sum**
BH Kapittel	**3, 4,5 og 8**	**Enh**	**Antall**	**Pris**	
BH Post					
				0,00	kr 0,00
3,1	solering av eksisterende betong overflat, samme som eksisterende areal. Rockwool Red Air System 150mm Inkl. omramming rundt vinduer for flytting av vinduer ut møt fasade	m2	1 700,00	1 558,25	kr 2 649 025,00
3,2	Vindsperre kun på hjørner og overgang til betong. ca. 80cm inn på fasade vegg	lm	492,00	1 552,50	kr 763 830,00
3,3	Starte beslag med lufte spalte 180mm	lm	132,00	822,25	kr 108 537,00
3,4	Lufte beslag møt tak. Lufting for fasade	lm	148,00	822,25	kr 121 693,00
3,4	Hjørner innkassing og beslag	lm	238,00	984,40	kr 234 287,20
4,1	Oppdeling av fasade på hvert etasje, kasse og beslag	lm	488,00	1 092,50	kr 533 140,00
					kr 0,00
	Opsioner				kr 0,00
8	Nye vindksier, overflat behandlet med 2 strøk maling. M/Beslag Utbygging av tak er ikke inkudert. Dete må vurderes når stillas er på plass	lm	154,00	977,50	
4,1,1	Fasade av aluminium beslag,Prefa Siding-	m2	1 700,00	1 581,25	
4,1,1	Fasade av Fibersement bord, Hardie Plank	m2	1 700,00	1 362,75	
				0,00	kr 0,00
				0,00	kr 0,00
			Summert Kapittel TILBUD		kr 4 410 512,20

Kap Navn	**Vinduer**				
				Enh.pris	**Tilbuds sum**
BH Kapittel	**6**	**Enh**	**Antall**	**Pris**	
BH Post					
				0,00	kr 0,00
	Levere og montere vinduene som beskrevet. stk Produsent: Nordan Inkl. innvendig utføring opp til 250mm, 70mm flatkant list	stk	80,00	16 100,00	kr 1 288 000,00
	Utvendig beslag, lufting, og omraming rundt vinduene	stk	80,00	2 070,00	kr 165 600,00
				0,00	kr 0,00
				0,00	kr 0,00
			Summert Kapittel TILBUD		kr 1 453 600,00

Vestre Ingeråsen Boligsameie
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo
Merk: Fasadearbeider på gavler .

Vår dato
24.02.2026
Deres dato
24.02.2026

Vår referanse
Tom Ljosåk
Deres referanse
Raymond Abrahamsen

Tilbudsbrev Vestre Ingeråsen Boligsameie.

Oversender pris på rehabilitering av 8 stk. **gavler** på følgende adresser. Fartein Valens vei 31,33, 35 og 37. Samt Monrad Johansens vei 2, 4 og 6. Vi har beregnet dette til å utgjøre 1400m2.

Her er det tenkt stillaset til alle arbeider. Det er tiltenkt at all kledning- vindtett- isolering og bindingsverk rives.
Vinduer skiftes også.
Det er ikke tatt høyde for noen betong arbeider, dette pga. usikkerhet av omfang.
Rigg som er beregnet er letthus og wc.

Veggen er tiltenkt bygd opp med Redair (150mm) system fra Rockwoll, med 8 mm. Rockpanel også fra Rockwoll. Nye vindskier er beregnet.

Nye vinduer med alu. kledning utvendig fra NorDan. Innadslående toveissvingende, 3 lag energi, med lufteventil. Gjennomgående spross. U- verdi 0,91.

Gjennomføring basert på entreprisemodell, NS 8407.

Det blir Norsk byggeplassledelse, som vil være tilstede under hele prosjektet.

Strøm og vann forutsettes hentes kostnadsfritt fra byggherrens anlegg.

Støv og støy ifb. utførelsen av arbeidene vil forekomme.

Arbeidene forutsettes utført innenfor normal arbeidstid, 07.00-18.00.

Det er forutsatt at det berørte arealet har fri atkomst og er ryddet for løsøre. Private gjenstander som berører tiltenkte arbeider, må være fjernet før oppstart.

Nødvendige riggfasiliteter plasseres på sameiets eiendom.

Evt. oppretning er ikke medtatt i tilbudet. Statikk forutsettes å være i orden. Evt. skjulte feil og mangler er det ikke tatt høyde for. Evt. asbest sanering er ikke medberegnet.

Det må være klaring fra husvegg på 1,2 m. med tanke på stillas arbeider.

Det er ikke lagt inn noen kostnad i forbindelse med evt. elektroarbeider.

Det vil ikke bli benyttet leverandører som er mere enn et ledd under oss i verdikjeden.

Arbeidet kan startes ca. 5 uker etter byggherrens aksept og bestilling av arbeidene. Prosjektmester AS vil tilstrebe og avklare omfang, samt definere en endelig fremdrift innledningsvis i prosjektet. Leveringstid nye vinduer er ca. 6-8 uker.

Prosjektering fra oss er ikke utført ennå. Utføres etter kontraktstildeling.

Til orientering:

Det vil bli utarbeidet ukentlige dagbøker og rapporter, som oversendes byggherren/ byggherrens representant.

Prosjektmester AS vil ha stort fokus på gjennomføringen og dokumentasjon og kvalitetssikringsarbeidene i prosjektet.

Prosjektmester AS vil ha stort fokus på ryddighet og sikkerhet under arbeidene.

Det er Nordan vinduer som ligger til grunn her.
Tildekning innvendig i forbindelse med dør og vindu utskifting utføres av beboere. Vindus montør dekker til med matter rundt arbeidsstedet. Støv må påberegnes. Grov opprydding er medtatt, men ingen vask. Gardiner og gardin stenger må fjernes før skifte. Gerikter er beregnet i 12x69mm slette ferdig hvitmalt, synlig spikerhull og skjøter. Forringer inntil 150 mm.
Utførelse gjennomføres i henhold til standard original løsning.
Beslag ute er standard farge, 1 farge.
Det er ikke tatt høyde for evt. brann og lyd krav på vinduer/ dører, som ikke er spesifisert i leveranseskjema.

Elektriske kabler etc. i forbindelse med dør og vindu utskifting, utføres etter medgått tid.

Vi håper vårt tilbud svarer til Deres forventninger og imøteser Deres tilbakemelding.
Dersom dere har spørsmål eller behov for avklaringer iht. vårt tilbud er det bare å ta kontakt.

Pris på beskrevet arbeid er kr. 5 525 000,- eks. mva. Inkl. mva. kr. 6 906 250,-

Med vennlig hilsen

Tom Ljosåk
Dagligleder
Tlf.: 40643740
e-post: tom@prosjektmester.no

Prosjektmester as
Org.Nr: NO 994 093 312 MVA

A4 BYGG
BYGGENTREPRENØR

Vestre Ingeråsen Boligsameie
v/ Raymond Abrahamsen
Fartein Valens Vei 37,
1410 Kolbotn

Oslo, 18.03.2026

Tilbud på oppgradering av gavlvegger for Vestre Ingeråsen Boligsameie.

Prosjektbeskrivelse

Prosjektet omfatter etterisolering og platebeslag av gavlvegger på adresse *Fartein Valens Vei 31,33, 35 og 37*, samt *Monrad Johansen Vei 2,4 og 6*. Tilbudet er gitt etter spesifikasjoner og arbeidsbeskrivelse fra Byggconcept, se vedlegg.

Tilbudet omfatter følgende arbeid:

- Etablering av anleggsområdet for brakke / sanitærforhold.
- Montering og demontering av stillas på gavelvegger. Oppstartsblokk og fremdriftsplan etableres i samråd med styre / Byggconcept.
- Riving av endevegger og montering av ny konstruksjon etter gitt beskrivelse med isolasjon, vindsperre, lufting og plater.
- Utvidelse av gesimser og montering av nye vindskier og is-bord.
- Pussing og tetting av sprekker og sår på resterende fasade / murvegger som ikke isoleres. Disse flatene males deretter med diffusjonsåpen murmaling.
- Bytte av 80 stk. vinduer på gavelvegger inkl. foring og innvendig listing (standard listverk). Tilleggsarbeid som sparkling og maling samt elektrikerarbeid er ikke iberegnet i tilbudet og må bekostes av hver enkelt sameieseksjon.
- Avfallssortering. Avfall legges i angitte containere på byggeplass og fjernes ved behov.
- Opprydding på byggeplass

A4 BYGG
BYGGENTREPRENØR

Pristilbud

Post	Beskrivelse	Pris (eks. mva)
Samlet tilbud	Arbeidene kan ikke deles opp eller fjernes da tilbudet gis under forutsetning om sammenhengende drift av prosjektet.	kr 4 150 000,-

Totalpris eks. mva	kr 4 150 000,-
MVA (25 %):	kr 1 037 500,-
Totalpris inkl. mva	**kr 5 187 500,-**

Tilvalg / opsjoner

- Arbeider utenom det som er beskrevet i tilbudet blir å betrakte som ekstraoppdrag og belastes *kr. 590,- eks. mva per time* for bygningsarbeider. Rørlegger og elektriker belastes med *kr. 1 100,- eks. mva per time.*
- Det gis tilbudsopsjon på terrassedører /vinduer. Dette krever imidlertid ny befaring.

Tidsestimat / fremdriftsplan

Estimert oppstart og varighet vil gis ved aksept av tilbudet.

Annet

Murplater som er valgt til prosjektet er 150 mm tykke murplater fra Rockwool, og en spalte på 20 mm. Dette vil gi en U-verdi på ca. 0,21 (W/m2K) som er svært nær å tilfredsstille dagens krav til isolasjon. Om den foreslåtte tykkelsen på murplater ikke aksepteres må det benyttes 200 mm.

Det vil bli laget tilgang til garasjeanlegg og øvrige innganger i Sameiet under byggeperioden, men det vil kunne forkomme at det enkelte dager er hindringer som svekker tilganger og fremkommelighet.

Vedlegg

Arbeidsbeskrivelse fra Byggconcept.

Tilbudets gyldighet

Tilbudet er gyldig i 30 dager fra 18.03.2026

Med vennlig hilsen

A4 Bygg AS

Stian Listog, eier / prosjektleder
Mobil: 918 10 909
E-post: a4byggas@gmail.com

Lars Chr. Mansåker, eier / prosjektleder
Mobil: 913 45 851
E-post: a4byggas@gmail.com

A4 BYGG AS – Minister Ditleffs vei 23, 0862 Oslo – Org.nr: 913262675

FUTURA
Entreprenør as

Vestre Ingieråsen Boligsameie
v/ Øystein Johansen
1410 Kolbotn

Ski 17.04.2026

Tilbud på rehabilitering av 8 stk. gavlvegger.

Jeg viser til hyggelig befaring, takker for forespørselen, og kan tilby følgende løsninger og priser. Det er lagt til grunn at det arbeides på 2 vegger samtidig, altså i 4 omganger etter hverandre. Det er lagt til grunn kontinuerlig fremdrift.

Byggetid:
Total byggetid for prosjektet anslås å være ca. 8 måneder, høytider og ferier, og eventuelle forsinkelser grunnet vinter er ikke inkludert. Byggetiden avhenger av prosjektets omfang og hvilke løsninger dere til slutt lander på.
Vi vil snarest mulig, når arbeidene er i gang, utarbeide en fremdriftsplan med milepæler – som vil gi mer fastsatte datoer. Likeledes kan det utarbeides en beslutningsplan som angir hvilke avgjørelser vi må ha på plass, og når.

Kontrakt og Entrepriseform:
Vi påtar oss ikke prosjekteringsansvar og har ikke kode for dette i vår sentrale godkjenning, og det er i tilbudet tatt utgangspunkt i organisering av prosjektet som en Hovedentreprise. Da har tiltakshaveren, selv ansvar for arkitekt, prosjekteringsledelse og de prosjekterende.

Vi foreslår at kontrakt for prosjektet utarbeides basert på NS8406.
Den vil slik vi ser det ivareta prosjektets størrelse og omfang, samt alle parters interesser.

Byggesak og prosjektering.
Hvorvidt prosjektet er søknadspliktig må avklares av kunden eller kundens rådgivere.
Eventuelle behov for prosjektering forestås av kunden.

Helse Miljø og Sikkerhet:
Futura Entreprenør tar rollen som Hovedbedrift hva gjelder HMS i prosjektet.
Vår riggplan inneholder det som er nødvendig for alle fag under FE.
Vi forutsetter at de rommene vi skal arbeide i er tomme for innbo og løsøre før oppstart, eller etter nærmere avtale. For øvrig vil vi etter hvert rette oppmerksomheten mot HMS planen, da denne også inneholder poster som er viktige for deres sikkerhet når dere evt. ferdes på eller rundt byggeplassen.

KS Kvalitetssikring:
Vårt KS-system er basert på Holteportalens sjekklister, og vi tar ansvar for at all nødvendig kvalitetskontroll i forbindelse med våre arbeider gjennomføres fortløpende.

Kvalitetsdokumentasjon bestående av sjekklister og fotografier kan evt. overbringes etter omforent plan.

Bemanning:
Vi har kun tømrermestre og tømrere fast ansatt i Futura Entreprenør, og når vi trenger det leier vi inn tømrere fra norske firmaer vi har samarbeidet med i en årrekke.
Futura Entreprenør har og har alltid hatt lærlinger i tømrerfaget.

Rapportering:
Det er i våre systemer mange forskjellige rapporteringsmuligheter på alle plan.
Disse kan tilpasses deres behov og ønsker.

Betaling:
Det utarbeides betalingsplan etter prosentvis ferdigstillelse. Fakturering hver 14. dag med betaling pr. 10 dager.

Rigg og drift:
Rigg og drift kapittel er beregnet for 8 mnd. byggetid.

- Prosjektledelse, byggeplassledelse og koordinering av underentreprenører.
- Ivaretakelse av SHA (HMS) og KS iht. byggherreforskriften og utarbeidelse av nødvendig dokumenter.
- Transport, tilrigging, drift/ leie og bortkjøring av letthus med toalett som pauserom og skifterom. Tømming av toalettet er inkludert.
  Estimert kapasitet er for 5 personer på byggeplassen samtidig i byggeperiden.
- Inngjerding av riggområde med mer utføres med byggegjerder.
- Opprydning og uttransportering av avfall til felles container. Utgifter til transport, leie og tømming av container ligger inne i prisen med kr. 250.000,- inkl. 25 % mva. *Sum avregnes iht. hva som medgår, denne kostnaden er svært vanskelig å beregne. Det forutsettes at containere kan stå i umiddelbar nærheten av arbeidsstedet.*
- Nødvendig festemateriell: lim, skruer, spiker.
- Transport av personell, materialer og utstyr.
- Enkel FDV dokumentasjon.
- Kvalitetssikringsdokumentasjon.
- Vernerunder utføres iht. bedriftens interne system.

Pris som beskrevet for rigg og drift kr. 690 000,- eks. mva.
Inklusiv 25 % mva; kr. 862 500,-

Rivearbeider:

- Alt rives som avfall og sorteres etter beste evne om ikke annet er spesifisert:
  - Vindskier
  - Isbord
  - Hjørnekasser
  - Komplette vinduer rives inkludert listverk utvendig og innvendig.
  - Utvendig kledning rives.
  - Isolasjon og påforing, (antatt 150 mm.) mot eksisterende betongvegg rives.

Gjenoppbygging:

- Fasaden kles med Rockwool sitt Red- Air system og vinduene med Rockwool Red- Air link system. Monteres iht. monteringsanvisning, isolasjonstykkelse 150 mm.
  Det er lagt til grunn at dette monteres 60 cm. lenger ut mot terrassesider enn hva som er gjort for eksisterende påforet vegg.
- Levering og montering av vinduer iht. vedlegg 1.
  - 10 stk. vinduer pr. vegg.
  - Vinduer fra Nordan, se spesifikasjon.
  - Vinduene er foreløpig tilbudt uten spalteventil, dette kan leveres på forespørsel.
  - Vinduer monteres iht. monteringsanvisning.
  - Utvendig omramming utføres av blikkenslager.
  - Innvendig listverk:
    - Hvitgrunnede utforinger i tre 250 mm.
    - Karmlister av 12 x 58 mm. hvitgrunnet tre.
- Det er lagt til grunn en fasadekledning i aluminium av typen Prefa Siding 138 mm. i en av standard fargene deres. Leveres med skjøtefuger og festemateriell. Platene monteres iht. monteringsanvisningen og blikkenslager leverer de resterende beslagene. Se vedlegg 2.
- Fasadeplatene legges på hele veggen uten horisontale skiller som dagens situasjon.
- Hjørnekasser og alle avslutninger utføres av blikkenslager.
- Rockwool og Prefa har planhetstolleranser som veggene må tilfredsstille, dette kontrolleres når flatene er avdekket, oppretting er foreløpig ikke medregnet.

Pris som beskrevet for tømrerarbeider, materialer, arbeid: kr. 6 392 000,- eks. mva.
Inklusiv 25 % mva; kr. 7 990 000,-

Fasadestillaser v/ Brenden & Co stillasutleie AS:

- Se vedlegg 3 og kjøpsbetingelser vedlagt.
- Av opsjoner er det lagt inn duk på utsiden av stillaset og utvendig trapp for tilkomst. Dersom flere opsjoner må avropes ifm. arbeidets gang, vurdert av FE, kommer dette i tillegg.
- Dersom stillasleien trenger å forlenges utover de inkluderte 30 dager kommer dette i tillegg, se tilbud fra Brenden.

Pris som beskrevet for materialer, arbeid og rigg/drift; kr. 287 408,- eks. mva.
Inklusiv 25 % mva; kr. 359 260,-

Blikkenslagerarbeider v/ Gunvaldsen & Sønn AS:

- Se vedlegg 4.
- Se opsjoner for skillebeslag i fasaden. Dette er ikke inkludert i tilbudet og må avklares.

Pris som beskrevet for materialer, arbeid og rigg/drift; kr.427 973,- eks. mva.
Inklusiv 25 % mva; kr.534 966,-

Totalpris alle fag som beskrevet over:

Rigg og drift:	690 000,- eks. mva.
Tømrerarbeider:	6 392 000,- eks. mva.
Fasadestillas:	287 408,- eks. mva.
Blikkenslager:	427 973,- eks. mva.
Avsatt sum for mur og pussarbeider inkl. påslag:	100 000,- eks. mva.
Avsatt sum for skjøting av papptekking inkl. påslag:	100 000,- eks. mva.
Sum:	7 997 381,- eks. mva.

Inklusiv 25 % mva; kr.9 996 726,-

Enhetspriser for endringsarbeider, Futura Entreprenør:
Prosjektleder: 1 150,- eks. mva.
Tømrer: 770,- eks. mva.
Lærling 1: 620,- eks. mva.
Lærling 2: 520,- eks. mva.
Påslag underentreprenører: 15%
Påslag materialer: 20%
Oppmøte servicebil: 250,- eks. mva.
Km. i arbeid: 10,- eks. mva.

Se tilbud fra underentreprenører vedrørende deres enhetspriser ved endringsarbeider.

Følgende vilkår og forutsetninger ligger til grunn for tilbudet:

- Eventuelle elektrikerarbeider utføres på regning etter medgått tid og materiell om dette er nødvendig.
- Avsatte summer i tilbudet er fullt ut regulerbare.
- Det er lagt til grunn at det skal gjøres mengdekontroll i prosjektet.
- Forhåndsmelding til arbeidstilsynet blir sendt inn før oppstart.
- Vinterarbeider er foreløpig ikke lagt inn i tilbudet, dette dreier seg som regel om snømåking, strøing og andre heftelser som følge av vinter.
- Vi forutsetter fri tilgang på vann og strøm.
- Oppretting av eksisterende konstruksjoner er ikke medregnet, og kommer evt. i tillegg til ovennevnte priser.
- Arbeider utover det som er beskrevet i tilbudet er ikke inkludert og vil komme i tillegg.
- I forbindelse med riving og avfallshåndtering, tas det forbehold om asbest, klorparafiner, PCB-holdige materialer og andre miljøgifter.
- Likeledes er det i anbudet heller ikke tatt høyde for utbedring av evt. skader som skyldes råte eller skadedyr. Om slike skulle dukke opp blir arbeidet varslet og utføres som regningsarbeid.
- Plater i metall kan forandre utseende og struktur ved temperaturendringer.
- Til informasjon kan man med moderne, høyisolerende, energisparende isolerruter noen ganger oppleve at glassrutene dugger på utsiden. Dette skyldes at isolasjonsevnen på vinduene er så god at det er lite varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset. Fenomenet er meget varierende avhengig av stedlige forhold, og oppstår som oftest høst og vår med høy luftfuktighet, lave nattetemperaturer og klar himmel. Om dette skulle oppstå er det ikke noe galt med vinduene eller monteringen (snarere tvert i mot), og dermed ikke grunnlag for reklamasjon.
- Ved jobber i tettbebygde strøk eller i Oslo forutsetter vi at parkeringsplass og riggplass stilles til rådighet i umiddelbar nærhet av arbeidsstedet. Noe slitasje på grøntarealer må påregnes.
- Det er pr. i dag varslet prisstigninger fra flere leverandører fremover. Det tas forbehold om endringer i priser på materialleveranser frem til bestillingstidspunktet. På grunn av svingninger i markedet for råvarer og leveranser, kan priser på materialer i tilbudet bli justert. Det er prisene i leverandøren sin gjeldende prisliste på bestillingstidspunktet som vil være bindende og legges til grunn for fakturering.
- Dette tilbudsdokumentet er Futura Entreprenørs eiendom. Det er beskyttet av Åndsverksloven, som et konsept vi har laget og det kan ikke benyttes av andre enn Futura

Entreprenør i rollen som hovedentreprenør for prosjektet, i samarbeid med tiltakshaver. Om dette ikke overholdes vil Futura Entreprenør vurdere rettslige skritt.

- Tilbudets vedståelsesfrist er 30 dager, se også punktet som omhandler varslet prisstigning.

Vi håper tilbudet er av interesse, og ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen
Futura Entreprenør as

Andreas Dischler
Prosjektleder

Bjørn-Gunnar Pedersen
Daglig leder

Vestre Ingeråsen Sameie

Vurdering av eldre tilstandsrapport og vedlikeholdsbehov.



Prosjekt	Vestre Ingeråsen	**Prosjektnr.**	P-24011
Oppdragsgiver	Vestre Ingeråsen Boligsameie	**Utarbeidet av**	H.A.
Kontaktperson	Raymond Abrahamsen	**Dato**	14.11.2025
Adresse, sted	Monrad Johansens vei 2, 4 og 6. Fartein Valens vei 31, 33, 35 og 37.	**Revisjon**	01

ByggConcept AS. Bergerlia 3, 3470 Slemmestad.
Org. nr. 971 584 092

1. Beskrivelse av oppdraget.

Sameiet Vestre Ingeråsen ønsker en vurdering av en eldre tilstandsrapport for å avdekke vedlikeholdsbehov.
For å gjøre en best mulig vurdering blir det også gjort en utvendig befaring av bygningene. Befaringen er kun gjort fra bakkeplan, uten destruktive inngrep.

2.0. Vurdering.

Etter gjennomgang av tilstandsrapport og befaring utvendig er det spesielt 8 punkter som utpeker seg som viktige når det gjelder utbedringstiltak.
Alle punktene har behov for tiltak i varierende grad senest innen 5 år.

Elementer med høyere prioriteringsgrad.

Punkt	Vurdert	Kommentar	Prioritering
1	Brannsikkerhet	Oppgradering av varslingsanlegg. **Må prioriteres**.	Høy
2	Drenering.	Utbedring av fallforhold og avskjæringsgrøfter mm. Må prioriteres. Høye fuktnivåer kan gjøre skade på konstruksjoner og føre til dårlig og helseskadelig inneklima.	Høy
3	Fuktsikring i garasje	Sikring mot fuktinntrengning i betongkonstruksjoner. Bør prioriteres for å unngå ytterligere følgeskader og økte utbedringskostnader.	Middels
4	Terrasser.	Nye tettesjikt.	Høy
5	Fasader.	Utbedring av enkelte fasadeelementer	Middels/høy
6	Vinduer.	Utskifting. Evt. overflatebehandling. (ikke kritisk, men må beregnes kostnader på utskifting/utbedringer innen 5år.	Middels
7	VVS.	Stoppekraner. Funksjonstest/tilstandsvurdering bør prioriteres for å unngå lekkasjer.	Høy
8	Ventilasjon	Utbedre manglende rørisolering. Lav kostnad. Sjekk tilstand!	Middels
9	Riss i teglvegger	Riss/setningsskader i vegger. Bør holdes under oppsikt. Lav kost.	Middels.

1. Brannsikkerhet.

Ikke befart.
Brannvarsling. (Punkt 2.18.1). Oppdatering av varslingsanlegg må oppgraderes, da det åpenbart er svakheter på eksisterende anlegg (ref. tilstandsrapport).

OBS! Nødvendig brannsikkerhet og varsling i fellesarealer/arealer utenom leilighetene er styrets ansvar. Eventuelle oppgraderinger bør ikke være oppe til vurdering på årsmøte, men besluttes av styret. Styret kan i verste fall bli strafferettslig og økonomisk ansvarlig dersom mangler på varslingsanlegget ikke utbedres.
Ref. Forskrift om brannforebygging (2016).

Se https://www.brannportal.no/brannvern-sameie-borettslag/ for ytterligere opplysninger om brannvern i borettslag.

Nød/ledelys (Punkt 2.12.4A) Dette er ikke et krav, men ekstra tiltak kan vurderes i forbindelse med oppgradering av varslingsanlegg.
Ref. Forskrift om brannforebygging (2016).

---

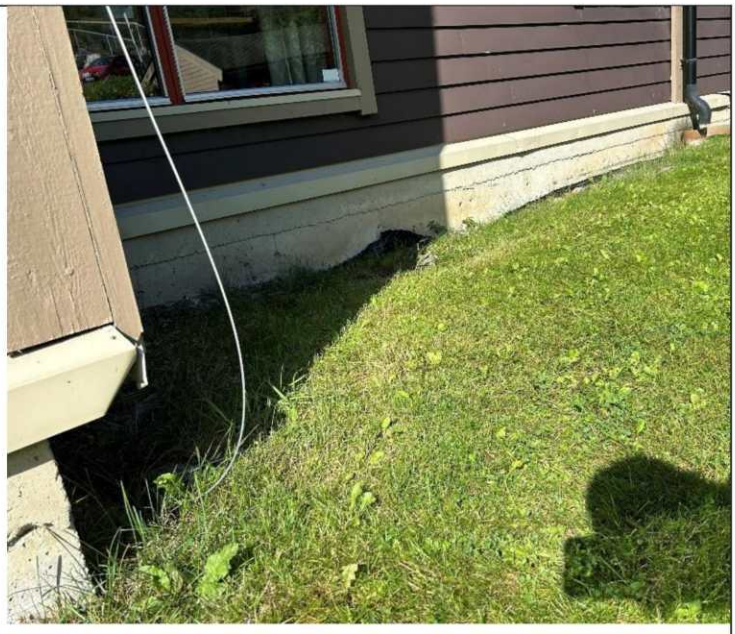
2. Drenering.

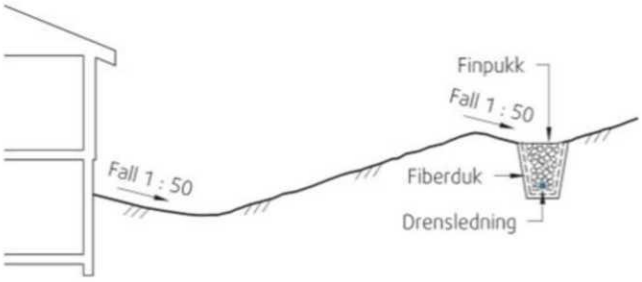
Det opplyses på forhånd om at det stedvis er utfordringer med fuktinnsig i kjellere.
Det blir derfor gjort en del vurderinger av drenering og overvannsproblematikk.

Raskt oppsummert ser det i hovedsak ut til at store forbedringer kan gjøres ved å justere terrenghøyder og utbedre/anlegge avskjæringsgrøfter mot skråningen bak bygningene, i tillegg til enkle utbedringer rundt bortleding av takvann.

Takvann	Nedløpsrør er stort sett ledet til sluk, men disse bør føres gjennom slukrist for å unngå at vannet renner utenfor og spruter opp på grunnmur. For å unngå at løv og mose tetter drensrørene kan det monteres en løvsil før gjennomføring i slukrist.	

		
Fuktsikring grunnmur.	Grunnmursplast er mange steder avsluttet under terreng og mangler topplist. Dette bør utbedres for å unngå at muren utsettes for fuktighet fra terrenget. Grunnmursplasten bør skjøtes opp og toppen må stenges med topplist eller beslag som slisses inn i muren. Evt. skjøtes helt opp under beslaget som går over mur i dag.	

Terrengfall	Terrenget har flere steder fall mot grunnmur. Dette bør utbedres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur. Dette gjelder spesielt bak Monrad Johansens vei 2, 4 og 6, samt Fartein Valens vei 37. Fallforhold bør være 1:50 minimum tre meter ut fra bygningene.	
Overflatevann / terreng	På grunn av kraftig terrengfall mot bygningene vil det være stor fuktpåkjenning på baksiden av bygningene ved nedbør. Det anbefales derfor å etablere en avskjæringsgrøft med drenerende masser mellom veien og skråningen. Eventuelt bør grøften utbedres med en dypere renne med fall mot drenskummer. Asfalt har stedvis fall feil vei, altså	

	mot bygningen i stedet for mot grøften på andre side av veien (bak bygningene) Dette kan med fordel utbedres slik at mins mulig vann ledes mot bygningene.	 Fig. 23 Avskjærende drenering med drensgrøft Grøfter helt fylt med pukk har stor kapasitet, men det må sikres at overflaten ikke tettes av løv.
	På bildet vises vannansamling på asfalt mot bygning. Terrenget har også stedvis fall mot grunnmur i dette området. Vannet må ledes bort fra bygningene til overvannskummer slik at mist mulig fuktighet tilføres grunnmur.	

3. Fuktsikring i garasje.

Garasje er ikke befart, men på bakgrunn av tidligere tilstandsrapport anbefales det å gjøre tiltak for å begrense fukttilførsel til veggene.

Det anbefales at nedre del av vegger renses for overflatebehandling og utskillingsstoffer fra betongen før veggene behandles med en betongimpregnering som f.eks. Controll® Betongtett og ny maling.
Deretter bør det opprettes tilstrekkelige hulkiler mot veggene for å hindre at vann blir stående mot mur-konstruksjonene.

Om det registreres eventuelle skader eller svekkelser i konstruksjonene bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

---

4. Terrasser

Samtlige terrasser bærer preg av utettheter i tettesjiktet. Det er i tillegg registrert fuktskader inne i to leiligheter som kan knyttes til lekkasjer fra overliggende terrasser.

Terrassene har fall utover mot en nedfelt renne i front. Overgang mellom betong/overflatebehandling og renner er ikke tett, noe som medfører at betongkonstruksjonen suger vann. Dette kan føre til frostspreng, rust i armering og svekkelser i konstruksjonene.
Rennenes tilstand bør vurderes før det gjøres utbedringer av tettesjikt.
Nytt tettesjikt bør føres ned i takrenna, slik at en tett overgang oppnås.

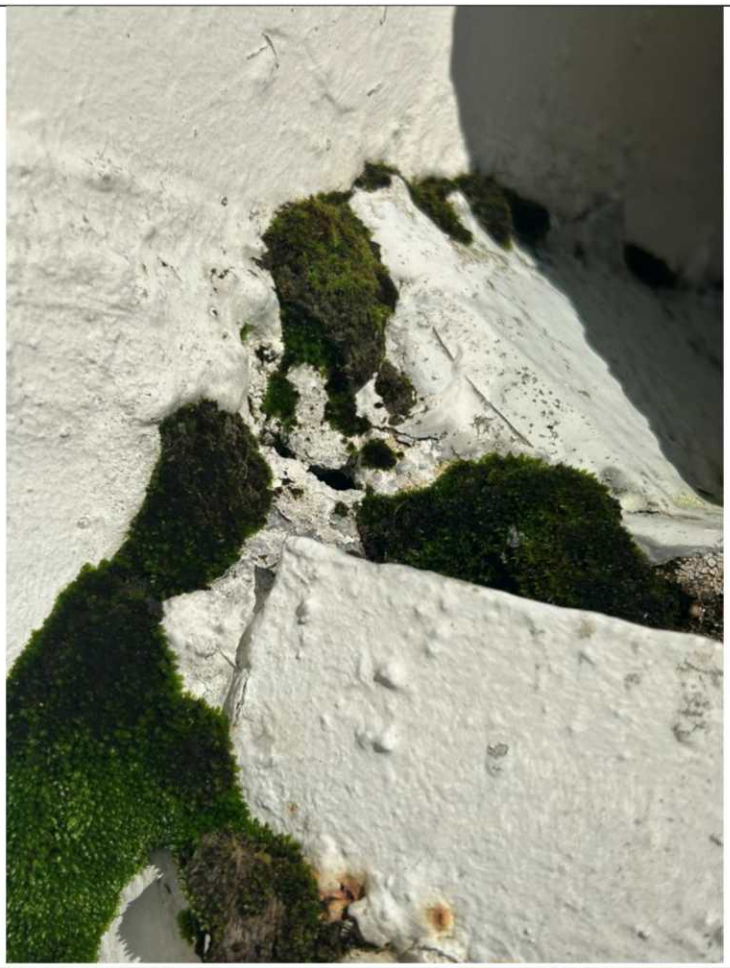
Tettesjiktet har ikke tilstrekkelige oppkanter mot tilstøtende vegger. Det anbefales at oppkanter føres minimum 15cm opp på tilstøtende vegger.

Terrassene har blomsterkasser som ``rekkverk`` i front. Disse kan komplisere muligheten for å danne et komplett tettesjikt. Det bør derfor vurderes om disse skal flyttes midlertidig eller permanent når det skal gjøres utbedringer. Om det ønskes at disse skal byttes ut med en annen type rekkverk er dette søknadspliktig, og det anbefales at løsninger prosjekteres godt for å unngå nye lekkasjer i innfestingspunkter.

Avflassing på underside av terrassene som følge av fukt.	 

	
Begrenset oppkant.	

Terresjikt er ikke ført opp på vegg under hjørnekasse.	
Sprekker og skader i tettesjikt/overflatebehandling	 

Utettheter fører til at mose får gode vekstvilkår. Mose holder på fuktigheten.	
Utett overgang til takrenne i front av terrasse.	

5. Fasader.

Enkelte deler av fasadene har behov for vedlikehold. Dette gjelder spesielt fasader mot sydvest, men også andre fasadeelementer har behov for utbedringer.

Gavlvegg mot syd/sydvest på Monrad Johansens vei 3, 4 og 6. Har behov for utbedringer av belistning av trevirke. Her er det stedvis kraftig råte.
Når utbedringer skal gjøres bør alle beslag kontrolleres og evt. byttes for å unngå lekkasjer.

Det registreres enkelte vannbrettbeslag som er noe sideforskyvet. Disse bør justeres og festes, for å unngå vanninntrengning.

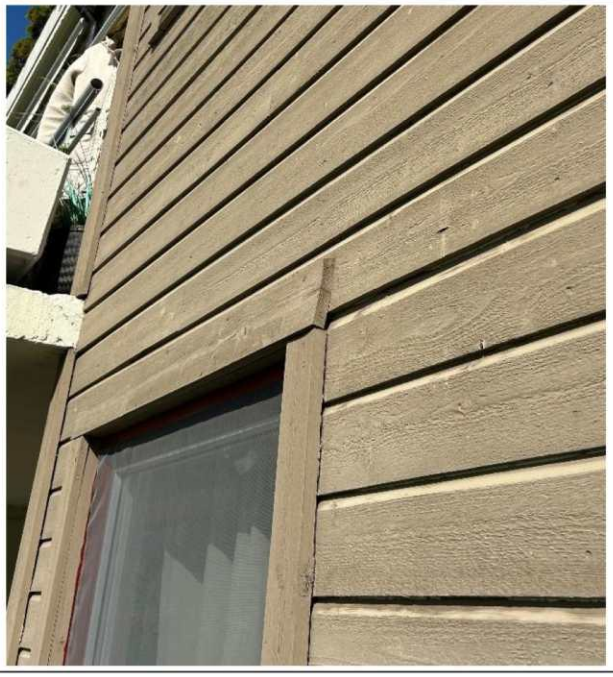
Fremsiden av bygningene (mot plenarareal/parkering) har et parti med trekledning. Vinduene i disse partiene mangler vannbrett over vinduene, noe som kan føre til fukt og råteskader.
Dette bør utbedres.

I tillegg registreres det avflassing og noe sprekkdannelser i fasadeelementer av mur. Dette er i hovedsak forbunnet med terrassene, og utbedring bør gjøres samtidig som terrassene.
Dette anbefales utbedret for å unngå ytterligere følgeskader.

Detaljer av trevirke bærer preg av råte og manglende vedlikehold.	 

Løst/forskjøvet beslag over vindu.	
Over vinduer mangler vannbrett/beslag.	





---

6. Vinduer.

Vinduene ser ut til å være fra 1983 og bærer preg av noe etterslep på vedlikehold.
Det anbefales at vinduene skiftes til nye energieffektive vinduer da dette vil gi merkbart lavere energiforbruk og bedre komfort.
Om utskifting ikke prioriteres må karmene overflatebehandles utvendig.

---

7. VVS.

Ikke befart.
-Rutine vedrørende legionella må på plass. (punkt 2.9.1)
-Alle stoppekraner bør kontrolleres og funksjonstestes pga. høy alder. Dette gjelder i leiligheter, hovedstoppekraner og utvendige stoppekraner.
-Kobberrør bør holdes under oppsikt grunnet høy alder. Korrosjonsfare.
-Varmtvannsberedere har høy alder og det bør avsettes midler til fremtidige utskiftinger/utbedringer.

---

8. Ventilasjon.

Ikke befart.
Bildet i tilstandsrapport viser manglende isolering på deler av rør på kaldtloft. Manglende isolering i kalde soner gir stor fare for kondens og fuktskader.



---

9. Tegl i fellesarealer/trapperom

Ikke befart.
Punkt 2.4.11A i tilstandsrapporten beskriver sprekker i teglvegger i trapperom.
Dette fremstår som setningsskader. Disse bør holdes under oppsikt for å avklare om sprekkene er stabile eller blir verre over tid.
Dette kan gjøres med å montere en rissutviklingsmåler.



Slemmestad 14.11.2025

Håvard Andersen

ByggConcept AS, Håvard Andersen

Leverandør	Pris eks. mva	MVA (25%)	Pris inkl. mva
A4 Bygg AS	kr 4 150 000	kr 1 037 500	kr 5 187 500
Prosjektmester AS	kr 5 525 000	kr 1 381 250	kr 6 906 250
Factor AS	kr 6 760 000	kr 1 690 000	kr 8 450 000
Futura Entreprenør AS	kr 7 997 381	kr 1 999 345	kr 9 996 726
Viking Entreprenør AS	kr 9 073 870	kr 2 268 468	kr 11 342 338

	FORDELER		ULEMPER	
FINANSIERINGSALTERNATIVER	SEKSJONSEIER	SAMEIET	SEKSJONSEIER	SAMEIET
100 % FINANSIERING I SAMEIET, tilbud 6,7 % nominell rente	Ingen krav om egeninnbetaling		Økt husleie, seksjonene blir mindre attraktive å selge.	Påvirker balansen i regnskapet negativt. På sikt vil det bli vanskeligere å finansiere prosjekter med låneopptak.
KONTANTINNBETALING (alternativt belåne egen seksjon)	Ikke økning i husleie, Belåningsgrad/rente 40 %□ca. 4,7 – 4,9 % 60 %□ca. 4,8 – 5,1 % 80 %□ca. 5,1 – 5,6 %	Ingen økning av gjeld i balansen i regnskapet. Det vil være mulig å lånefinansiere andre prosjketer senere.	Krever tilgang på innskudd eller sikkerhet i egen bolig.	
50 % LÅNEFINANSIERING I SAMEIET OG 50% KONTANTINNBETALING (alternativt belåne egen seksjon)	50 % lavere husleieøkning	Påvirker balanse i mindre grad en ved 100% finansiering via bank. Det vil være mulig å lånefinansiere andre prosjketer senere.	Krever tilgang på innskudd eller sikkerhet i egen bolig.	Påvirker balansen negativt. På sikt vil det bli vanskeligere å finansiere prosjekter med låneopptak.

Tabellen viser estimate tall for de tre alternativene.			
Økning i månedlige fellesutgifter grunnet låneopptak.			
ALTERNATIV	**1**	**2**	**3**
Per leilighet	Lån i sameiet	50/50 lån i sameiet og kontant	Kontant
M2	ØKNING FELLESUTGIFTER	ØKNING FELLESUTGIFTER	INNBETALING
42	600	300	58 500
44	660	330	65 200
55	760	380	75 000
57	780	390	77 600
67	900	450	90 100
68	910	455	91 000
88	1 090	545	108 500
95	1 150	575	115 000

Pristilbud på lån

Vestre Ingieråsen Boligsameie
v/Styreleder
08.04.2026

BESKYTTET

Hvorfor velge OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr banktjenester til borettslag, sameier og andre boligselskaper. Vi bistår med økonomisk rådgivning og hjelper styret med å finne de beste finansieringsløsningene. Det gir større trygghet når det skal fattes beslutninger om økonomi og vedlikehold.

Tre grunner til å velge OBOS-banken

1. **Trygt**. Styret får støtte av rådgivere med økonomisk og juridisk spisskompetanse
2. **Enkelt**. Høy grad av fleksibilitet ved behov for endringer på løpende lån
3. **Lønnsomt**. Gode betingelser over tid

Rehabilitering

Vi har spisskompetanse på rehabiliteringsprosjekter og økonomisk planlegging. Våre rådgivere bistår styret med å sette opp en likviditetsanalyse som forteller hvor mye egenkapital som bør benyttes, hvor mye lån som bør tas opp, og hvordan felleskostnadene påvirkes. Vi tilbyr også byggherregara nti og andre tjenester som kan være nødvendig i forbindelse med rehabilitering.

Lån

Vi bistår styret med å finne riktig finansieringsløsning for kortsiktig og langsiktig lånebehov. Vi har solid kompetanse på økonomi for boligselskaper. Vi har lave termin- og etableringsgebyrer, og tar ingen gebyrer ved endring av lån.

Kassekreditt

Kassekreditt er en kortsiktig kreditt som kan brukes til å finansiere boligselskapets midlertidige likviditetsbehov. Kreditten etableres som en trekkrettighet på selskapets driftskonto. Det vil si at selskapet kan overtrekke kontoen, og kun betale renter på benyttet kreditt.

Andre tjenester

- Sparekonto
- Øremerket sparing i vedlikeholdsfond
- Betalingsløsning for innbetalinger fra beboere
- Betalingskort for styremedlemmer

BESKYTTET

Pristilbud på lån

Vi har gleden av å tilby følgende betingelser:

Låneformål	Indikativ pristilbud
Lånebeløp	kr 8 000 000
Lånetype	Annuitetslån
Løpetid	30
Avdragsfrihet	
Nominell rente	6,55 % per år
Terminforfall	Månedlig
Gebyrer	Termingebyr kr 50. Etableringsgebyr kr 2 000. Ved tinglysning av pantedokumenter påløper omkostninger til det offentlige etter lov om rettsgebyr.

Vi gjør oppmerksom på at pristilbudet er uforpliktende fra bankens side, og at et bindende tilbud forutsetter kredittvurdering og godkjenning i bankens besluttende organer.

Dersom dette pristilbudet er av interesse, oppfordrer vi deg til å søke om lån via vårt lånesøknadsskjema i Styrerommet. Når søknaden er mottatt, behandlet og eventuelt innvilget tar vi kontakt for signering av lånedokumenter.

Vi håper at tilbudet er i overenstemmelse med forventningene, og ser frem til et positivt samarbeid. Ta gjerne kontakt ved behov for mer informasjon.

Vennlig hilsen
Johanne Aasprong Rosvoll
Rådgiver bedriftsmarked
OBOS-banken

Vedlegg:

Nedbetalingsplan

BESKYTTET

NEDBETALINGSPLAN

OBOS Banken

LÅNEBELØP	**8 000 000 kr**	**STARTDATO**	**08.04.2026**
NOMINELL RENTE	**6,55 %**	**FØRSTE FORFALL**	**30.04.2026**
EFFEKTIV RENTE	**6,76 %**	**TERMINLENGDE**	**1 mnd**
NEDBETALINGSTID	**30 år**	**TERMINBELØP**	**50 879 kr**
TERMINOMKOSTNINGER	**50 kr**	**AVDRAGSFRIHET**	**0 terminer**
ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.	**2 000 kr**	**INNFRIELSESDATO**	**30.03.2056**
RENTEBEREGNING	**Etterskuddsvis**	**LÅNETYPE**	**Annuitet**

	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
Totalsum	kr 18 313 002	kr 8 000 000	kr 10 295 002	kr 20 000	kr 8 000 000
Dato	**Terminbeløp**	**Avdrag**	**Renter**	**Gebyr**	**Saldo**
2026	**444 990**	**64 041**	**380 499**	**450**	**7 935 959**
30.04.2026	37 958	6 325	31 583	50	7 993 675
30.05.2026	50 879	7 795	43 034	50	7 985 880
30.06.2026	50 879	6 403	44 426	50	7 979 477
30.07.2026	50 879	7 871	42 958	50	7 971 606
30.08.2026	50 879	6 483	44 346	50	7 965 123
30.09.2026	50 879	6 519	44 310	50	7 958 604
30.10.2026	50 879	7 983	42 846	50	7 950 621
30.11.2026	50 879	6 600	44 229	50	7 944 021
30.12.2026	50 879	8 062	42 767	50	7 935 959
2027	**610 548**	**92 943**	**517 005**	**600**	**7 843 016**
30.01.2027	50 879	6 681	44 148	50	7 929 278
28.02.2027	50 879	9 564	41 265	50	7 919 714
30.03.2027	50 879	8 193	42 636	50	7 911 521
30.04.2027	50 879	6 817	44 012	50	7 904 704
30.05.2027	50 879	8 274	42 555	50	7 896 430
30.06.2027	50 879	6 901	43 928	50	7 889 529
30.07.2027	50 879	8 355	42 474	50	7 881 174
30.08.2027	50 879	6 986	43 843	50	7 874 188
30.09.2027	50 879	7 025	43 804	50	7 867 163
30.10.2027	50 879	8 476	42 353	50	7 858 687
30.11.2027	50 879	7 111	43 718	50	7 851 576
30.12.2027	50 879	8 560	42 269	50	7 843 016
2028	**610 548**	**99 168**	**510 780**	**600**	**7 743 848**
30.01.2028	50 879	7 314	43 515	50	7 835 702
29.02.2028	50 879	8 760	42 069	50	7 826 942
30.03.2028	50 879	8 807	42 022	50	7 818 135
30.04.2028	50 879	7 455	43 374	50	7 810 680

BESKYTTET

Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
30.05.2028	50 879	8 895	41 934	50	7 801 785
30.06.2028	50 879	7 546	43 283	50	7 794 239
30.07.2028	50 879	8 983	41 846	50	7 785 256
30.08.2028	50 879	7 638	43 191	50	7 777 618
30.09.2028	50 879	7 680	43 149	50	7 769 938
30.10.2028	50 879	9 113	41 716	50	7 760 825
30.11.2028	50 879	7 773	43 056	50	7 753 052
30.12.2028	50 879	9 204	41 625	50	7 743 848
2029	**610 548**	**105 915**	**504 033**	**600**	**7 637 933**
30.01.2029	50 879	7 754	43 075	50	7 736 094
28.02.2029	50 879	10 570	40 259	50	7 725 524
30.03.2029	50 879	9 238	41 591	50	7 716 286
30.04.2029	50 879	7 903	42 926	50	7 708 383
30.05.2029	50 879	9 330	41 499	50	7 699 053
30.06.2029	50 879	7 999	42 830	50	7 691 054
30.07.2029	50 879	9 424	41 405	50	7 681 630
30.08.2029	50 879	8 096	42 733	50	7 673 534
30.09.2029	50 879	8 141	42 688	50	7 665 393
30.10.2029	50 879	9 562	41 267	50	7 655 831
30.11.2029	50 879	8 240	42 589	50	7 647 591
30.12.2029	50 879	9 658	41 171	50	7 637 933
2030	**610 548**	**113 059**	**496 889**	**600**	**7 524 874**
2031	**610 548**	**120 691**	**489 257**	**600**	**7 404 183**
2032	**610 548**	**128 792**	**481 156**	**600**	**7 275 391**
2033	**610 548**	**137 536**	**472 412**	**600**	**7 137 855**
2034	**610 548**	**146 816**	**463 132**	**600**	**6 991 039**
2035	**610 548**	**156 728**	**453 220**	**600**	**6 834 311**
2036	**610 548**	**167 258**	**442 690**	**600**	**6 667 053**
2037	**610 548**	**178 599**	**431 349**	**600**	**6 488 454**
2038	**610 548**	**190 653**	**419 295**	**600**	**6 297 801**
2039	**610 548**	**203 522**	**406 426**	**600**	**6 094 279**
2040	**610 548**	**217 214**	**392 734**	**600**	**5 877 065**
2041	**610 548**	**231 927**	**378 021**	**600**	**5 645 138**
2042	**610 548**	**247 577**	**362 371**	**600**	**5 397 561**
2043	**610 548**	**264 291**	**345 657**	**600**	**5 133 270**
2044	**610 548**	**282 086**	**327 862**	**600**	**4 851 184**
2045	**610 548**	**301 173**	**308 775**	**600**	**4 550 011**
2046	**610 548**	**321 500**	**288 448**	**600**	**4 228 511**
2047	**610 548**	**343 204**	**266 744**	**600**	**3 885 307**
2048	**610 548**	**366 328**	**243 620**	**600**	**3 518 979**
2049	**610 548**	**391 104**	**218 844**	**600**	**3 127 875**
2050	**610 548**	**417 500**	**192 448**	**600**	**2 710 375**
2051	**610 548**	**445 682**	**164 266**	**600**	**2 264 693**
2052	**610 548**	**475 722**	**134 226**	**600**	**1 788 971**
2053	**610 548**	**507 883**	**102 065**	**600**	**1 281 088**
2054	**610 548**	**542 161**	**67 787**	**600**	**738 927**
2055	**610 548**	**578 760**	**31 188**	**600**	**160 167**
2056	**162 120**	**160 167**	**1 803**	**150**	

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.05.26
Selskapsnummer: 1024 **Selskapsnavn:** VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971477830
Møtet ble avholdt 11. mai kl. 18:00, Kolben kulturhus, Salong 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 15

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo 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 registrering og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo velges som protokollfører, og Torgeir Hystad og Monica Helene Nordvik Udø 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 86 000. Styreleder lønnes etter egen avtale med Nok 110.000,- pr. år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse fastsettes til kr. 86 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Rehabilitering av gavl fasadene.

I forbindelse med utbedring av en vannskade på gavl vegg i Monrad Johansens Vei 4 ble styret kjent med at veggene er i meget dårlig forfatning. Fra tidligere er vi kjent med at flere av vinduene på gavl veggene er i en dårlig forfatning. I rapporten som styret har innhentet fra ByggConcept er rehabilitering av gavl veggen en prioritert oppgave. Styret har i løpet av inneværende periode satt i gang en prosess for å innhente tilbud på utbedring av disse.

Styret har i samarbeid med ByggConcept utarbeidet en arbeidsbeskrivelse som ligger til grunn for anbudskonkurransen for rehabiliteringsprosjektet. ByggConcept er også benyttet til å kvalitetssikre tilbudene opp mot arbeidsbeskrivelsen.

Det er mottatt tilbud fra 5 entreprenører. Styret vurderer A4 Bygg og Prosjektmester som de mest aktuelle alternativene basert på prisnivå og fremdriftsplan. Viking Entreprenør har levert et vesentlig høyere tilbud en samtlige andre aktører og anses derfor som ikke aktuell. Factor og Futura har levert en grundig beskrivelse, men deres tilbud ligger vesentlig over de 2 rimeligste leverandørene.

A4 Bygg og Prosjektmester har innlevert tilbud med noen mangler i forhold til arbeidsbeskrivelsen. Forskjellene knytter seg særlig spesifikasjoner av vinduer og veggplater m.m. A4 Bygg og Prosjektmester har revidert sine tilbud etter merknader fra ByggConcept og er nå sammenlignbare.

Prosjektmester har referanser fra større prosjekter og oppleves som ryddige med god byggeledelse og dokumentasjon. A4 Bygg er en mindre entreprenør som normalt leverer til avtalt pris, forutsatt at kontrakten er tydelig og komplett.

Prosjektet antas å ha en samlet kostnadsramme på om lag 8 millioner kroner (budsjett er under arbeid). Finansiering vil være en sentral del av videre arbeid (se egen sak)

Rehabilitering av gavlvegger vurderes som et nødvendig tiltak både av hensyn til vedlikehold, HMS og for å unngå større kostnader på sikt. Samtidig registrerer styret at mange beboere er opptatt av vinduer og balkonger.

Det ble derfor diskutert å innhente opsjonspris på utskifting av øvrige vinduer i sameiet. Dette må styret komme tilbake til. Vurderinger fra styret er uansett at det ikke er aktuelt med 2 store prosjekter samtidig, både av økonomiske og organisatoriske grunner.

Styrets innstilling
I rapport fra ByggConsult er rehabilitering av gavl vegger rangert med høy prioritet. Ved utbedring i forbindelse med vannlekkasjer ble det avdekket betydelig råte og svekkelse i lekter o.l I tillegg er flere av vinduene påført betydelige råteskader. Styret er av den oppfatning at gavl veggene har det mest kritiske behovet for vedlikehold.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget var: Det vedtas å rehabilitere alle gavl vegger i sameiet. Det vedtas også å bytte alle vinduer på gavl veggene. Styret får fullmakt til å forhandle videre med Prosjektmester AS og A4-Bygg AS og inngå avtale med en av disse.**

8. Finansiering av gavl rehabiliteringen

Styret vurderer det slik at det er 3 alternativer for finansiering.

1 - Prosjektet finansieres med 100% låneopptak i bank.

2 - Prosjektet finansieres med en blanding av egenkapital og låneopptak. Fordelingen foreslås til 50% egenkapital fra seksjonseierne og 50% låneopptak i bank.

3 - Prosjketet finansieres med 100% egenkapital fra seksjonseierne.

Styret mener at uavhengig av hvilken modell som blir vedtatt, skal det brukes Nok 500.000,- av sameiets oppsparte midler (egenkapital).

Vi har fått tilbud fra Nordea med indikert rente rundt 6,3 % og fra OBOS-banken på 6,55%. Styret vil også innhente tilbud fra Handelsbanken.

> ✕ **Ikke vedtatt. Saken utgår.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Prosjektet finansieres med 100% låneopptak i Nordea bank.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Prosjektet finansieres med en blanding av egenkapital og låneopptak i Nordea bank. Fordelingen foreslås til 50% egenkapital fra seksjonseierne og 50% låneopptak i bank.
>
> Forslag til vedtak 3:
> Prosjketet finansieres med 100% egenkapital fra seksjonseierne.

9. Endring av ord i husordensreglene.

Fremmet av: Bente Ødegård

I HUsordensreglene for VIBS - regel nr. 3 - Parkering, står det beskrevet at parkeringskapasitet inne og ute er tilstrekkelig. Det er den beklageligvis ; Ikke. Det er derfor på tide å bytte ut ordet tilstrekkelig med god/gode, da dette er realismen for parkeringssituasjonen.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar å endre et ord i Husordensreglene punkt 3- Parkering. Ordet tilstrekkelig fjernes og byttes ut med ordet ; gode.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Ny vannutkaster/utvendig vannkran.

Fremmet av: Bente Ødegård

Det bes om montering av vannutkaster i Monrad Johansens vei 2. Dette fordi det mangler der. Det er alt for tungvint å skulle dra vannslanger fra garasjen og opp til Monrad Johansens vei 4, for der å koble på vann samt koble på forlengere av vannslangene for at disse skal kunne rekke fram til nr.2. Det er absolutt behov for vannspyling ved ulike anledninger. Antar det også trengs utkastere i andre oppganger som ikke har fått montert det.

Styrets innstilling
Sameiet har i dag følgende vannutkastere/utekraner:

FV31-33
Ved sykkelskuret FV33
Innerst i garasjen ved ristdøren, FV33
Utenfor ristdøren til garasjen FV33

FV35-37
Ingen vannutkastere/utekraner
Må hente vann i FV33 eller MJ6

MJ2-4
Utenfor garasjeporten, sydvegg
Ved MJ4, syd ved inngangspartiet

MJ6
Utenfor ristdør til garasjen
Utenfor garasjeporten

De fleste vil ha maksimalt 10-15 meter avstand til nærmeste utekran.

Styret er ikke kjent med tidligere styrevedtak om montering av vannutkastere (hverken i protokoll fra styre-

eller årsmøter).
Sameiet har tilfredsstillende antall utekraner,

Styret anbefaler årsmøtet å ikke stemme for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget var: Årsmøte vedtar å montere vannutkastere i de oppgangene som idag mangler det. Dette vil også være i tråd med tidligere styrevedtak. Arbeidet bør utføres umiddelbart.**

11. Kommunikasjon fra styret i vestre ingierråsen boligsameie til beboere og eiere

Fremmet av: Torgeir Hystad

I dag foregår kommunikasjonen mellom de ovennevnte parter på vibbo som er vår plattform for kommunikasjon.

1.Det har ved flere anledninger vært stilt spørsmål på vibbo fra beboere til styret, som ikke har blitt besvart. Da spørsmål er stilt åpent for alle må styret svaret åpent tilbake også raskt som mulig.

2.Vedrørende montering av alarmsystem i alle oppgangene. Denne

saken ble det ikke gitt informasjon om før jobben var igangsatt. Styremedlem opplyste at det var planer om å opplyse om saken etter at arbeidet var ferdig. Utført kostnader som gjelder dette er ikke framlagt og heller ikke service utgift som eventuelt påløper etter avtaler

Dette er eksempler på dårlig kommunikasjon fra styret synes side tilbake til beboere og eiere

Styrets innstilling
Styret kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen fra forslagstiller, men tar kritikken til etteretning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret pålegges å svare ut spørsmål fra beboere på vibbo samt informere om andre tiltak som vedrører sameiet og dermed alle eiere så raskt som mulig
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Til Årsmøtet 2026

Valgkomiteen i Vestre Ingieråsen Boligsameie har hatt mange samtaler med beboere, sendt ut en god del e-poster til beboere og også hatt oppslag i inngangspartiene i alle de 7 oppgangene i sameiet. Det har ikke vært lett å finne kandidater som vil jobbe i styret kommende år. Det må også nevnes at valgkomiteen fikk en beboerliste fra styret som ikke var ajourført. Det var flere av de vi sendte e-poster til som sa at de ikke lenger bor i sameiet, men hadde solgt.

Når vi nå sender vår innstilling til OBOS ved forretningsfører og til styret må det presiseres at Valgkomiteen ikke har kjennskap om noen har meldt sin interesse direkte til OBOS (se oppslag på VIBBO 23.01.2026).

Valgkomiteen ønsker herved å innstille følgende kandidater som har sagt seg villig til å være med i styret kommende styreperiode.

Styreleder for 1 år Raymond Abrahamsen (ekstern) 2026/2027

Styremedlem for 1 år Tone Bettum, MJ6 2026/2027

Styremedlem for 2 år Marton Karlsen, (ekstern/MJ6) 2026/2028

Varamedlem for 2 år Øystein A. Johansen, MJ2 2026/2028

Ikke på valg:

Varamedlem for 1 år Monica Udø Nordvik, MJ4 2025/2027

Vennlig hilsen Valgkomiteen 2026

Ingeborg Wörheide og Kathe Aastad

Dato: 6.april 2026

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Raymond Abrahamsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Raymond Abrahamsen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Bettum

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Tone Bettum

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Anniken Emilie Høiås

Følgende stilte til valg:
Anniken Emilie Høiås
Marton Karlsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Johansen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Øystein Johansen

13. Valg av valgkomite

2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år, Ingen kandidater og på valg for 2026/2027

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Torgeir Hystad

Siri Mette Vøyum

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Torgeir Hystad

Siri Mette Vøyum

Protokollen godkjennes av undertegnede

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

Protokollvitne 1
Navn: Torgeir Hystad /s/

Protokollvitne 2
Navn: Monica Helene Nordvik Udø /s/

VEDTEKTER for Vestre Ingieråsen Boligsameie org. nr. 971477830

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Sist endret på årsmøte 5.mai 2025.)

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er **Vestre Ingieråsen Boligsameie**. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.juli 1987.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 84 boligseksjoner på eiendommen gnr. 47 bnr. 539 i Oppegård kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av en kjellerbod.

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

1-3 Sameiebrøk
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner, tinglyst 17/7-1987 som nr.9930 i indre Follo tingrett.

§2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Ved leieforhold skal opplysninger om seksjonseiers nye adresse (tilskriveradresse), telefonnummer og eventuell e-postadresse oppgis. Samt navn, telefonnummer og eventuell e-postadresse på leietager skal oppgis.
Ved overdragelse skal ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon oppgis.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Slike endringer kan ved overdragelse av seksjonen ikke overføres ny seksjonseier uten styrets godkjenning. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Det er forbudt å lade el-bil direkte i sameiets elektriske anlegg (kontakten for motorvarmer).
Ønsker man å etablere eget ladepunkt må dette søkes om og godkjennes av styret før installering kan finne sted. Det er pr. i dag lagt føringer på hvilket elektrofirma som skal brukes ved en slik installering for å ivareta sameiets elektriske anlegg.

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

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.

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.

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.

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

Seksjonene 6 og 16 har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av carporten som står på sameiets grunn utenfor Fartein Valens vei 33. Eneretten gjelder fram til eventuelt avhendelse av seksjonen, dødsfall eller at vedkommende med nedsatt funksjonsevne ikke lenger bor i sameiet.

- Parkering utenfor carporten skal ikke forekomme.

§4. Sameier plikter
Sameier er bundet av sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiets organer.

4-1 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøte, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

4-2 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.

4-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§5. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

5-1 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

5-2 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.

5-3 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.

§6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.
Vedlikeholdsplikten bygger på eierseksjonsloven $ 32 og § 33.

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
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.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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.

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

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

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

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

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

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.

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

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, se eierseksjonsloven §32, kan kreves dekket av sameieren.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
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 6-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. 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.

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.

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.

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

§7. Bygningsmessige forandringer
Utvendig forandring av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte sameier uten styrets godkjenning. Herunder kommer utvendige vinduer og balkonger samt oppsetting av parabol- TV og radioantenner. Slike installasjoner må ikke under noen omstendigheter monteres høyere enn 120 cm over terrassegulvet.

§8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, samt 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Kun myndige fysiske personer kan velges som leder eller styremedlemmer og varamedlemmer.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges for en periode på to år, med mindre valget gjelder erstatning for et medlem som går ut av styret i vedkommendes tjenesteperiode i henhold til § 8-2. Valget foretas slik at halvparten av styret er på valg hvert år.

Styreleder skal velges særskilt for en periode på ett år. Styreleder, styremedlem og

varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

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

§ 8-2 Fratreden
Når særlige forhold foreligger, har et medlem av styret rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet/ekstraordinært årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Årsmøtet/ekstraordinært skal med vanlig flertall velge nytt medlem av styret for den resterende tjenesteperiode for den som fratrer. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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
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.

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
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.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

fellesskap.

§9. Årsmøtet

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

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
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.

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
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.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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

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

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

Årsberetning/årsrapport, 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.
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
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.

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.

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
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
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

I årsmøtet har hver seksjonseier én stemme for hver seksjon de eier, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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
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.

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 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

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 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
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.

9-10 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

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

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.

11-3 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 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler

Vedtatt 15. mars 1988 med senere endringer: 21.mars 1995, 9.mars 2000 og 8. april 2008, 28. april 2009, 27. april 2010, 10.mars 2014, 10.mars 2016, 8. mars 2017, 20. mars 2019, 29. april 2024 og 05.05.2025. Siste endring 11.05.2026.

1. GENERELT

Sameiermøtet er besluttende organ i forhold til fastsettelse og endringer i husordensreglene.

Hver enkelt sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene skal i størst mulig grad sikre alle beboere orden, ro og hygge. Sameiets valgte styre er bemyndiget til å påse at husordensreglene følges.

2. TRAFIKK/GANGVEIER

All kjøring på boligsameiets gangveier er forbudt med unntak av nødvendig syke- og varetransport, da i gangfart.

Bilreparasjoner, dekkskift og bilvask på gangveiene er ikke tillatt.

3. PARKERING

Garasjene og de opparbeidede parkeringsplasser for besøkende gir gode parkeringsmuligheter. Parkering på de kjørbare gangveiene er forbudt. Sameierne plikter å gjøre dette kjent for besøkende.

4. GARASJENE

Alle beboere med garasjeplass SKAL parkere i garasjen, da parkeringsplassene utendørs er bestemt for besøkende og de beboere som ikke har garasjeplass.

Garasjeplassen er beregnet til egen bil. Firmabil betraktes som egen bil. Hensetting av lastebil, stor varevogn, henger, campingvogn, båthenger o.l. er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Ingen motorkjøretøy skal stikke frem utover skilleveggens lengde.
Bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjene. Bilvask er heller ikke tillatt.
Garasjeplassen skal holdes ren for olje, fett og skitt.
Det skal ikke monteres innredninger som medfører ulemper for andre. Er man i tvil

så ta kontakt med styret.

Garasjeplassene er ikke oppbevaringsplass for annet enn nødvendig utstyr til bilen, og må ikke være til hinder for parkering. Utstyret må være merket.
Det vises til offentlige bestemmelser, hva gjelder oppbevaring av ildsfarlige væsker i garasjeanlegget. Disse forskriftene er beboerne selv forpliktet til å gjøre seg kjent med.

Biler som hensettes og/eller er uten registreringsskilt vil bli fjernet for eiers regning og risiko, dersom ikke skriftlig avtale er inngått med styret.

Beboerne oppfordres til bruk av tidsur når motorvarmere anvendes.
Det er montert automatisk lukking av garasjeportene Det er montert automatisk lukking av garasjeportene og bevegelsessensor på lyset.

La aldri barn være alene i garasjeanleggene.

5. GJESTEPARKERING/OPPSTILLINGSPLASSER

Det finnes to parkeringsområder i sameiet som er reservert for gjester og de leiligheter som ikke har egen garasjeplass. **Disse plassene skal ikke opptas av sameierne med garasjeplass, men stå ledig for besøkende.**

Ikke kjørbare eller uregistrerte biler skal ikke hensettes på gjesteparkerings-plassene.
Hensetting av lastebil, stor varevogn, henger, campingvogn, båthenger o.l. er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
Ingen kjøretøy må på vinterstid parkeres slik at de er til hinder for snørydding.

Parkeringsplassen skal holdes ren for olje, fett og skitt. Bilvask er tillatt på parkeringsplassene.

Enhver sameier plikter å utvise hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameierne ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
Sameierne skal i fellesskap holde fellesanleggene i orden.

Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødvendig sjenanse for beboere, eller volde skade på bygninger eller grøntanlegg.

6. FJERNING AV KJØRETØY

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal, garasjeanlegg

eller parkeringsplass, skal følgende fremgangsmåte benyttes:

1. Styret varsler om at kjøretøyet ønskes fjernet ved å kontakte eier, eller ved å utstede skriftlig varsel som festes på kjøretøyet.

2. Dersom ikke kjøretøyet blir fjernet innen den fristen styret har fastsatt, kan styret rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.

7. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

Flaggstenger, markiser skilt o.l. skal settes opp forsvarlig og slik at de ikke er til hinder eller sjenanse for andre. Markisens farge skal være i samsvar med husordensreglenes pkt. 20.

Tørking av tøy og installering av parabolantenne på terrassen skal skje under brystningshøyde (120 cm), og på en slik måte at det ikke sjenerer naboene. Lufting, tørking og risting av tøy og tepper fra vinduer og over balkongkanten er ikke tillatt. Spyling av balkonggulv må ikke forekomme.

Snø bør fjernes fra terrassen for å bevare betongen best mulig. Snøen må dog ikke fjernes på en slik måte at den treffer naboens terrasse.

Det er tillatt med elektrisk og –eller gassgrill på terrassene.

8. SØPPEL

Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig og kastes i søppelskurene utenfor huset. Papp og papir kastes i særskilte beholdere. Hvis søppelskurene er fulle må man bringe avfallet til Miljøstasjonen.

Verken husholdningsavfall eller papp/papir skal under noen omstendighet settes på bakken utenfor søppelskurene.

Spesialavfall, som vaskemaskiner,
TV-apparat, kjøleskap, maling/lakk, trevirke etc, er seksjonseier selv ansvarlig for å frakte bort for egen regning. Dette gjelder også for avfall etter oppussing.

Juletrær kan bringes til anviste plasser når styret/vaktmester kunngjør dette.

9. KJELLEREN

Kjellerboder og kjellerganger må holdes rene. Ting som har sjenerende lukt skal ikke oppbevares i bodene. Oppbevaring av brennbare og etsende væsker ut over

brannvesenets forskrifter er ikke tillatt.

Hvis det søles i kjellergangene m.v., må vedkommende gjøre rent etter seg.

Kjellergangene må ikke belemres med gjenstander av noen art. Barnevogner, sykler, ski m.v. skal settes i egen kjellerbod eller i skurene.

Bruk aldri åpen varme i kjelleren. Slukk lyset etter deg når kjelleren forlates. Kjellerdøren skal være låst. Barn skal aldri leke eller være alene i kjelleren.

10. TRAPPEOPPGANG/RENHOLD

Risting og tørking av tøy i trappegangene er forbudt. Det er heller ikke tillatt å foreta lufting ut i trappegangene gjennom entrédørene.

Trappeoppgangene, samt inngangs- og utgangspartiene anses som rømningsveier og tilgang til disse må ikke hindres med gjenstander av noen art, jfr. Brannforskriftene. Levende lys er strengt forbudt. Kun en rullestol, rullator eller barnevogn (pr. leilighet) som er i daglig bruk kan oppbevares i oppgangen. Eier av rullestol, rullator eller barnevogn er ansvarlig for å flytte disse den dagen trappen skal vaskes. Rullestol, rullator eller barnevogn som ikke lenger er i bruk må fjernes av eier.

Trappevask utføres ukentlig av innleiet byrå. Dørmatter må fjernes av den enkelte beboer, slik at renholdet kan utføres skikkelig og i henhold til avtalen.

Kjellergangene vaskes årlig under vårdugnaden. Hver oppgang organiserer dette selv.

Røyklukene/taklukene skal holdes lukket. Ved en eventuell brann trykker man på boksen i 1.etg og da slår takluken opp slik at røyken går ut. Ingen har adgang til taket. Ytterdørene skal til enhver tid være låst. Barn skal ikke leke i oppgangene.

11. SYKKELBOD OG SKUR

Det skal ikke hensettes avfall i sykkelboder eller skur. Av plasshensyn, oppfordres det til i størst mulig grad å oppbevare sportsutstyr etter sesong i bod og skur. Det skal heller ikke hensettes eller parkeres motoriserte kjøretøy i sykkelboder eller skur. Sykkelbodene skal holdes ryddige. Sykler som ikke lenger er i bruk skal fjernes og alle sykler og annet sportsutstyr må merkes med navn..

12. DUGNAD

Det gjennomføres minimum èn dugnad pr. kalenderår. Styret varsler om dugnaden i god tid, og sørger for at nødvendig redskap og utstyr står til disposisjon.
Styret fastsetter de oppgaver som skal utføres ved oppslag.
Til dugnaden blir det leiet inn container, som fortrinnsvis skal benyttes til det avfallet som blir av dugnaden. Beboere kan imidlertid benytte containeren til søppel og skrot HVIS styret har informert om dette på forhånd ved oppslag i oppgangen og/eller på containeren.

13. HUSDYR

Dyrehold er tillatt etter skriftlig søknad til styret. Det er ikke tillatt å holde mer enn 2 husdyr i hver leilighet (2 hunder/ 2 katter / 1 hund og 1 katt).
Det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameierne eller andre som ferdes på sameiets område.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom det etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere.

Eierne må påse at dyr ikke oppholder seg i trappeoppganger eller tar seg inn på andres terrasser.

Eget skjema for hunde-/kattehold med egenerklæring må sendes styret før man flytter inn eller før man anskaffer seg dyret. Skjemaet fås ved henvendelse til styret.

14. ANSVAR FOR LEILIGHETENE

Alle innredninger og alt utstyr må behandles forsiktig, da den enkelte sameier er ansvarlig for skader som måtte oppstå. Større forandringer, for eksempel flytting av vegger, dører o.l. skal godkjennes av styret.

Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke kan fryse.

Ventiler i vinduer og avtrekk på bad og kjøkken, må holdes tilstrekkelig åpne til at leiligheten ikke påføres fuktskader og for å hindre vakum.

Det er strengt forbudt å montere avtrekksvifte på sameiets mekaniske avtrekk. Avtrekksvifter ødelegger ventiler, maskineri og skaper dessuten ubalanse i undertrykket som skal skapes.

Sameieren er ansvarlig for at rør og avløp i egen leilighet holdes åpne og benyttes forsvarlig og etter hensikt. Sluk på bad må renses jevnlig. Det er **kun** kroppsvæsker

og toalettpapir som skal i toalettet.
Stoppekran for leilighetens vanntilførsel er på badet. Sameier er ansvarlig for at stoppekranen er lett tilgjengelig.

Sameierne forplikter seg til å følge de til en hver tid gjeldene byggforskrifter ved utbedring av egen seksjon.

15. VEGGDYRKONTROLL

Sameierne må straks melde fra til styret, hvis det merkes veggdyr, kakerlakker, maur eller lignende i leilighetene. Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, kan styret kreve at sameieren for egen regning gjør det som er nødvendig for å få leiligheten rengjort og eller rette seg etter de pålegg som styret gir for å få dette utført.

16. FREMLEIE

Alle fremleieforhold inkl. seksjonseiers tilskriveradresse må meldes styret senest 14 dager etter innflytting. Dette gjelder også for garasjeplassene, som for øvrig kun kan leies ut til beboere i sameiet.

Sameieren har ansvar overfor boligsameiet for alle skader eller ulemper boligsameiet eller sameiere får av hans fremleiere.

Sameieren er ansvarlig for at alle skriv, meldinger etc. fra styret blir sendt ham av fremleier.
Seksjonseier plikter ved utleie å overlevere leietaker ett eksemplar av disse husordensregler, som leietaker må forplikte seg til å følge.

17. RO OG ORDEN

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 2200 til kl. 0800. Musikkøvinger i leiligheten må ikke utføres etter kl. 2000. Det er ikke anledning til å drive musikk- eller sangundervisning.

Pigging av fliser og betongflater skal varsles og kan kun utføres i normal arbeidstid.

På hverdager fra kl. 2000 til kl. 0800 og fra lørdager kl. 1800 til mandager kl. 0800 skal banking, betongboring o.l. støy unngås.

Ved selskapelighet etter kl. 2200 må hensyn tas til naboer, og disse må informeres på forhånd.

18. FYRVERKERI
Enhver bruk av fyrverkeri på boligsameiets eiendom er forbudt.

19. KLAGER
Alle klager og forslag skal være skriftlige og undertegnet. Klager og forslag kan sendes styreleder eller leveres i postkassen ved Fartein Valens vei 37.

20. FARGEKODER
Markiser:
Alle blokkene skal bruke samme farge:
Fartein Valensvei 31 – 37 og
Monrad Johansens vei 2 – 6:
Sandatex 0015/1 (fargekode: S2010 – Y1or).

Vindusmaling:
Rørosrød: NCS 5038-Y83R

Terrasser:
Murmaling: Perlegrå

Trepanel:
Leire; 88.4.60 (Dekkbeis).

21. BALKONGGULV
Balkonggulv må ikke tildekkes med teppe eller annet materiale som kan være skadelig for betongen. Legges det riktig balkongteppe med drenering så må dette allikevel rulles opp hver vinter slik at gulvet får lufting.
Dersom fliser skal legges må alt løst belegg fjernes fra balkonggulvet før overflatene mattes ned og renses med colma rensevæske.
Det må benyttes et enkomponent polyuretan belegg som toppstrøk.
Maler/produsent må kontaktes for detaljer om valg av produkter før gulvet behandles.
Det må benyttes et polyuretan fliselim fra Sika.
Det kan ikke benyttes sementbasert lim.
Seksjonseier er ansvarlig for at dreneringsrennen i forkant av terrassegulvet (1. – 3.etg) holdes åpen og ren slik at vann ikke renner ned til naboen. Dreneringsrennen må heller ikke tildekkes med fliser eller annet.

22. Balkongkasser
Sameierne kan fritt plante grønt og vintergrønt i inntil ca. 70 cm høyde i blomsterkassene sine. Busker som henger over blomsterkassene og som medfører at naboene som bor under får grønske på markisene skal ikke tillates.
Sameierne skal sørge for at vannavløpet i kassene holdes åpne, slik at en unngår oppsamling av vann, som utvider seg når det fryser til is, og derved kan gjøre skade på betonge.

Dyrehold er tillatt i sameiet, under de forutsetninger som er fastsatt i husordensreglene.

1. Reglene gjelder for hund og/eller katt der intet annet er nevnt.
2. Skriftlig søknad sendes til sameiets styre før man flytter inn eller før dyret anskaffes.
3. Det er kun tillatt med inntil 2 hunder eller 2 katter, eller 1 hund og 1 katt pr leilighet.
4. Dyreeieren er selv ansvarlig for skade som er forårsaket av dyret/dyrene. Krav om erstatning kan fremsettes gjennom, eller av styret.
5. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
6. Hunder skal alltid føres i bånd innen sameiets område. Dette inkluderer alle grøntområdene.
7. Det er ikke tillatt å sette opp kattetrapper da dette kan være til sjenanse for andre beboere.
8. Hunde- eller katteeieren forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som hunden/katten måtte ha etterlatt seg på sameiets område. For katteeiere betyr det at disse fra tid til annen er pliktig til å gå gjennom sanden i sameiets sandkasser, da selv katter med innekasse gjør fra seg ute. Sanden fra kattetoalettet skal pakkes **GODT** inn. Bruk gjerne flere poser utenpå hverandre slik at det ikke går hull på posene når disse kastes.
9. Det er eiers ansvar at den som lufter dyrene må kjenne til og følge de oppgitte regler.
10. Det tillates ikke at hunden etterlates alene i leiligheten eller på terrasssen, dersom den av redsel eller andre årsaker står og gjør.
11. Dyreeieren godtar at hunden/katten må fjernes dersom disse reglene ikke overholdes.
12. Disse reglene må sees som en del av husordensreglene, og brudd på reglene anses derfor som brudd på husordensreglene.
13. Dyreeier skal gi styret beskjed når dyret ikke lenger befinner seg i sameiet.

Undertegnede er innforstått med og vil respektere ovenstående regler for dyrehold.

Dyrets art og rase: _____

Dyrets navn: _____

Dyrets fødselsdato: _____

Eiers navn: _____

Adresse: _____

Underskrift: _____

Sted/dato: _____

Skjemaet sendes styret på e-post eller legges i styrets postkasse utenfor Fartein Valensvei 37.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 25, ANDEL 95/7830	Beregnet areal	0
Etablert dato	17.07.1987	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	95/7830	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	247/539, 247/539/0/1, 247/539/0/2, 247/539/0/3, 247/539/0/4, 247/539/0/5, 247/539/0/6, 247/539/0/7, 247/539/0/8, 247/539/0/9, 247/539/0/10, 247/539/0/11, 247/539/0/12, 247/539/0/13, 247/539/0/14, 247/539/0/15, 247/539/0/16, 247/539/0/17, 247/539/0/18, 247/539/0/19, 247/539/0/20, 247/539/0/21, 247/539/0/22, 247/539/0/23, 247/539/0/24, 247/539/0/25, 247/539/0/26, 247/539/0/27, 247/539/0/28, 247/539/0/29, 247/539/0/30, 247/539/0/31, 247/539/0/32, 247/539/0/33, 247/539/0/34, 247/539/0/35, 247/539/0/36, 247/539/0/37, 247/539/0/38, 247/539/0/39, 247/539/0/40, 247/539/0/41, 247/539/0/42, 247/539/0/43, 247/539/0/44, 247/539/0/45, 247/539/0/46, 247/539/0/47, 247/539/0/48, 247/539/0/49, 247/539/0/50, 247/539/0/51, 247/539/0/52, 247/539/0/53, 247/539/0/54, 247/539/0/55, 247/539/0/56, 247/539/0/57, 247/539/0/58, 247/539/0/59, 247/539/0/60, 247/539/0/61, 247/539/0/62, 247/539/0/63, 247/539/0/64, 247/539/0/65, 247/539/0/66, 247/539/0/67, 247/539/0/68, 247/539/0/69, 247/539/0/70, 247/539/0/71, 247/539/0/72, 247/539/0/73, 247/539/0/74, 247/539/0/75, 247/539/0/76, 247/539/0/77, 247/539/0/78, 247/539/0/79, 247/539/0/80, 247/539/0/81, 247/539/0/82, 247/539/0/83, 247/539/0/84
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	247/539, 247/539/0/1, 247/539/0/2, 247/539/0/3, 247/539/0/4, 247/539/0/5, 247/539/0/6, 247/539/0/7, 247/539/0/8, 247/539/0/9, 247/539/0/10, 247/539/0/11, 247/539/0/12, 247/539/0/13, 247/539/0/14, 247/539/0/15, 247/539/0/16, 247/539/0/17, 247/539/0/18, 247/539/0/19, 247/539/0/20, 247/539/0/21, 247/539/0/22, 247/539/0/23, 247/539/0/24, 247/539/0/25, 247/539/0/26, 247/539/0/27, 247/539/0/28, 247/539/0/29, 247/539/0/30, 247/539/0/31, 247/539/0/32, 247/539/0/33, 247/539/0/34, 247/539/0/35, 247/539/0/36, 247/539/0/37, 247/539/0/38, 247/539/0/39, 247/539/0/40, 247/539/0/41, 247/539/0/42, 247/539/0/43, 247/539/0/44, 247/539/0/45, 247/539/0/46, 247/539/0/47, 247/539/0/48, 247/539/0/49, 247/539/0/50, 247/539/0/51, 247/539/0/52, 247/539/0/53, 247/539/0/54, 247/539/0/55, 247/539/0/56, 247/539/0/57, 247/539/0/58, 247/539/0/59, 247/539/0/60, 247/539/0/61, 247/539/0/62, 247/539/0/63, 247/539/0/64, 247/539/0/65, 247/539/0/66, 247/539/0/67, 247/539/0/68, 247/539/0/69, 247/539/0/70, 247/539/0/71, 247/539/0/72, 247/539/0/73, 247/539/0/74, 247/539/0/75, 247/539/0/76, 247/539/0/77, 247/539/0/78, 247/539/0/79, 247/539/0/80, 247/539/0/81, 247/539/0/82, 247/539/0/83, 247/539/0/84
Seksjonering Seksjonering				247/539, 247/539/0/25

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDVIKEN KJERSTI F040292*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fartein Valens vei 35 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fartein Valens vei 35	U0101	247/539/0/25	82	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Fartein Valens vei 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	711 Vestre Ingieråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149541551		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1984

1: Bygning 149541551: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.01.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2134
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2134
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1984	26.09.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fartein Valens vei 35	U0101	247/539/0/25	82	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	506	0	506	0	0	0
H02	6	506	0	506	0	0	0
H01	6	561	0	561	0	0	0
U01	6	561	0	561	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 247/539

Bruksnavn	V.INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE-84 S.	Beregnet areal	13634
Etablert dato	27.04.1983	Historisk oppgitt areal	13644
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	4
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631236.25	600039	0	Nei	2065.2	
Eiendomsteig	6631133.44	600080.61	0	Nei	6068	
Eiendomsteig	6631216.89	600009.77	0	Nei	3409.6	
Eiendomsteig	6631137.45	600136.36	0	Ja	2091.2	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	539	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Fartein Valens vei 35, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 633 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** INGIEÅSEN
	Delareal 1 699 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

	Delareal	13 634 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	1 440 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4713 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4713)
Navn	VESTRE INGIERÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.01.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5140/4713_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 318 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 455 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 2 601 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** G2
	Delareal 257 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202303 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202303)
Navn	Trollåsveien 30-36
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

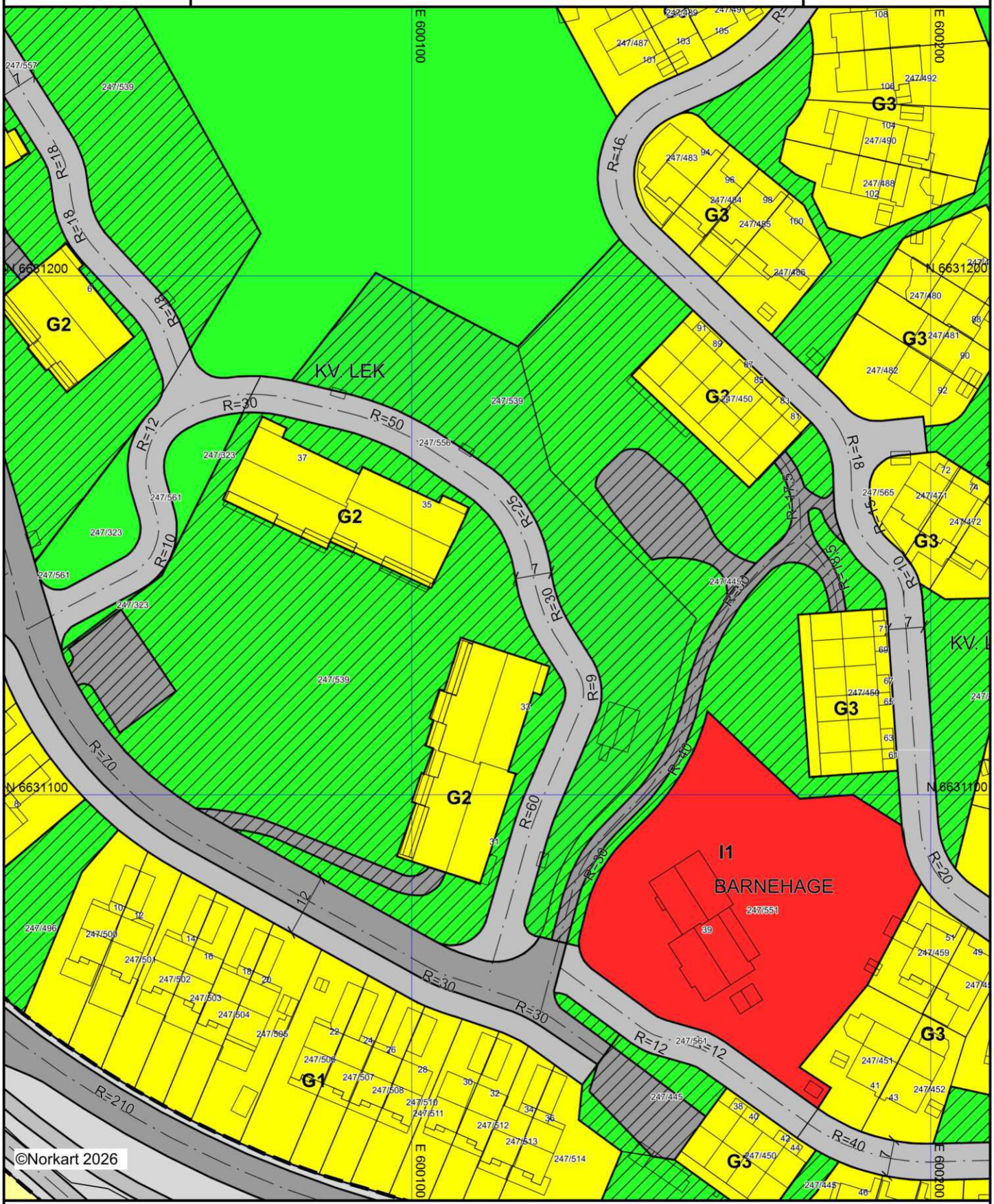
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 247/539/0/25
Adresse: Fartein Valens vei 35
Dato: 27.08.2026
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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

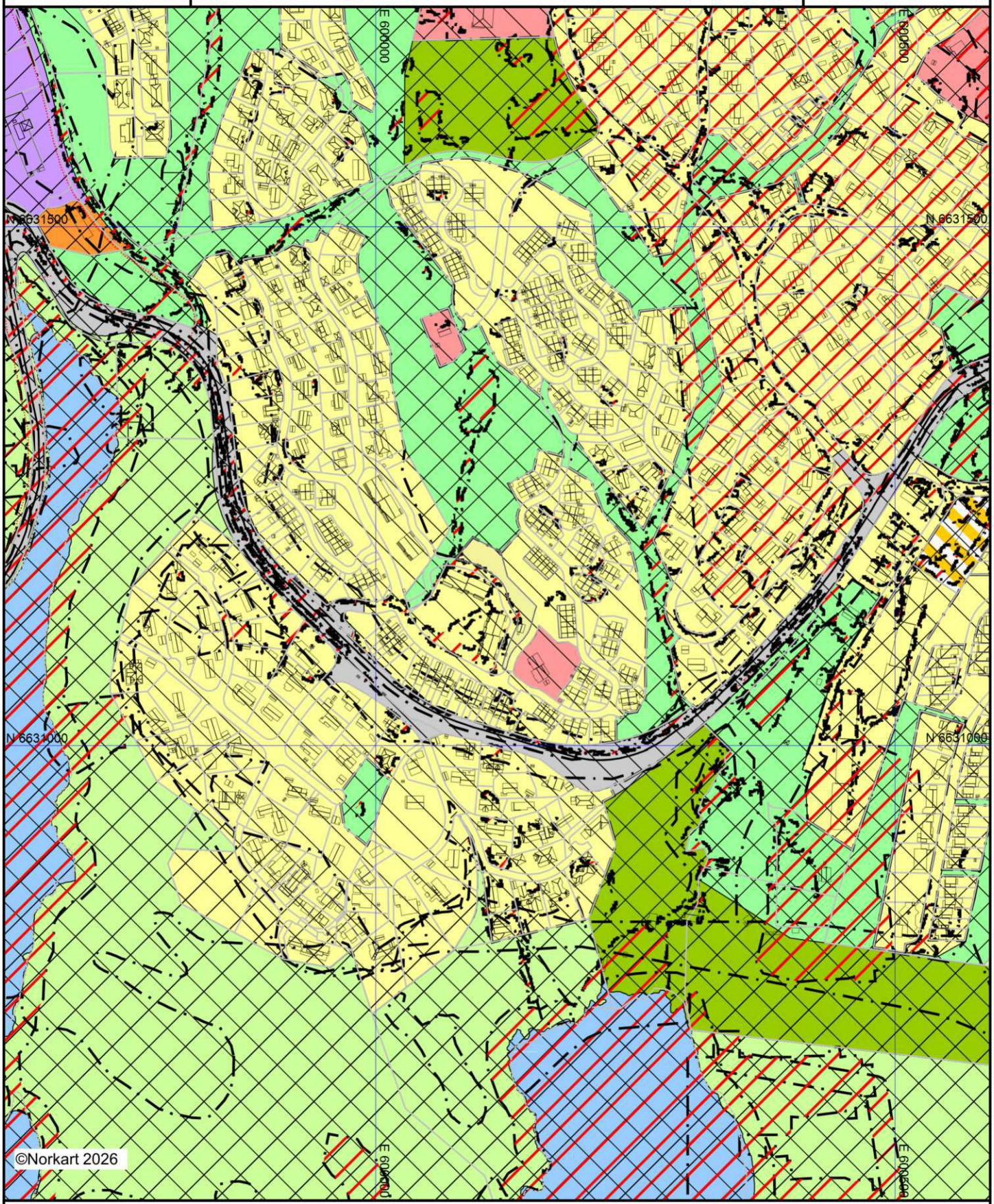
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 247/539/0/25
Adresse: Fartein Valens vei 35
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Naturområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Drikkevannr - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg - nåværende
Hovedveg - nåværende
Hovedveg tunnel - nåværende
Sykkelveg - framtidig

Oppegård kommune

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESTRE INGIERÅSEN.

DATO: 15.10.1980. RETTET: 23.10.1980.

§ 1 Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense og omfatter feltene F 1, F 2, G 1, G 2, H 1, H 2, H 3, I 1, I 2 og F 3.

§ 2 I feltene F 1 og H 3 skal boligbebyggelsen være åpen, villamessig og i inntil 1½ etasje. (Med 1½ etasjes boligbygg forstås bygg som inneholder 1 hovedetasje og hvor enten kjelleren eller loftet er innredet slik at det her er rom for varig opphold med et samlet areal på inntil 50% av byggets grunnflate). Avhengig av terrengets beskaffenhet bestemmer bygningsrådet hvorvidt det er kjelleren eller loftet som skal kunne innredes med rom for varig opphold.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer.

Med byggemeldingen for tomtene 1-5 innenfor F 1 må følge redegjørelse for hvordan tilfredsstillende uteareal med støynivå under 55 dB(A) vil bli løst.

For hver bolig skal det ved byggemeldingen vises plass for minst én garasje/carport og én biloppstillingsplass. Garasje/carport kan tillates frittliggende etter byggeforskriftenes regler. Frittliggende garasje/carport må ikke ha større grunnflate enn 36 m2.

Bygningsrådet kan gi dispensasjon for plassering av garasje/carport utenfor byggelinje.

Utnyttelsesgraden for tomtene beregnes som forholdet mellom bebygget flate (dekkareal) og netto tomteareal, maksimalt 0,15. Dog kan bygningsrådet godkjenne at det også på mindre tomter bygges boliger på inntil 125 m2 dekkareal. Garasjer eller carporter regnes ikke med ved beregning av utnyttelsen.

§ 3 For feltene F 2, G 1, G 3, H 1 og H 2 skal det være ttet/lav småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. I skrånende terreng hvor forholdene ligger til rette for det, kan det i underetasje dessuten innredes rom til varig opphold, innenfor rammen av byggeforskriftene.

Garasjering skal skje i felles garasjeanlegg under boligene, vist i reguleringsplanen. Det skal opparbeides 1 1/4 biloppstillingsplass og avsettes 1/4 plass for fremtidig opparbeidelse til hver bolig.

Utnyttelsesgraden etter byggeforskriftenes regler skal feltvis ikke overstige 0,3.

./2.

§ 4 I felt G 2 skal det være terrassert blokkbebyggelse i 3 etasjer + underetasje, samt garasjekjeller under terreng.

Garasjering skal skje i felles garasjeanlegg under blokkene. Det skal opparbeides 1 1/4 biloppstillingsplass, og avsettes 1/4 plass for fremtidig opparbeidelse til hver bolig.

Utnyttelsen settes til totalt 9.000 m2 brutto gulvflate, eks. kjeller og garasje.

§ 5 I felt I 1, I 2 og I 3 for barnehage/barnepark kan det oppføres bygg med inntil 2 etasjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 6 I offentlige friareal kan anlegges ballplass, gang- og sykkelveier og gangstier.

§ 7 Naturterrenget skal i størst mulig grad bevares. De ubebygde deler av områdene skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet.

§ 8 Gjerders utforming skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve gjerder oppsatt mellom privat eiendom og offentlige friarealer.

§ 9 Bygningsrådet kan godkjenne mindre vesentlige endringer av planen innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Likeledes kan bygningsrådet godkjenne oppføring av trafokiosker, telefonkiosker, støttemurer etc. som ikke er vist på reguleringsplanen.

§ 10 Det må ikke senere opprettes private bestemmelser som er i strid med disse bestemmelser, byggeforskriftene, bygningsloven eller kommunens vedtekter til denne.

-oo0oo-

STADFESTET DEN 23.01.1981
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt

Reidun Jardam

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 247/539/0/25
Adresse: Fartein Valens vei 35
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

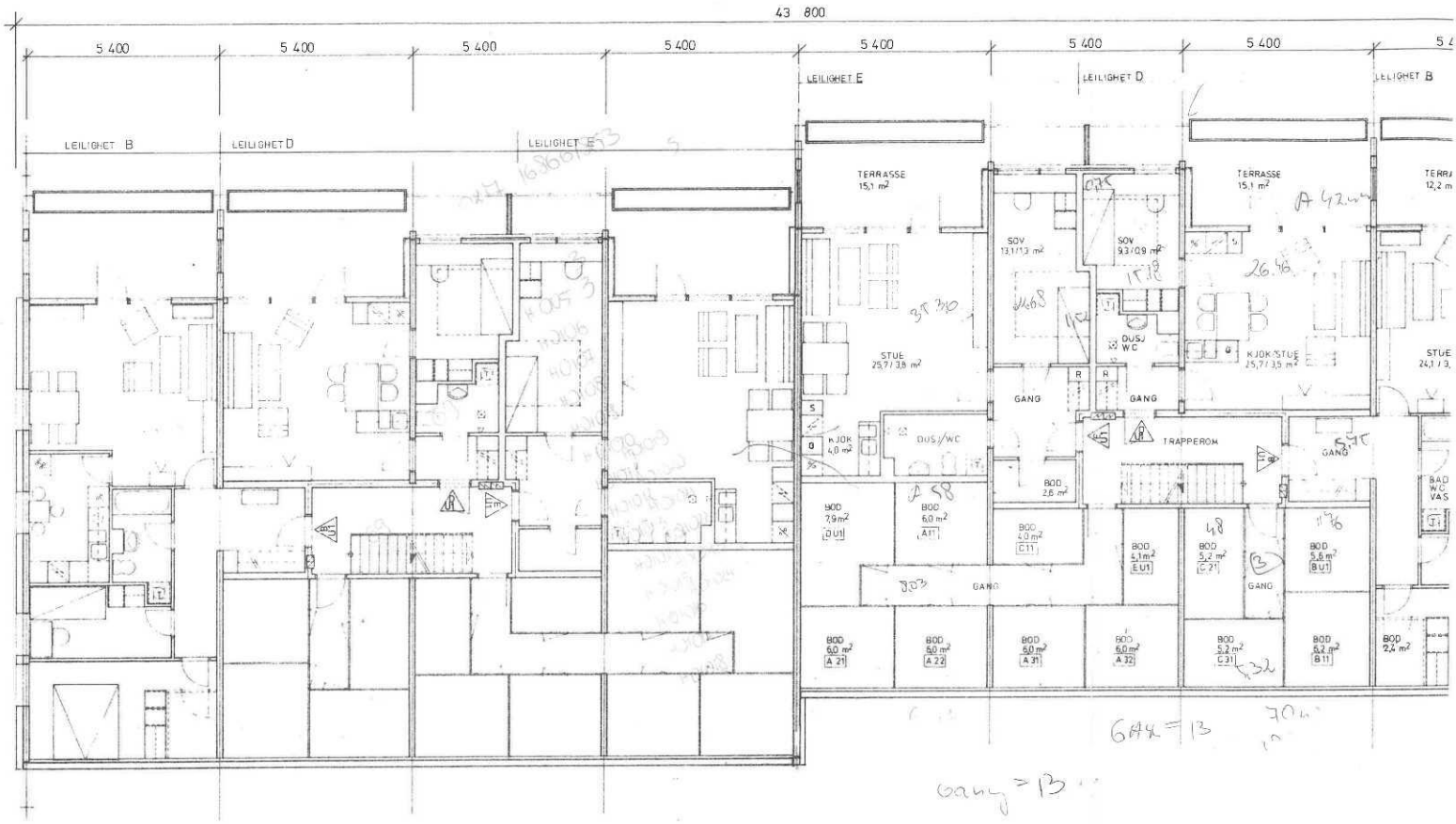
N

UTM-32

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



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


43 800
5 400
5 400
5 400
5 400
5 400
5 400
5 400
LEILIGHET B
LEILIGHET D
LEILIGHET E
LEILIGHET E
LEILIGHET D
LEILIGHET B
TERRASSE 15,1 m²
TERRASSE 15,1 m²
SOV 13,1/13 m²
SOV 9,3/10,9 m²
STUE 25,7/ 38 m²
KJØK 4,0 m²
DUS/WC
DUS/ WC
KJØK/STUE 25,7/ 35 m²
GANG
GANG
TRAPPEROM
GANG
BOD 7,9m² D U1
BOD 6,0 m² A 11
BOD 4,0 m² C 11
BOD 2,6 m²
BOD 5,1m² E U1
BOD 5,2 m² C 21
BOD 5,6 m² B U1
BOD 2,4 m²
GANG
BOD 6,0 m² A 21
BOD 6,0 m² A 22
BOD 6,0 m² A 31
BOD 6,0 m² A 32
BOD 5,2 m² C 31
BOD 5,2 m² B 11

NR. 35

NR. 37

BYGG 347/81

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Fartein Valens vei 35			47/ del av 539	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Boligbygg	15.9.81	23.6.82	168 B/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Brdr. Sundts Byggeselskap A/S		Skiveien 212, 1417 Myrvoll		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ing. Jon Holt A/S		Bærumsveien 473, 1351 Rud		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Per Jensen, c/o Ing Jon Holt A/S		"	"	"

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Kolbotn	7.11.83	Underskrift: Gunnar Salthaug etter fullmakt

Besiktiget 17.10.83 av Gunnar Leholt

Sendes til: x oppmålingsvesenet x drifts- og vedl.h.sjefen

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [x] Feiervesenet

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Bygg 347/83 Gnr 47 Bnr 539 Byggnr 149541551

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Fartein Valens vei [redacted] - 37	47/539

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligblokk	15.9.81	23.6.82	168 B/83

Byggherre	Adresse	Tlf.
Brdr. Sundts Byggeselskap A/S	Skiveien 121, 1417 Myrvoll	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Ing. Jon Holt A/S	Bærumsveien 473, 1351 Rud	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Per Jensen, c/o Byggholt A/S,	"	"

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

1. Justering av inngangsdører inn til leilighetene.

57
102
102
57
102
102
57
102
102
57

Sted og dato		Stempel	Underskrift
Kolbotn	16.12.83	OPPEGÅRD KOMMUNE Bygnings- og reguleringsvesenet	Gunnar Salvesen etter fullmakt

Besiktiget 7.11.83 av Gunnar Leholt

Sendes til

x) Oppmålingsvesenet x) Drifts.og vedl.h.sjefen

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [X] Feiermester

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo 10-81

Utskriftsdato: 27.08.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	539	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Fartein Valens vei 35, 1410 KOLBOTN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 501,44 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**11 149,64 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 737,97 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 346,64 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 720,70 kr
					Sum	**10 208,00 kr**	**6 805,31 kr**

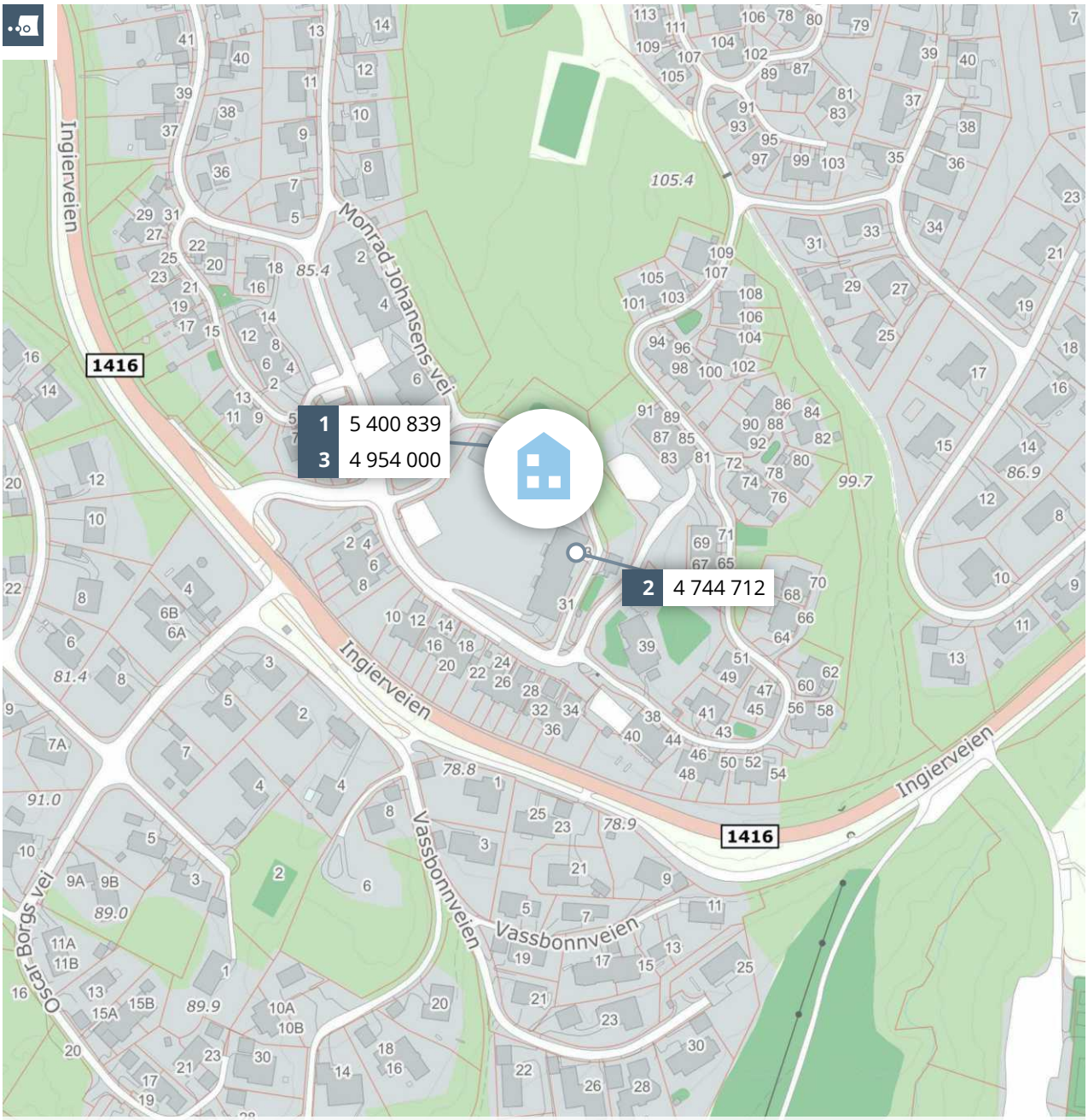
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

FARTEIN VALENS VEI 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 17.09.2026

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: Erik Tenden Nyborg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fartein Valens vei 35, 1410 KOLBOTN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 247 BNR 539 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vestre Ingieråsen

Verdivurdert til

4 300 000

38 379	4 338 379	61 104
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	4 546
Formue	18 762
Soverom	2
Etasje	-1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fartein Valens vei 37 92 m²	1984	2. etg	3 sov	25.03.2025	5 090 000	**5 350 000**	50 839	5 400 839	**58 705**
2	Fartein Valens vei 33 92 m²	1983	2. etg	3 sov	10.08.2026	4 750 000	**4 697 000**	47 712	4 744 712	**51 573**
3	Fartein Valens vei 37 92 m²	1984	3. etg	3 sov	18.03.2024	4 900 000	**4 900 000**	54 000	4 954 000	**53 848**

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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2019	11.07.2019	10.09.2019	3 400 000	3 400 000	59 000	3 459 000	
09.01.2016	10.02.2016	18.03.2016	2 660 000	2 700 000	53 956	2 753 956	
04.01.2008	14.01.2008	04.04.2008	1 780 000	2 000 000	43 674	2 043 674	
23.04.2003	22.05.2003	14.07.2003	1 320 000	1 305 000	48 588	1 353 588	
12.06.2001		12.06.2001	-	1 235 000	-	1 235 000	
10.03.1998		10.03.1998	-	905 000	-	905 000	
02.08.1989		02.08.1989	-	650 000	-	650 000	2

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

Leiligheter til salgs i 1410 KOLBOTN nå

13
leiligheter til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
7 834 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i 1410 KOLBOTN siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

5 580 000 Prisantydning i snitt
5 577 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 777 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
67 849 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd
61 104 Fartein Valens vei 35
Totalpris 4 338 379

Fartein Valens vei 35

Nabolaget Ingieråsen/Ingierodden - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vassbonn skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km	
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	6 min 2.6 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 4.8 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	22 min 15.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ingierodden Linje 83, 83N, 585	3 min 0.2 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	22 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.7 km	
Oslo Gardermoen	50 min	

BARNEHAGER

Ingierkollen barnehage Ingieråsen ... 33 barn	2 min 0.1 km	
Trolldalen bhg. Vassbonn (1-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km	
Mellomåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Kolbotn	17 min
Kiwi Trollåsen	19 min

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

Kolbotn Torg	18 min
Boots apotek Kolbotn	20 min
Kolbotn Vinmonopol	18 min

SPORT

Vestre Ingieråsen balløkke	10 min
Vassbonn skole	9 min
Puls Kantor	11 min
Puls Trolllåsen	21 min

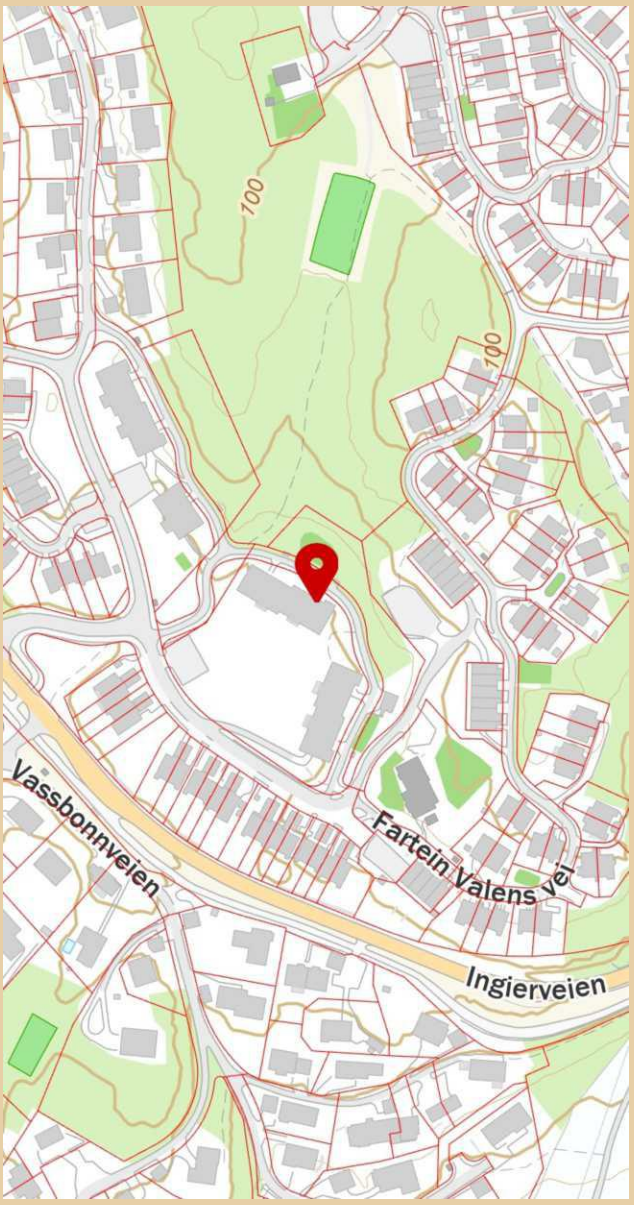
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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:
Fartein Valens vei 35, 1410 Kolbotn
Gnr. 247, Bnr. 539, Snr. 25, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260094

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@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.
