PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

OLASVINGEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

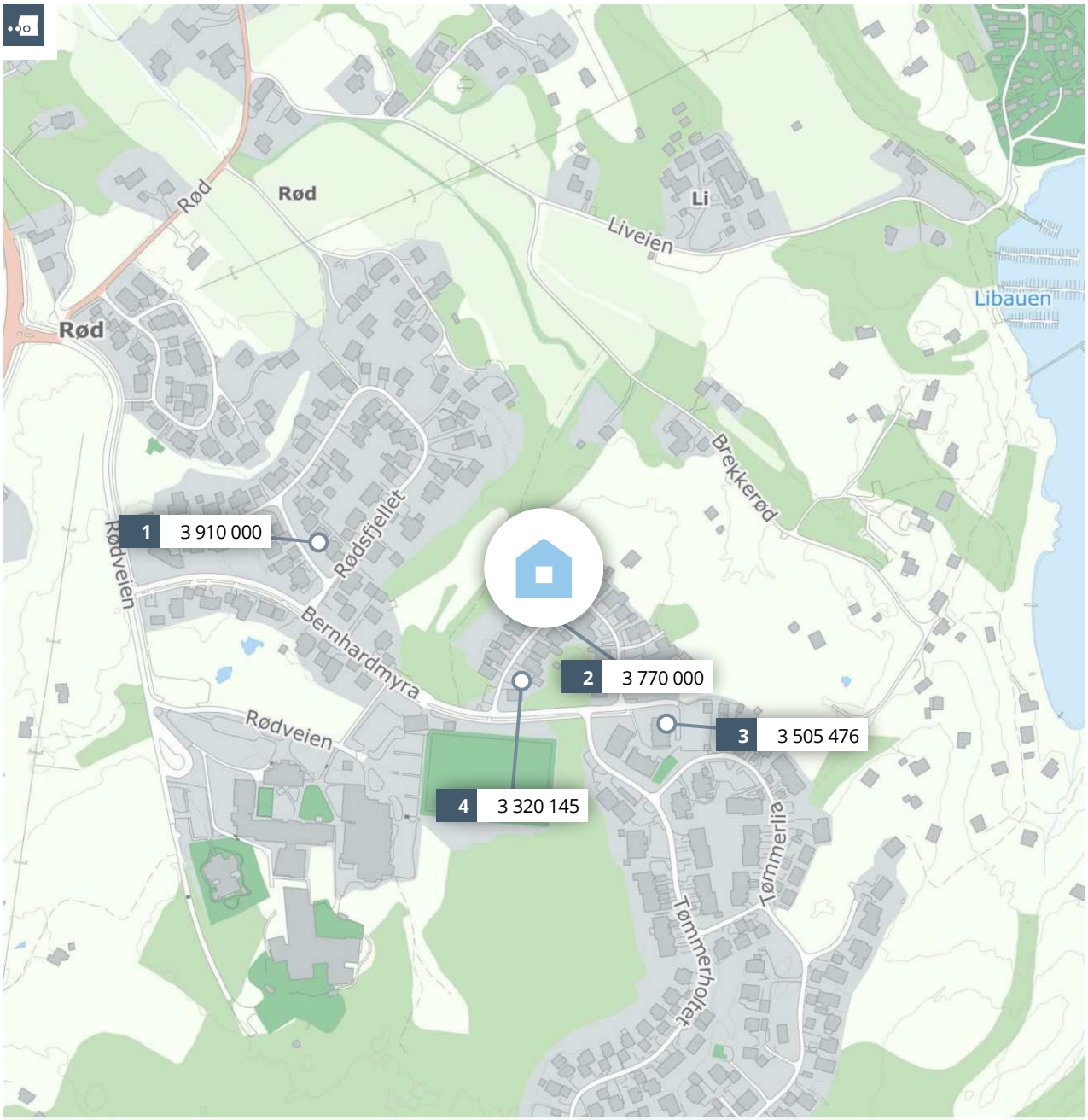
Kommunale opplysninger

Kart og byggetegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OLASVINGEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 15.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olasvingen 14, 1684 VESTERØY

Borettslag enebolig på selveiertomt, bygget i 1992

GNR 40 BNR 102 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3110 HVALER GRUNNKRETS ASMALØY

Verdivurdert til

3 500 000

19 000	3 519 000	29 325
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1992

Fellesutgifter	2 986
Formue	24 000
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

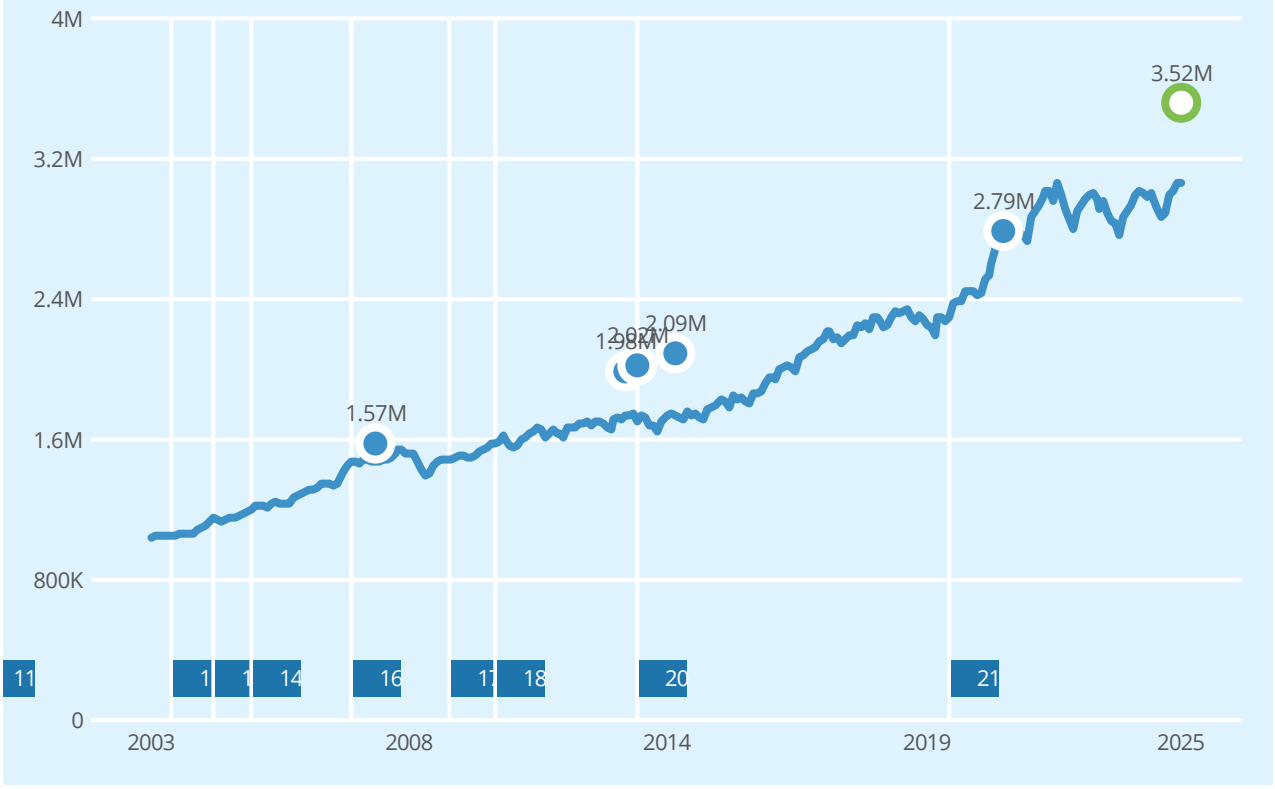
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rødsfjellet 6 107 m²	1991	389 m²	3 sov	01.06.2023	3 690 000	**3 910 000**	0	3 910 000	**36 542**
2	Olasvingen 10 122 m²	1992	18,9 daa	3 sov	04.09.2024	3 500 000	**3 750 000**	20 000	3 770 000	**30 902**
3	Bernhardmyra 25 88 m²	1993	1. etg	3 sov	25.03.2025	3 500 000	**3 500 000**	5 476	3 505 476	**39 835**
4	Olasvingen 3 116 m²	1991	18,9 daa	5 sov	08.09.2023	3 300 000	**3 300 000**	20 145	3 320 145	**28 622**

Innholdsrik enebolig på populære Asmaløy.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2 Andre småhus

3 Enebolig

4 Enebolig

5 Garasje, anneks

6 Garasje, anneks

7 Garasje, anneks

+14 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.05.2021	12.06.2021	04.08.2021	2 800 000	2 725 000	63 000	2 788 000	22
15.05.2014	28.05.2014	08.09.2014	1 850 000	1 850 000	240 000	2 090 000	
01.07.2013	01.07.2013		-	1 750 000	270 000	2 020 000	
19.11.2012	12.04.2013	09.07.2013	1 850 000	1 700 000	284 000	1 984 000	
17.10.2007	26.11.2007	15.02.2008	1 250 000	1 150 000	422 276	1 572 276	

22 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Skolen flyttet til Asmaløy som ga en enorm prisvekst.

Eneboliger til salgs i 1684 VESTERØY nå

5
eneboliger til salgs

7.3M
7.1M
6 838 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Eneboliger solgt i 1684 VESTERØY siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

5.5M
5 272 000 Prisantydning i snitt
5 151 000 Salgspris i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
131
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 079 HVALER kommune i snitt siste 9 mnd
30 863 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
29 325 Olasvingen 14 Totalpris 3 519 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250044

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag Børge Hustad	Thea Emilie Bertrandsen

Gateadresse
Olasvingen 14

Poststed	Postnr
VESTERØY	1684

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250044

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var sukker maur for ca 2 år siden. Ikke vært siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av el.skap og montering av bil lader.

Arbeid utført av: Lyn elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250044

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utebod i dårlig forfatning

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250044

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250044

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Børge Hustad	c73b94ead4a595275244a7d7f3a023aa11c93b37	07.04.2025 13:49:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Emile Bertrandsen	ba78c5aa9b3c68f26f26994b8247aff95997e946	09.04.2025 08:05:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250044

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Olasvingen 14, 1684 VESTERØY
HVALER kommune
gnr. 40, bnr. 102
Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2591 **Referansenummer:** MK7933

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland **Vår ref:**

Grydeland Eiendom as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer beliggende i Olasvingen 14. Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med vedovn, varmekabel og panelovner.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Heltekket pipetopp.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Saltak takkonstruksjon. Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i himling. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 18m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Fra soverom i 2.etg er det utgang til en balkong på ca 5m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har fliser på gulv.
Vegger er med panel, fliser og malte plater.
Himling er med malt panel.
Etasjeskille i tre. Støpt og isolert betong dekke mot grunn.
Radonmåling er ikke utført.
Mursteinspipe med vedovn i stue.
Tretrapp med overflatebehandling.
Innvendige formpressede vinduer.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant med underskap og wc.
Mekanisk luftbehandling med vifte i himling.
Det er tatt hull i vegg fra stue.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,2%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vaskerom
Det er tatt hull i vegg fra soverom.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,1%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu.
Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Vvb på ca 180l i kasse på bad.
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Boligen har en el-bil lader.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Drenering fra byggeår.
Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

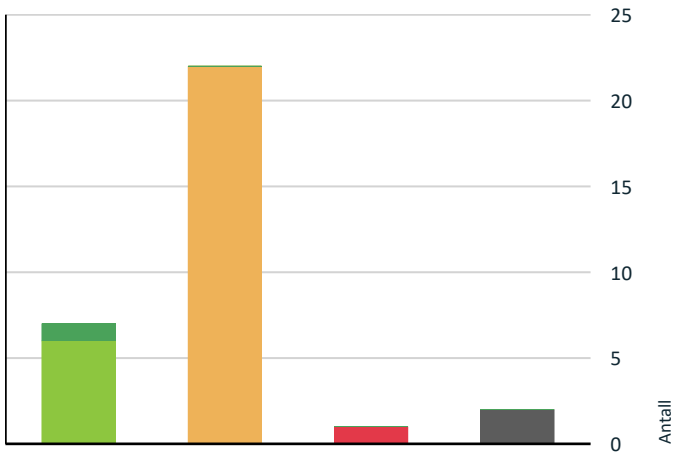
- Det foreligger ikke tegninger

Bod 2

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

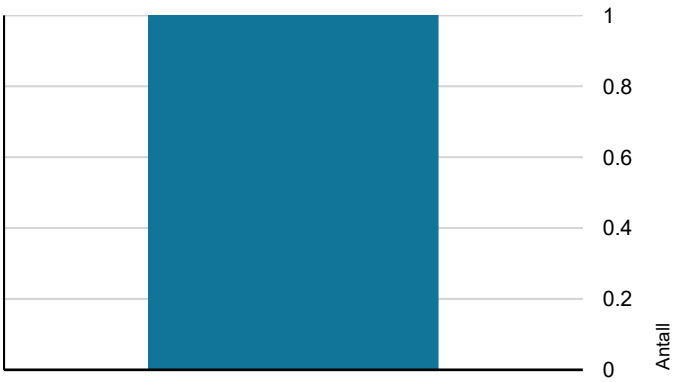
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Heltekket pipetopp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Plattform for feier må monteres.

Det anbefales montering av snøfangere. Resultat av og ikke ha snøfangere er at snø kan rase ned fra tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noe varierende utlufting bak panel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

En konsekvens av mangelfull utlufting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon. Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i himling. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG gis med bakgrunn av alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Noe bruksslitasje.
Det er tegnet en barnetegning med tusj på vindusglass på barnerom.
Takvinduer har fukt merker / skader og trenger vedlikehold. Antastt punktert.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om flere punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.

Når et vindusglass er punktert er det oppstått en lekkasje, som gjør at forseglingen mellom glasslagene er brutt. Glasset er ikke lenger tett, og gassen mellom lagene siver ut. Da blir det varmetap fra vinduet og det kan forekomme dug på glassruten. Er glasset punktert, har man to alternativer. Enten skifte glass, eller bytte hele vinduet.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mere ann halvparten av forvented brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.
Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 18m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Fra soverom i 2.etg er det utgang til en balkong på ca 5m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe tørkesprekker. Konstruksjonen har noe grønske.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales vasket og malt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har fliser på gulv.
Vegger er med panel, fliser og malte plater.
Himling er med malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder og noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Støpt og isolert betong dekke mot grunn.

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

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

Ifølge tidligere salgsoppgave er det montert Radon vifte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales Radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med vedovn i stue.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Åvervåk tildstand.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige formpressede vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp.
Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant med underskap og wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forvented brukstid er oppbrukt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra stue.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,2%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standarens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg fra soverom.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,1%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Det opplyses at benkeplate er fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Mangler endelist på benkeplate.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftbehandling anbefales forbedret.

TG 2 Varmtvannstank

Vvb på ca 180l i kasse på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Boligen har en el-bil lader.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det opplyses at elektrikker har byttet sikringer i senere tid.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

Det er registrert ujordet stikk i boligen. Disse anbefales byttet til jordede stikkontakter. Tilatak på det elektriske anlegget kan ikke utelukkes.





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bod har en enkel standard.

Vedlikehold
Bod er trenger vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bod oppsatt i trekonstruksjoner.
Noe skjevheter.

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

Bod 2



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bod har en enkel standard.

Vedlikehold
Bod trenger vedlikehold, oppgradering og utbedring.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bod oppsatt i trekonstruksjoner.
Noe skjevheter i konstruksjonen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

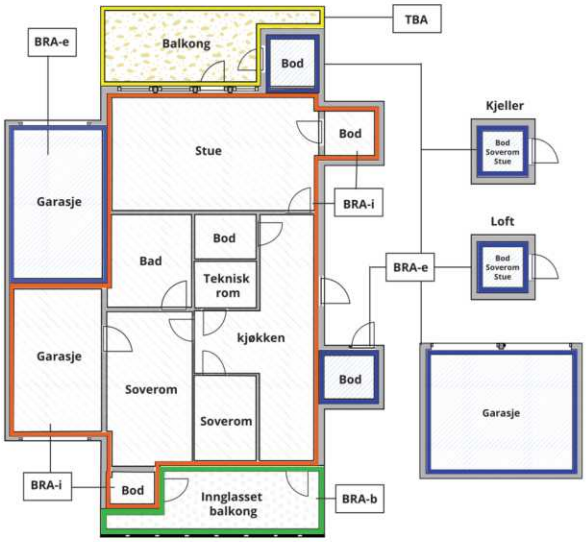
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	74			74	18
2.Etasje	46			46	5
SUM	**120**				**23**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken		
2.Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Loftsstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Benkeplate på kjøkken er byttet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod 2

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	40	102		0	18872.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olasvingen 14

Hjemmelshaver
Oladammen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OLADAMMEN BORETTSLAG	950110058			Hustad Dag Børge, Bertrandsen Thea Emilie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over 2 etasjer beliggende i Olasvingen 14.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Siste hjemmelsovergang

År
1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	
2	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MK7933

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter

for Oladammen Borettslag org nr 950 110 058

vedtatt på generalforsamling den 29. september 2005.
Endret 25. mars 2010, 12. mai 2014, 11. april 2016, 13. mai 2019, 15.juni 2020, 8.juni 2022 og sist 26.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Oladammen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Andel nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15 og 16 kan eies av Hvaler Kommune uten hinder av punkt 2-1 (4).

(4) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Hver andel har disposisjonsrett over en del av fellesarealet. Disposisjonsretten gir både bruksrett og vedlikeholdsplikt over det opptegnede arealet. Disposisjonsretten er knyttet til den enkelte adresse og tegnet inn på vedlagte kart.

(3) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(4) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
   - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
   - andelseieren er en juridisk person,
   - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
   - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
   - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

   Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, vindussprosser og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som vindussprosser, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3) Andelseieren skal også vedlikeholde utvendige flater på boligen.

4) Andelseieren har i tillegg fullt vedlikeholdsansvar for garasje, bod, balkong, terrassegulv eller andre påbygg/tilbygg som ikke er del av boligens primære rom.

5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

11***) Alle andelseiere må betale en egenandel på 20% for ytre vedlikeholdsarbeider som bestilles av styret (endret på GF 13.05.19).***

12) To- og firemannsboliger vedlikeholdes med vask og maling samtidig.

13) Kjøp og salg av bolig er en sak mellom selger og kjøper. Manglende vedlikehold av tidligere eier, kan i utgangspunktet ikke belastes Borettslag**.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseiere må også selv betale egenandelen ved forsikringsskade dekket av borettslagets forsikringer, når skaden har oppstått i andelseieren egen bolig. Forsikringsskader som utløser krav om regress medfører bortfall av egenandel for andelseier.

(5) Styret kan pålegge andelseier å betale for ytre vedlikeholdsarbeider dersom vedlikeholdsplikten anses som brutt ut fra en faglig vurdering. Andelseier må varsles skriftlig minst 2 ganger over en periode på 12 måneder. Dersom ikke andelseier oppfyller sine plikter innen 14 måneder etter første varsel, anses vedlikeholdsplikten som brutt.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

5) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- bestemmelse om pris ved overføring av andel

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Gjesteparkering

Biloppstillingsplasser merket gjesteparkering er reservert for besøkende, og mislighold kan medføre borttauing og skriftlig advarsel.
Styret kan gi dispensasjon i enkelte tilfeller.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Oladammen Borettslag

---

Møtedato: 25.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Rød barneskole på Vesterøy

Til stede: 13 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Larsen.

Møtet ble åpnet av Bent Egil Runsjø.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Eivind Norman Borge foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Camilla Larsen foreslått. Som protokollvitne ble Anne-Sofie Borge foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til opptjent egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6 Fastsettelse av honorarer
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 74 000.
Vedtak: Godkjent

BESKYTTET

---

7 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Bent Egil Runsjø foreslått.
Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Alf Morgan Gjerstad foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Hallstein Wågsås foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Nina Helene Kindberg foreslått.
Vedtak: Alle 3 ble godkjent ved akklamasjon

C Som varamedlem for 2 år, ble Britt Sørby foreslått.

Som varamedlem for 2 år, ble Conni Høibakk foreslått.
Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Bent-Egil Runsjø
Varadelegert: Jorid Pettersen
Vedtak: Godkjent

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Tone Elisabeth Fløisbonn, Anne Sofie Borge og Turid Gjerstad foreslått
Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Eivind Norman Borge /s/

Fører av protokollen
Navn: Camilla Larsen /s/

Protokollvitne
Navn: Anne-Sofie Borge

BESKYTTET

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Bent- Egil Runsjø	2024-2025
Styremedlem	Hallstein Wågsås	20242025
Styremedlem	Alf Morgan Gjerstad	2024-2026
Styremedlem	Nina Helene Kindberg	2024-2026
Styremedlem	Jorid Pettersen	2023-2025

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR

OLADAMMEN BORETTSLAG

Sist endret på ordinær generalforsamling 26.4.2023

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 5 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholds erklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller gir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§7. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 8 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3598

Oladammen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Oladammen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, Rød barneskole på Vesterøy.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Oladammen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Svein Engebret Larsen foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og som protokollvitner, blir foreslått på generalforsamlingen.

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 foreslås 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 opptjent egenkapital

Vedlegg

1. Innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 74 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås settes til 74 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteén innstiller følgende kandidater

Roller og kandidater

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

- Bent- Egil Runsjø
  Bor i Olasvingen 25 B

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

- Alf Morgan Gjerstad
  Bor i Olasvingen 12
- Hallstein Wågsås
  Bor i Olasvingen 22
- Nina Helene Kindberg
  Bor i Olasvingen 25 A

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

- Britt Sørby
  Bor i Olasvingen 28
- Connie Pettersen
  Bor i Olasvingen 6

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Bent- Egil Runsjø

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

- Velges på generalforsamling

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Engebret Larsen,	på valg i år	Olasvingen 4
Nestleder	Bent-Egil Runsjø,	på valg i 2025	Olasvingen 25 A
Styremedlem	Tone Elisabeth Fløisbonn,	på valg i år	Olasvingen 24
Styremedlem	Jorid Pettersen,	på valg i 2025	Olasvingen 28
Styremedlem	Hallstein Wågsås,	på valg i år	Olasvingen 22
Varamedlem	Alf Morgan Gjerstad,	på valg i år	Olasvingen 12
Varamedlem	Britt Sørby,	på valg i år	Olasvingen 28

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Svein Engebret Larsen	Olasvingen 4

Valgkomiteen

Anne-Sofie Borge	Olasvingen 18
Stig Charles Aschim Henriksen	Olasvingen 16
Nina Helene Kindberg	Olasvingen 25

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

Generelle opplysninger om Oladammen Borettslag
Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.
Oladammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950110058, og ligger i HVALER kommune

Gårds- og bruksnummer:

39	78
40	102

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Oladammen Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets beretning 2023

Møtevirksomhet
Det er i perioden av holdt 7 styremøter. Styret har oppfordret medlemmer om tilbakemelding på saker som ønskes å ta opp. Dette året er det ikke kommet inn forslag. Styret arbeider godt gjennom hele året, og med felles mål og arbeidsmetode har styret god kontroll. Dette gjør at styret til enhver tid er ajour med de saker som måtte komme. Styret informerer om relevante saker gjennom hele året, bla. gjennom infoskriv.

Nye beboere
Det har i denne periode blitt flere nye leietagere i motsetning til året før. Styret ønsker alle hjertelig velkommen til borettslaget. Styret har besøkt våre nye leietagere med info og personlig samtale. Dette fungerer meget godt, da etter eierskifte ofte kommer spørsmål som ikke kommer frem fra megler. Dette skal videreføres og en ny velkomstbrosjyre er skrevet. Det er samtidig gledelig at vi også får barnefamilie til laget, og det at vi får en fin miks gir stabilitet i laget.

Samarbeid mellom kommune og borettslaget.
Samarbeidet mellom kommunen og borettslaget er gjerne gjennom bofellesskapet. Nå er dette arbeidet stabilt godt som følge av oppbygging etter brannen og de avtaler som ble inngått parter imellom. Utover dette arbeidet forholder vi oss til kommunen som borettslagsmedlemmer.
Styret har sendt brev til kommunen febr.24 ang overvann i innkjøring til borettslaget.
Styret har sendt brev vedr. eiendomsskatt.
Styret har sendt brev vedr. Innsigelse på nytt boligfelt ved skolen

Bofellesskapet
Bofellesskapet har nå satt seg som det heter, og vi er tilbake til tiden før brannen. Samarbeidet med bofellesskaper er godt og stabilt.
Når det gjelder samarbeid med ledelse og Basen, altså de som arbeider ved bofellesskapet og som har det fulle ansvaret for beboerne ved siden av styret, er dette på et riktig nivå. Det er nå en blanding av kommunens og borettslagsmedlemmer. Styret har en god dialog og det gis uttrykk for at dette samarbeidet fungerer godt. Styret må bemerke at de tilbakemeldinger som kommer er tilfredse beboere, og det er alltid hyggelig å komme på besøk.

Periodisk vedlikeholdt
Borettslaget får inn vedlikeholdsoppgaver gjennom hele året. Det er budsjettet som da er avgjørende for hva som skal tas. Denne perioden har vi byttet kledning på flere boliger, og det er også byttet en del vinduer. Arbeidsoppgavene er jevnt fordelt over hele borettslaget, og vi har fått gjennomført det som er innmeldt.
Det som er gjort av vedlikehold på kledning ser nå ut til å avta noe. Dette betyr at vi har vært i forkant og at medlemmene er blitt flinke til å vedlikeholde hus. Styret ser dette som en god trend og vil takke alle som tar tak i utfordringer som måtte komme.

Vi har ikke fremmet noen store arbeidsoppgaver for neste år, og det er litt med tanke på prisstigning vi ikke har kontroll på. Det er viktig at hver enkelt beboer tar tak i vedlikehold av egen bolig, og rapporterer inn det som må byttes/vedlikeholdes.
Vedlikeholdsbudsjettet vil i årene som kommer brukes i form av dører og vinduer. Prisnivå på utskiftninger er blitt radikalt mye dyrere, og derfor er den ekstra skraping av dør og vindu av hver enkelt av oss veldig viktig. Hvis vi alle tar ansvar om dette så vil vi holde kostnader nede som kommer alle til gode.
Det som er innvendig, er i all hovedsak ditt ansvar. Derfor er det viktig å komme tidlig i gang med vedlikeholdet. Ta gjerne kontakt med styret slik at vi kommer tidlig til vedlikeholdet. Dette sparer både oss og deg spesielt for unødvendige utgifter.
Borettslaget fremstår i dag som godt vedlikeholdt. Dette er det medlemmene som er å takke, og det er viktig at vi fortsatt tar vedlikehold alvorlig.

HMS
Norsk Brannvern har den årlige kontrollen i forhold til de regler som ligger under HMS. Det innebærer dokumenter, og den årlige sjekk av brannsikring. Borettslaget står for etterfylling av brannslukningsapparater samt batterier til de som måtte trenge det til brannvarslere. Det er gledelig at hele borettslaget slutter opp om dette tiltaket, og husk at dette er til alles beste. Det er i år gjort en del HMS arbeid som bør komme frem. Bl.a. er det byttet ut en del slukkere som ikke var godkjent. Det er slik at borettslaget eier ett brannslukningsapparat pr husstand. I den senere tid er det kommet til flere apparater som har endret vår kontroll. Vi har derfor måttet endre kontrollen da dere leverer inn gamle apparater som ikke står under borettslaget. Nå må vi opplyse om at hvis du har flere apparater så må vi forholde oss til det apparatet borettslaget eier, og de andre må dere vedlikehold på egen hånd. Når vi har kjøpt inn brannslukningsapparater den siste tiden, har vi følt at dette er gjort i forhold til myndighetene og vår egen sikkerhet. Stor er da overraskelsen om at når vi endelig fyller opp med brannslukningsapparat med skum så vil skum utgå. De som har dato for neste kontroll, skal ikke gjøre noe annet enn å forholde seg til styret. Det er også gjort et arbeid med informasjon om branninstruks som kommer til dere i skrivende stund. Fremheves bør være at samlingspunkt ved brann er ved idrettsplassen.

Dugnad
Dugnaden i borettslaget har alltid hatt et godt fremmøte. Det er gledelig å se at så mange medlemmer tar et felles ansvar for våre fellesområder. Det er alltid en glede å se Oladammen Borettslag pyntet til 17 mai. Dette er vårens vakreste eventyr der nye og gamle medlemmer kommer i kontakt med hverandre. Denne dagen har alltid vært en viktig dag for borettslaget og er også den eneste dagen som vi alle kan komme sammen i arbeidet om å gjøre området vårt til det det er

Arrangementer
Julegrantenning ble i år dessverre en tilstelning som utgikk. Vi var noen som likevel ønsket å komme sammen, og slik vil det nok bli videre om enn uoffisielt. Fremtiden bestemmer om dette igjen kommer på agendaen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert med 117 150 og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat **256 910** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler, **1 069 052** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 386 000 til diverse vedlikehold som omfatter generelt vedlikehold etter behov, elektro, utvendig anlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegget, egenandel forsikring og kostand i forbindelse med dugnad.

Kommunale avgifter i HVALER kommune
Det ble budsjettert med 826 029 for 2024 mot kostnad 709 000 for 2023.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oladammen Borettslag. Forsikingspremien er budsjettert med 354 000 mot 322 009 i 2023.

Lån
Oladammen Borettslag har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Det ble budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Oladammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oladammen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

OLADAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 110 058, KUNDENR. 3598

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**856 389**	**792 661**	**856 389**	**1 069 052**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		256 910	1 082 188	317 000	153 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-42 779	-1 018 219	-532 000	-43 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 467	-241	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**212 664**	**63 728**	**-215 000**	**110 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 069 052**	**856 388**	**641 389**	**1 179 052**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 269 662	1 500 107
Kortsiktig gjeld	-200 610	-643 719
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 069 052**	**856 388**

OLADAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 110 058, KUNDENR. 3598

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 989 756	2 671 556	1 990 000	1 990 000
Innbetalinger		8 093	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	13 369	0	0
Andre inntekter	3	29 934	210	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 027 783**	**2 685 135**	**1 990 000**	**1 990 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 434	-9 024	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-74 000	-64 000	-74 000	-74 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-5 250	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-145 800	-139 925	-146 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-23 389	-23 358	-24 000	-23 000
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-259 416	-178 737	-349 000	-386 000
Forsikringer		-322 009	-287 958	-312 000	-354 000
Kommunale avgifter	9	-826 029	-618 484	-631 000	-709 000
Energi/fyring		-1 000	-1 000	0	0
TV-anlegg/bredbånd		0	-178 729	0	0
Andre driftskostnader	10	-61 949	-56 562	-61 000	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 740 150**	**-1 572 026**	**-1 623 000**	**-1 795 000**
DRIFTSRESULTAT		**287 633**	**1 113 109**	**367 000**	**195 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 361	3 864	-3 000	4 000
Finanskostnader	12	-43 084	-34 785	-47 000	-46 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-30 723**	**-30 921**	**-50 000**	**-42 000**
ÅRSRESULTAT		**256 910**	**1 082 188**	**317 000**	**153 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		256 910	1 082 188		

OLADAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 110 058, KUNDENR. 3598

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 392 227	26 392 227
Tomt		358 439	358 439
Andre varige driftsmidler	14	102 407	102 407
Miljøbankkonto, øremerket		69 250	48 485
SUM ANLEGGSMIDLER		**26 922 323**	**26 901 558**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 297	35
Forskuddsbetalte kostnader		2 269	7 852
Driftskonto OBOS-banken		980 407	1 216 974
Sparekonto OBOS-banken		282 688	275 246
SUM OMLØPSMIDLER		**1 269 662**	**1 500 107**
SUM EIENDELER		**28 191 985**	**28 401 666**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Opptjent egenkapital		21 560 076	21 303 166
SUM EGENKAPITAL		**21 564 576**	**21 307 666**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	776 758	819 537
Borettsinnskudd	16	5 582 500	5 582 500
Avsetning bomiljøtiltak	17	67 542	48 244
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 426 800**	**6 450 281**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		193 086	154 167
Påløpte renter		4 139	3 556
Påløpte avdrag		3 385	485 995
SUM KORTSIKTIG GJELD		**200 610**	**643 719**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 191 985**	**28 401 666**

Pantstillelse	18	6 562 500	6 562 500
Garantiansvar		0	0

Hvaler, 13.03.2024
Styret i Oladammen Borettslag

Svein Engebret Larsen /s/ Tone Elisabeth Fløisbonn /s/ Jorid Pettersen /s/

Hallstein Wågsås /s/ Bent-Egil Runsjø /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	1 989 756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 989 756**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Borettslagets vedlikehold	29 934
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 934**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 434
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 434**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 74 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 389
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 389**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-202 366
Drift/vedlikehold elektro	-4 361
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 007
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 630
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 330
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 722
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-259 416**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-128 872
Kommunale avgifter	-697 157
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-826 029**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Container	-11 154
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 217
Andre fremmede tjenester	-597
Kontor- og datarekvisita	-1 107
Trykksaker	-1 293
Andre kontorkostnader	-622
Porto	-165
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-5 862
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-61 949**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 452
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 909
SUM FINANSINNTEKTER	**12 361**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 004
Husbanken	-40
Husbanken	-40
SUM FINANSKOSTNADER	**-43 084**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1991	25 774 784
Asfaltering 2006	26 875
Radon tiltak 2010/2011	590 569
SUM BYGNINGER	**26 392 227**

Tomten ble kjøpt i 1991.
Gnr.39/bnr.78 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeplass		
Tilgang 2020	102 407	
		102 407
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**102 407**

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 080 000	
Nedbetalt tidligere	260 463	
Nedbetalt i år	42 779	
		-776 758
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-776 758**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1991	-5 582 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 582 500**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-67 542
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-67 542**

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 582 500
Pantelån	776 758
Påløpte avdrag	3 385
	6 362 643

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 392 227
Tomt	358 439
TOTALT	**26 750 666**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6592048. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Lekeplass	Lekeplass anlagt, dels på dugnad
2019 - 2020	Oppbygging av hus etter brann i 2019	Hus er ferdigstilt etter brannen i 2019. Nytt parkanlegg med lekeplass er også blitt opparbeidet
2015 - 2016	Utglidning av grunnmasse	Reparasjon av leiligheter, samt grunnarbeider/murerarbeider pga. utglidning av grunnmasse (gule huset).

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24
Selskapsnummer: 3598 **Selskapsnavn:** Oladammen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Kathrine Skolt Solberg
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: Kathrine.Skolt.Solberg@privatmegleren.no

8386000 3598/39 20.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.03.2025.

Boligselskap:	3598 Oladammen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.110.058
Andelseier:	Dag Børge Hustad Thea Emilie Bertrandsen
Leieobjektnr:	39
Adresse:	Olasvingen 14, 1684 VESTERØY
Andelsnummer:	39
Borettsinnskudd:	kr 139.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6592048.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Reduksjon felleskostnader med 27,62% fra 01.01.25 grunnet andelseier selv betaler de kommunale avgiftene fra 01.01.25
- Kommunale avgiftene vil bli fakturert den enkelte andel fra 01.01.25.Faktura vil komme hver måned fra Hvaler kommune.
- Andelseier har etter nærmere retningslinjer ansvar for utvendig vedlikehold, pga vedtektsfestet en avvikende kostnadsfordeling for utvendig vedlilkehold.
- Borettslaget har avtale med OBOS Prosjekt om bygningsteknisk rådgivning.Sagt opp og avtalen, gjelder ut 2024.
- Styret er blitt varslet om oppstart med reguleringsplan Rød boligområde (gnr..402 bnr.1) Kontakt styret ved sp.m. rundt dette.
- Borettslaget er oppført 1988. Ett bygg, Olasvingen 32 (leilighetsbygg), ble rammet av brann 2019 og er gjenoppbygget etter dette.
- Forsikringsavtale nr. 6592048 i Tryg Forsikring.
- Utleie av boligen søkes via styret på Vibbo. det er ikke lov å leie ut før styregodkjenning foreligger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98207540803	A	722.874,-	11 år 4 md.	12		Flyt	6,20%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.986,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	414,-	1.206,-	24.086,-	18.706,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS02-98207540803	18.423,-	190,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 19.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Charlotte Larsen tlf.69 30 03 83 ev. pr. e-post: camilla.charlotte.larsen@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon 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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bent Egil Runsjø Olasvingen 25 A, 1684 VESTERØY, e-post: bent.runsjo@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

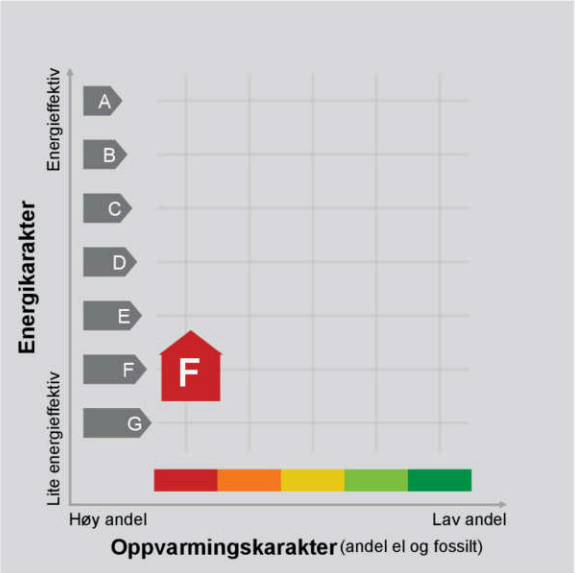
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Olasvingen 14
Postnummer	1684
Sted	VESTERØY
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	146842607
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95373
Dato	21.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olasvingen 14	146842607	H0101	0	0	39

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1990

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	141 m²
Areal tak	75 m²
Areal gulv	76 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	127 m²
Totalt BRA	127 m²
Oppvarmet luftvolum	305 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,48 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,23 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	47,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,96 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,95
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.4.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	166,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	236,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	35 065 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	275,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	29 875 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	256,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	32 630 kWh/år

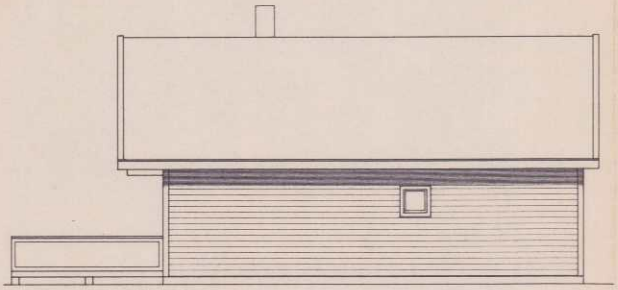
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	35 065 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	35 065 kWh/år

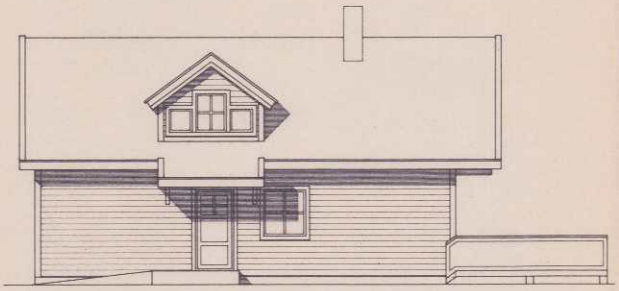
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

Byggingssjefen i Hvaler
03 OKT. 1991
Ark.:
Saksbeh.

9/9-91

NBBL
UTBYGGING A/S

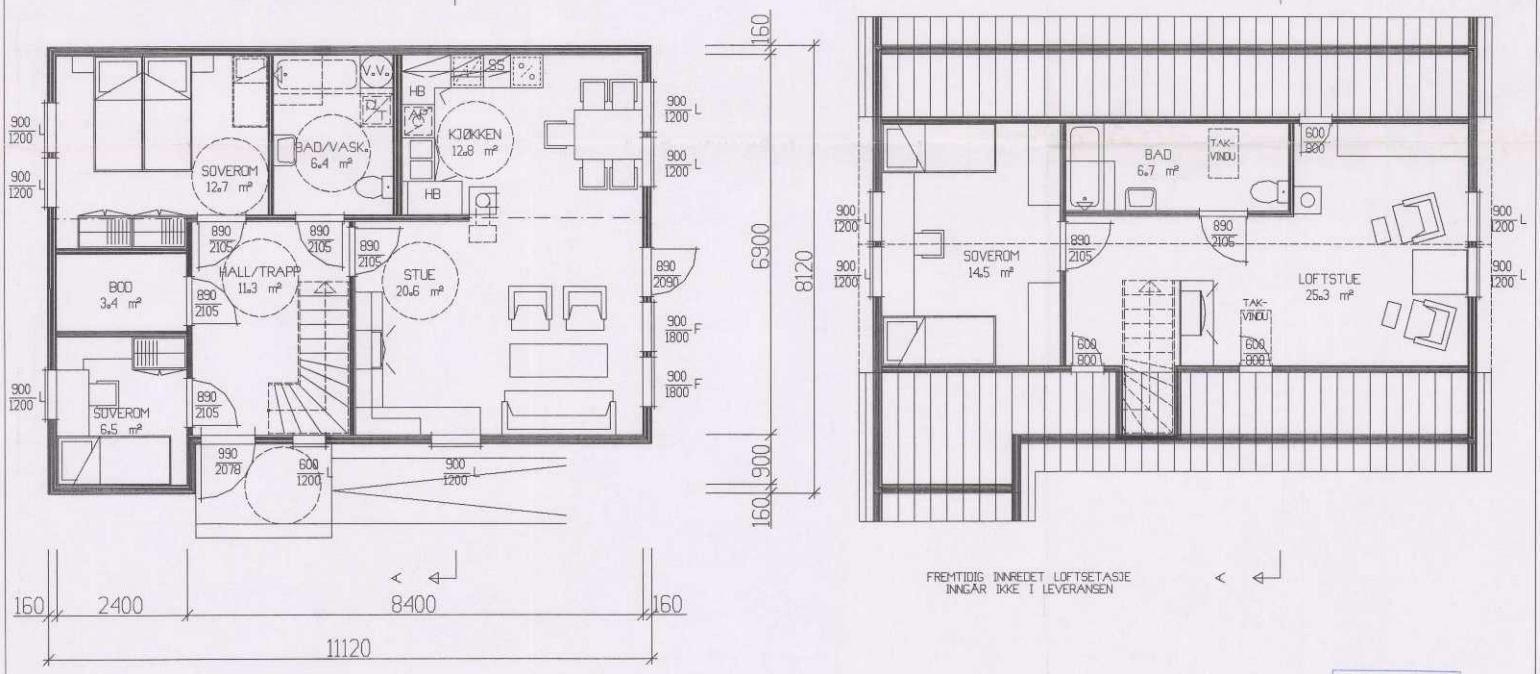
A/S VEIDEKKE
OLADAMMEN BRL

BASISTYPE-C, REVIDERT
FASADER ALT. C

saksbeh.	T.A.	dato:	4/7-91
tegnet	T.B.	målt:	1 : 100
saks- og tegnnr.:		Ø. 9119 - 22	

ARKITEKTKONTORET, PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG. tlf. (09) 156100.

2,5 5,7



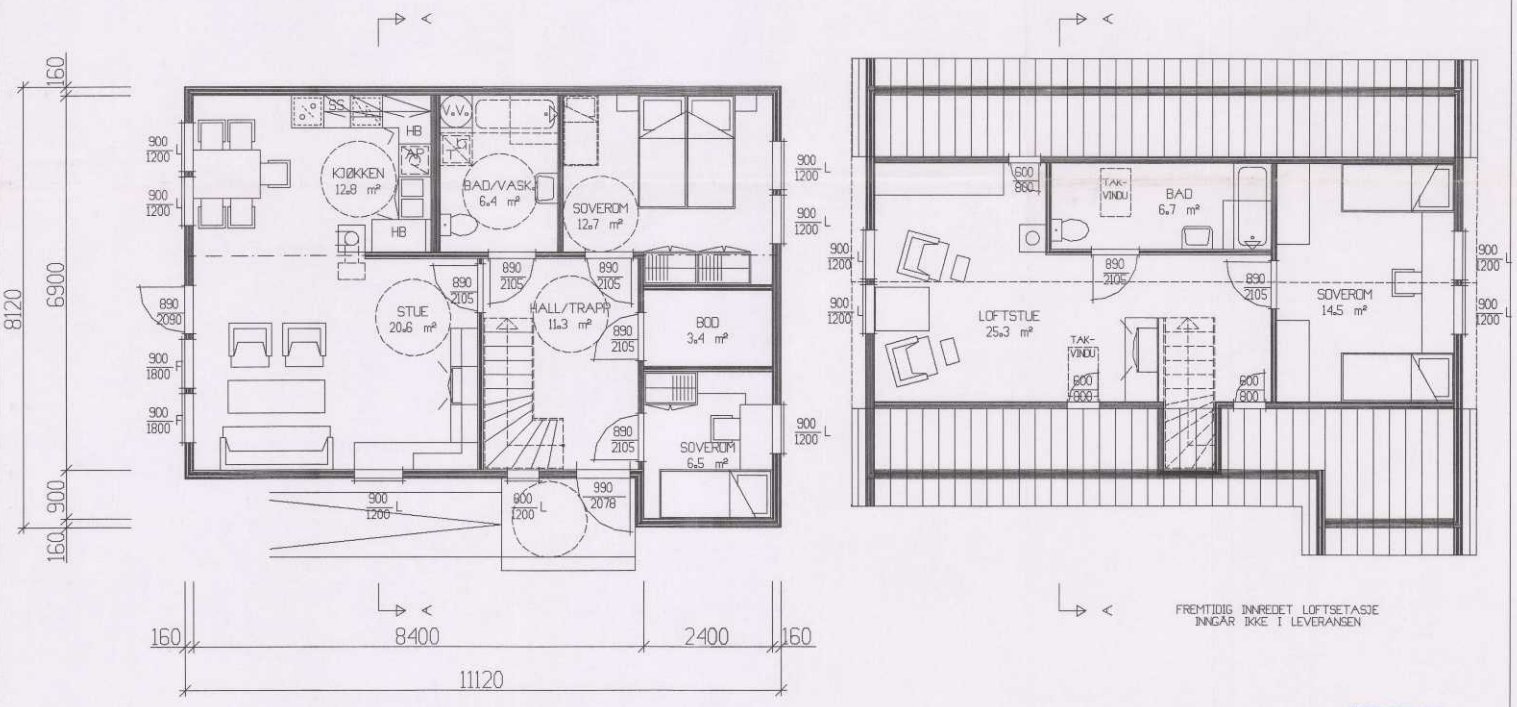
FREMTIDIG INNREDET LOFTSETASJE
INNGÅR IKKE I LEVERANSEN

Bygningsetaten i Hvaler
08 MAI 1991
J.nr. ..... Ark. .....
Saksbeh. .....

BRA 119.4 m²
BA 10.2
BRA K 119.4 m²

BLOCK AK	RØD DF.II, ASMALØY		
PLANER	HVALER KOMMUNE		
Block Watne	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A - 28848
	GODKJ.		
	MÅL	1: 50	PROSJ.NR.
	DATO	04.04.91	XD381

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.



FREMTIDIG INNREDET LOFTSETASJE
INNGÅR IKKE I LEVERANSEN

Byggingssjefen i Hvaler
05 MAI 1991
Jnr: ..... Ark: .....
Saksbeh. .....

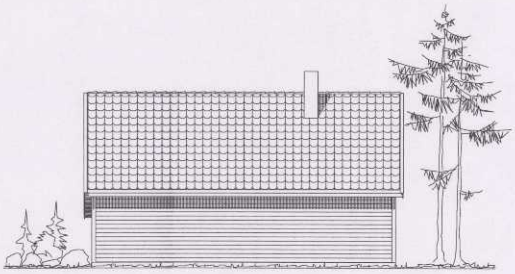
BLOCK AK S	RØD DF.II, ASMALØY		
PLANER	HVALER KOMMUNE		
Block Watne	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A - 28850
	GODKJ.		
	MÅL	1: 50	PROSJ.NR. XD391
	DATO	04.04.91	

TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER ENDRES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE HEVDER

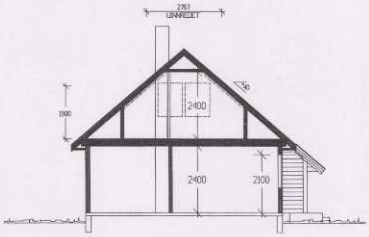
BRA 119.4 m²
BA 102
BRA K 119.4 m²











SNITT A-A

Byggingsseksjonen i Hvaler
08 MAI 1991
Jnr. ..... Ark. .....
Gaksbygn. .....

BLOCK AK S		RØD DF.II, ASMALØY	
FASADER / SNITT		HVALER KOMMUNE	
Block Watne	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A - 28851
	GODK.		
	MÅL	1:100	PROSJ.NR. XD391
	DATO	04.04.91	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE HEDVERKER L

BYGNINGSSJEFEN I HVALER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggherre

Oladammen Brl.
V/FOBBL A/L Postboks 124,
1601 Fredrikstad.

Anmelder

Trond Amundsen,
C/O A/S Veidekke
Postboks 68,
1720 Greåker

Eiendommen gnr.40 bnr. 102 tomt 8-20
Bygn.nr hyttenr.

Søknad av : 11.09.91.
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art : Bolig

VEDTAK: Godkjent iflg. fullmakt Dato:02.04.92**SAK:**FM81/92

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT OG I MEDHOLD AV PBL PARAGRAF 99 GIS DET HERVED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR:

* hele bygget

følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere når følgende arbeider er utført:

Kontroll av brannslukker, feieluke, røkvarsler og takstige foretas av feiermesteren. I bygningene 12 og 19 gjenstår noe innvendig arbeid.

Skjærhallen dato 16.09.92. sign./stempel

Ulf Krabset

Kopi :
Kom.ing.
Kommunekassa
Ligningskontoret i Hvaler

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 40	**Bnr:** 102	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Olasvingen 1		
Areal:	18872.9 m² *		
Antall boenheter:	1		

OBS !
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan 2019-2031 Kommuneplankart vest.pdf Kommuneplankart øst.pdf Planbeskrivelse.pdf Planbestemmelser.pdf Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf Vedtak.pdf	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 1001 - Bebyggelse og anlegg 1110 - Boligbebyggelse	juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
16 Rød med endringer	110 - Boliger 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 400 - Offentlig friområde	september 30, 1987
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 40/102/0/0

Eierrepresentant: Oladammen Borettslag

Regningsmottaker: Bertrandsen Thea Emilie



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	40	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	102	Oppgitt areal	18888 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	18872,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 38)

Adresse	Olasvingen 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 29	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 31	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 34	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 36	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 38	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 40	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 42	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 44	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 46	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 25A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 25B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 25C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 25D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 32A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 32B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 30	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 28	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 27	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 26	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 2	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 3	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre

Adresse	Olasvingen 4	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 5	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 6	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 7	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 8	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 32C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 9	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 12	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 14	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 16	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 18	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 20	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 22	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 24	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 10	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre
Adresse	Olasvingen 32D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre

BYGNINGER

(Antall: 37)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
15140976	Enebolig	Bygging avlyst	Bolig		111
146842704	Enebolig	Tatt i bruk			0
146842712	Enebolig	Tatt i bruk			0
146842437	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		0
146842488	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		0
146842496	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		0
15137630	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		60
15137630	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		63
146842526	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		0
146842534	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		0
15137649	Sykehjem	Bygning revet/brent	Helse- og sosialtjenester		0
300809443	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		55
300809443	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		56
300809443	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		57
300809443	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		63
300809443	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		64
146842690	Enebolig	Tatt i bruk			0
300809443	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		76

146842682	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842666	Enebolig	Tatt i bruk		0
15140984	Enebolig	Bygging avlyst	Bolig	111
146842445	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842461	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig	0
146842518	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842542	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842550	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842569	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842577	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842585	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842593	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842607	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842615	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842623	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842631	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842658	Enebolig	Tatt i bruk		0
146842674	Enebolig	Tatt i bruk		0
300809443	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig	85

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Oladammen Borettslag	Postboks 6666 St Olavs plass		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
210	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.03.2025	1/1	0	kr 3 170,00
310	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.03.2025	1/1	0	kr 3 420,00
502	Branntilsyn over en etg	1,00 stk	kr 320,00	01.03.2025	1/1	0	kr 320,00
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 896,00	01.03.2025	1/1	0	kr 4 870,00
309	Avløp antatt forbruk	49,00 m3	kr 51,30	01.03.2025	1/1	0	kr 3 142,00
209	Vann antatt forbruk	49,00 m3	kr 36,22	01.03.2025	1/1	0	kr 2 218,00

kr 17 140,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77843728	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.1.2025	2024	50	455

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-40/102/0

Bruksnavn		Beregnet areal	18 872.9
Etablert dato	24.02.1989	Historisk oppgitt areal	18 888.0
Oppdatert dato	14.11.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [x] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Oladammen Borettslag	950110058	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SF - Sammenslåing	14.11.2024	14.11.2024	2024/208	
AF - Annen forretningstype	14.11.2024	14.11.2024		
OP - Oppmålingsforretning	08.11.2024	08.11.2024	2024/2537	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	12.04.2015	16.04.2015	2015/647	
DL - Kart- og delingsforretning	24.02.1989			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		18 872.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
15137630	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
15148047	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
15148748	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
15149108	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
15149329	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	RA - Rammetillatelse
21732338	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
21733652	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
21735116	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
21738840	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
21739456	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
146842437	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
146842445	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842461	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842488	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
146842496	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
146842518	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842526	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
146842534	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

146842542	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842550	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842569	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842577	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842585	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842593	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842607	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842615	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842623	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842631	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842658	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842666	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842674	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842682	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842690	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842704	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146842712	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300005204	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse
300145831	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse
300384985	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse
300809443	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 15137630: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	243.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	243.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.01.1991	21.01.1991
IG - Igangsettingstillatelse	21.06.1991	12.10.1992
TB - Tatt i bruk	17.06.1992	22.10.1992
EB - Endre bygningsdata	15.03.2022	15.03.2022
EB - Endre bygningsdata	15.03.2022	15.03.2022
EB - Endre bygningsdata	17.03.2022	17.03.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	63.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	243.0	0.0	243.0	0.0

Bygning 15148047: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	8.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	8.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.07.1994	14.09.1994
IG - Igangsettingstillatelse	01.08.1994	14.10.1994
TB - Tatt i bruk	01.09.1994	14.10.1994

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	8.0	8.0	0.0

Bygning 15148748: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	16.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	16.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.04.1995	11.12.1995
IG - Igangsettingstillatelse	01.05.1995	01.03.1999
TB - Tatt i bruk	01.07.1995	01.03.1999

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	16.0	16.0	0.0

Bygning 15149108: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	32.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	32.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.03.1997	16.04.1997
IG - Igangsettingstillatelse	01.08.1997	26.11.1997
TB - Tatt i bruk	13.11.1997	26.11.1997
EB - Endre bygningsdata	24.04.2024	24.04.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	32.0	32.0	0.0

Bygning 15149329: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	32.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	32.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.09.1997	10.11.1997

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	32.0	32.0	0.0

Bygning 21732338: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	31.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	31.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.07.1997	15.07.1999
IG - Igangsettingstillatelse	15.07.1997	15.07.1999
TB - Tatt i bruk	01.11.1997	15.07.1999

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	31.0	31.0	0.0

Bygning 21733652: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	24.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	24.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.06.2000	04.07.2000
IG - Igangsettingstillatelse	13.06.2000	04.07.2000
TB - Tatt i bruk	13.06.2000	04.07.2000

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	24.0	24.0	0.0

Bygning 21735116: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	25.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	25.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.04.2002	08.04.2002
IG - Igangsettingstillatelse	02.04.2002	08.04.2002
TB - Tatt i bruk	02.04.2002	08.04.2002

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	25.0	25.0	0.0

Bygning 21738840: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	22.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	22.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.05.2004	08.12.2004
IG - Igangsettingstillatelse	11.05.2004	08.12.2004
TB - Tatt i bruk	11.05.2004	08.12.2004

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	22.0	22.0	0.0

Bygning 21739456: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	47.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	47.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.03.2005	23.05.2005
IG - Igangsettingstillatelse	18.03.2005	23.05.2005
TB - Tatt i bruk	18.03.2005	23.05.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	47.0	47.0	0.0

Bygning 146842437: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842445: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842461: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842488: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842496: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842518: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk	22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842526: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	2	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842534: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	2	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842542: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842550: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842569: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842577: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842585: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842593: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842607: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842615: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146842615-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	29.0	0.0	29.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.06.2003	30.06.2003
IG - Igangsettingstillatelse	25.06.2003	30.06.2003
TB - Tatt i bruk	25.06.2003	30.06.2003

Bygning 146842623: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842631: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842658: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842666: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842674: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842682: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842690: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146842690-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.06.2009	30.06.2009
IG - Igangsettingstillatelse	15.06.2009	30.06.2009

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146842690-2	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	16.4	0.0	16.4	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.07.2013	02.08.2013

Bygningsendringer

IG - Igangsettingstillatelse	16.07.2013	02.08.2013

Bygning 146842704: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146842712: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 300005204: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.05.2007	15.05.2008
IG - Igangsettingstillatelse	10.05.2007	15.05.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

Bygning 300145831: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	29.7
Antall etasjer	1	BRA Totalt	29.7
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.06.2010	01.07.2010
IG - Igangsettingstillatelse	24.06.2010	01.07.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	29.7	29.7	0.0

Bygning 300384985: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	31.5
Antall etasjer	1	BRA Totalt	31.5
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.07.2013	02.08.2013
IG - Igangsettingstillatelse	01.07.2013	02.08.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	31.5	31.5	0.0

Bygning 300809443: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	484.0
Antall boenheter	7	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	484.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.04.2020	08.06.2020
IG - Igangsettingstillatelse	29.04.2020	08.06.2020
MB - Midlertidig brukstillatelse	10.02.2021	30.12.2021
EB - Endre bygningsdata	26.03.2021	26.03.2021
FA - Ferdigattest	27.09.2021	30.12.2021
EB - Endre bygningsdata	17.03.2022	17.03.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	63.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	64.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	76.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	85.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	56.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	57.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	55.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	3	211.0	0.0	211.0	0.0
H01	4	273.0	0.0	273.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Olasvingen	1		1684 VESTERØY
Olasvingen	2		1684 VESTERØY
Olasvingen	3		1684 VESTERØY
Olasvingen	4		1684 VESTERØY

Olasvingen	5	1684 VESTERØY
Olasvingen	6	1684 VESTERØY
Olasvingen	7	1684 VESTERØY
Olasvingen	8	1684 VESTERØY
Olasvingen	9	1684 VESTERØY
Olasvingen	10	1684 VESTERØY
Olasvingen	12	1684 VESTERØY
Olasvingen	14	1684 VESTERØY
Olasvingen	16	1684 VESTERØY
Olasvingen	18	1684 VESTERØY
Olasvingen	20	1684 VESTERØY
Olasvingen	22	1684 VESTERØY
Olasvingen	24	1684 VESTERØY
Olasvingen	26	1684 VESTERØY
Olasvingen	27	1684 VESTERØY
Olasvingen	28	1684 VESTERØY
Olasvingen	30	1684 VESTERØY
Olasvingen	29	1684 VESTERØY
Olasvingen	31	1684 VESTERØY
Olasvingen	34	1684 VESTERØY
Olasvingen	36	1684 VESTERØY
Olasvingen	38	1684 VESTERØY
Olasvingen	40	1684 VESTERØY
Olasvingen	42	1684 VESTERØY
Olasvingen	44	1684 VESTERØY
Olasvingen	46	1684 VESTERØY
Olasvingen	25A	1684 VESTERØY
Olasvingen	25B	1684 VESTERØY
Olasvingen	25C	1684 VESTERØY
Olasvingen	25D	1684 VESTERØY
Olasvingen	32A	1684 VESTERØY
Olasvingen	32B	1684 VESTERØY
Olasvingen	32C	1684 VESTERØY
Olasvingen	32D	1684 VESTERØY

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Olasvingen 14	H0101	40/102	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HUSTAD DAG BØRGE 091263*****	Eiendomsrett 1/2	STENKJØRERBAKKEN 10 1684 VESTERØY	Bosatt
BERTRANDSEN THEA EMILIE 110395*****	Eiendomsrett 1/2	Olasvingen 14 1684 VESTERØY	Bosatt

Vegadresse: Olasvingen 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1684 VESTERØY	Kirkesogn	02010801 Hvaler
Grunnkrets	201 Asmaløy	Tettsted	42 Rød
Valgkrets	2 Vestre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
12	146842607		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

12: Bygning 146842607: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.05.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

Borettslag

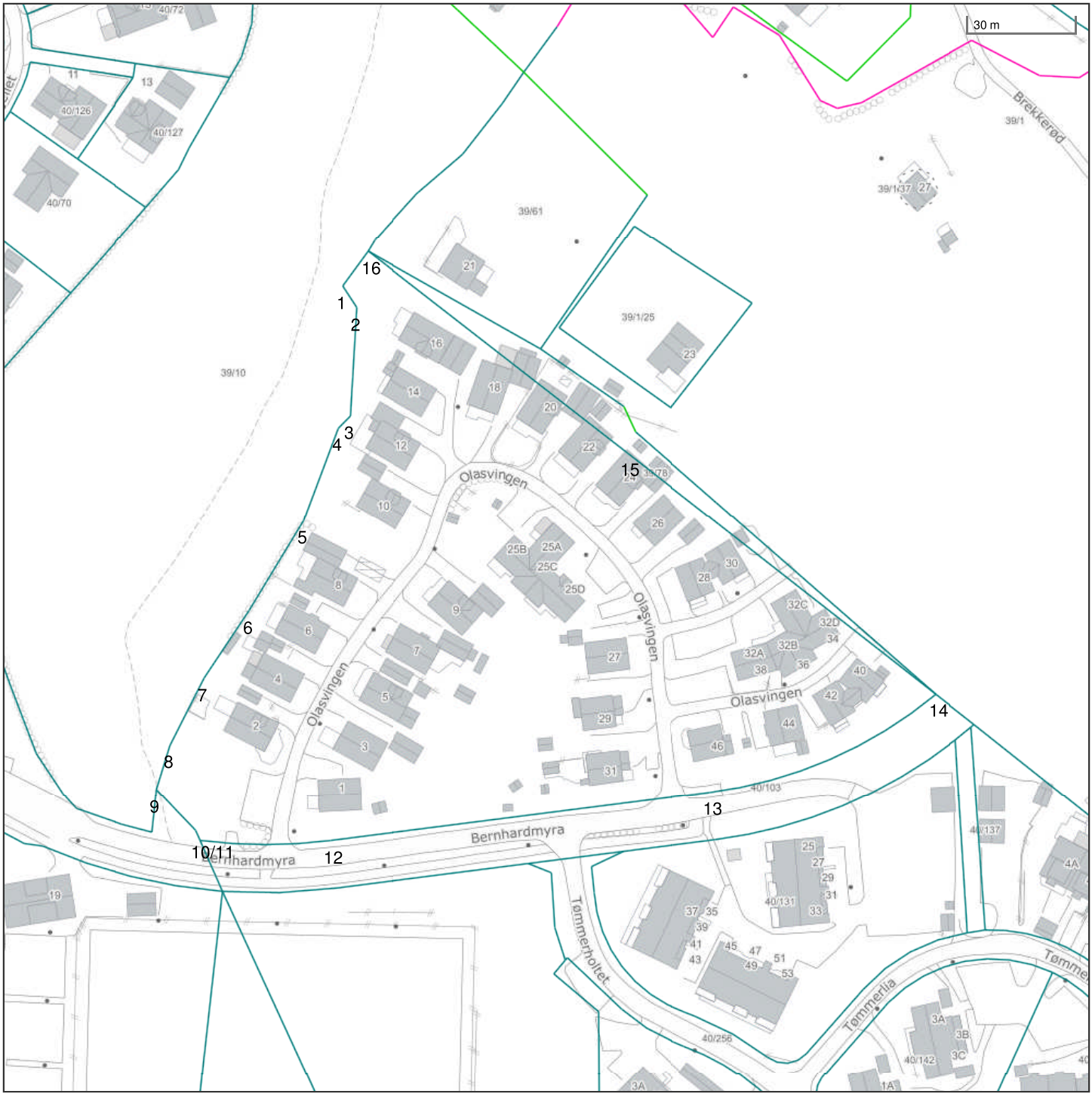
Navn	Oladammen Borettslag	Org.nr	950110058
Adresse	c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO	Ant. andeler	38

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	39/78	878.5	
Grunneiendom	40/102	18872.9	

Utskriftsdato: 06.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3110 - 40/102//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	18 872,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6549751,9	**Øst**	611603,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6549875,3	611567,89	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,21	
2	6549869,34	611572,05	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,27	
3	6549838,75	611571,13	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,60	
4	6549835,22	611567,81	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,85	
5	6549808,85	611558,77	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,88	
6	6549783,15	611544,11	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,59	
7	6549763,75	611531,9	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,92	
8	6549744,6	611522,82	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,19	
9	6549732,05	611519,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,03	
10	6549720,75	611530,79	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,09	
11	6549717,98	611532,11	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,07	
12	6549719,02	611569,01	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	37,02	144,41
13	6549735,8	611675,84	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	108,14	
14	6549765,27	611738,93	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	70,57	124,93
15	6549830,7	611649,73	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	110,62	
16	6549885,344	611574,834	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	92,71	

Oversiktskart

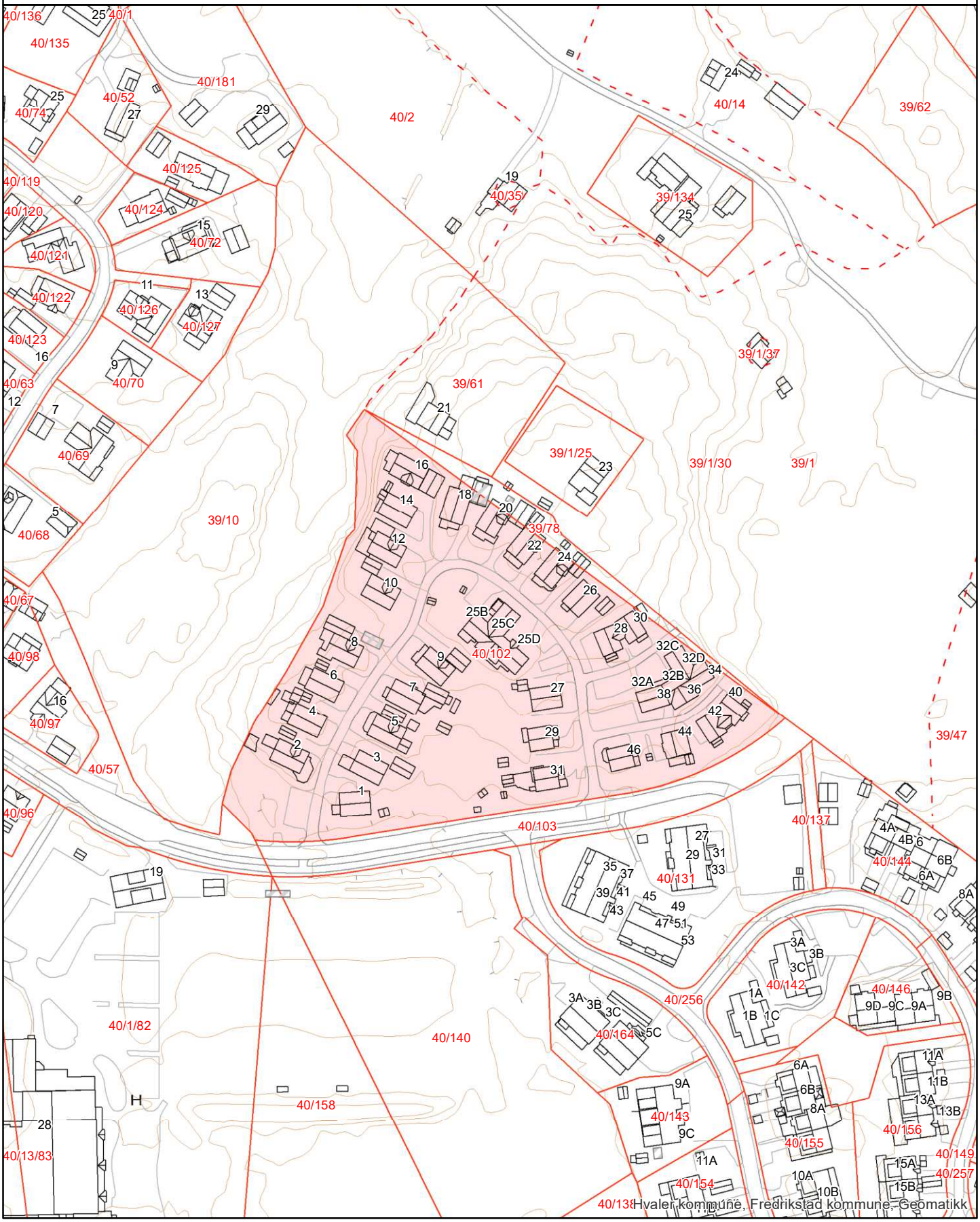
Hvaler kommune

Adresse: Olasvingen 14, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 40/102/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-03-06

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Olasvingen 14, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 40/102/0/0

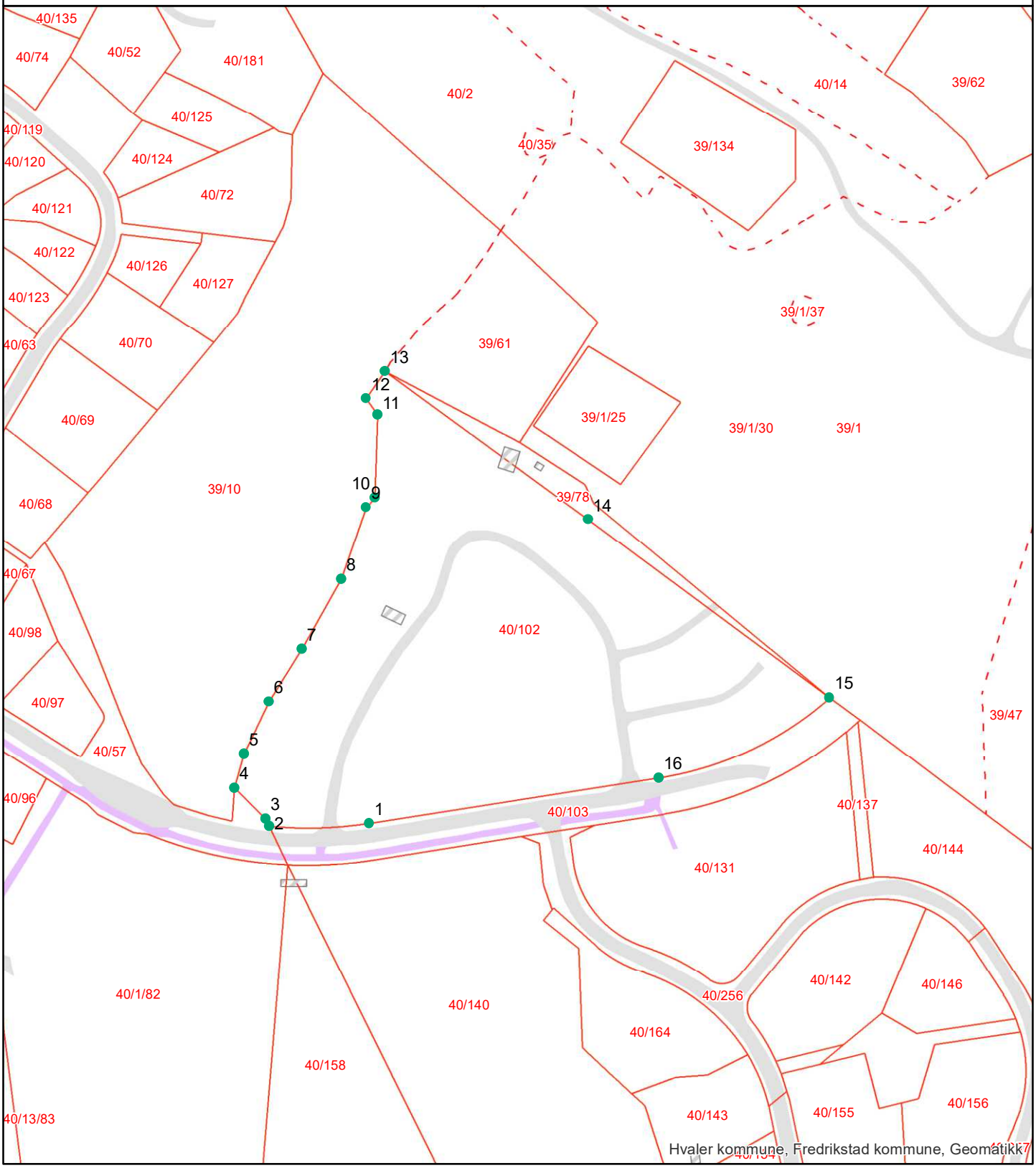
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-03-06

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.3.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
18872.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6549719.01851	611569.010658	Ikke spesifisert	37.03	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	14	144.951
2	6549717.98205	611532.113565	Ikke spesifisert	3.07	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	14	0
3	6549720.753	611530.790107	Ikke spesifisert	16.1	Ukjent		Terrengmålt	14	0
4	6549732.05347	611519.325054	Ikke spesifisert	13.03	Ukjent		Terrengmålt	14	0
5	6549744.60159	611522.820749	Ikke spesifisert	21.2	Ukjent		Terrengmålt	14	0
6	6549763.75461	611531.903126	Ikke spesifisert	22.93	Ukjent		Terrengmålt	14	0
7	6549783.14946	611544.114827	Ikke spesifisert	29.6	Ukjent		Terrengmålt	14	0
8	6549808.84587	611558.769354	Ikke spesifisert	27.89	Ukjent		Terrengmålt	14	0
9	6549835.22092	611567.813153	Ikke spesifisert	4.85	Ukjent		Terrengmålt	14	0
10	6549838.75099	611571.127896	Ikke spesifisert	30.62	Ukjent		Terrengmålt	14	0
11	6549869.3421	611572.054509	Ikke spesifisert	7.27	Ukjent		Terrengmålt	14	0
12	6549875.29965	611567.89493	Ikke spesifisert	12.22	Ukjent		Terrengmålt	14	0
13	6549885.34842	611574.837179	Ikke spesifisert	92.76	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6549830.69977	611649.72809	Ikke spesifisert	110.68	Ukjent		Terrengmålt	14	0
15	6549765.2677	611738.927698	Ikke spesifisert	70.6	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	14	124.96
16	6549735.79946	611675.840884	Ikke spesifisert	108.19	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	14	0

Grunnkart med ortofoto

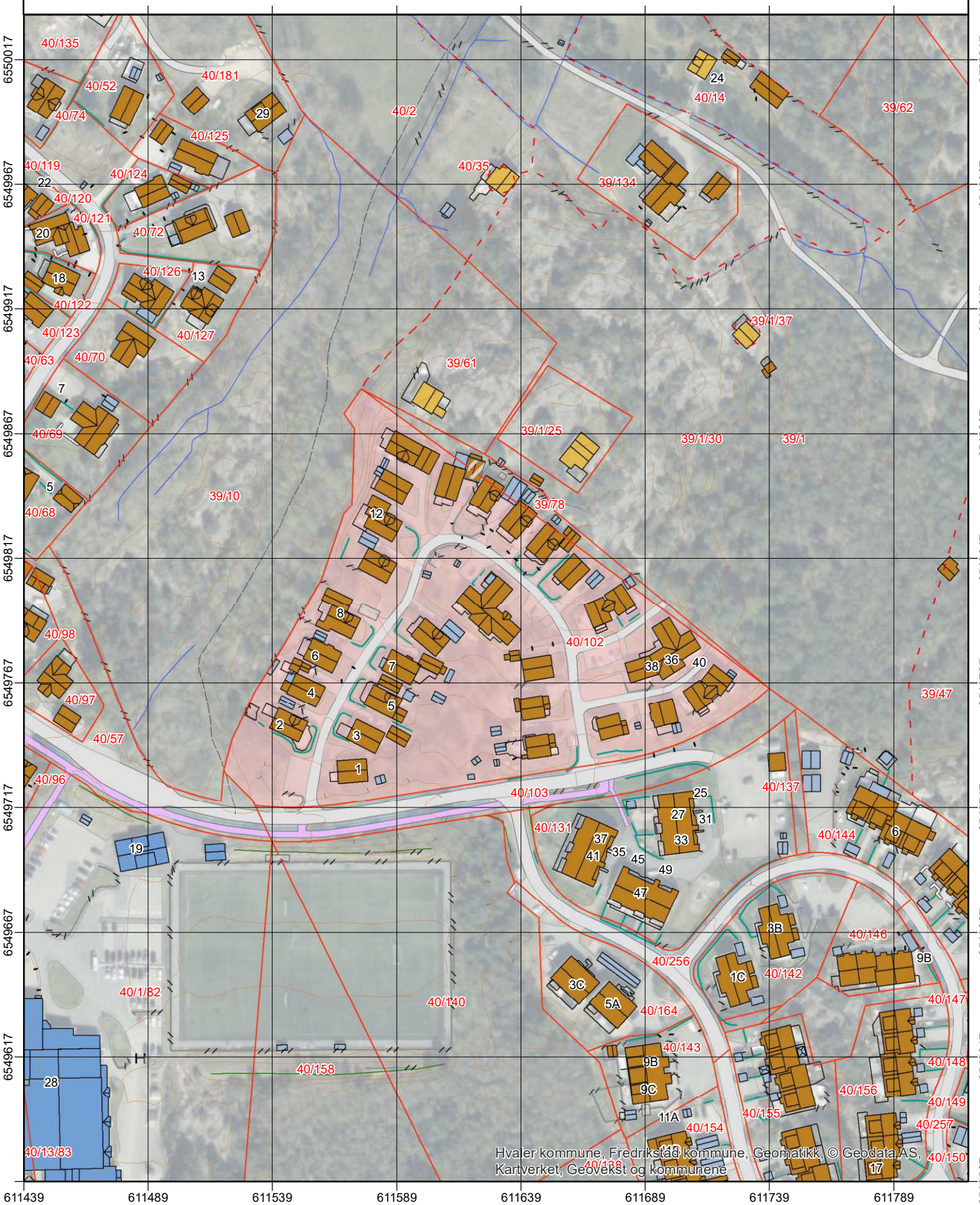
Hvaler kommune

Adresse: Olasvingen 14, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 40/102/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-03-06

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Grunnkart

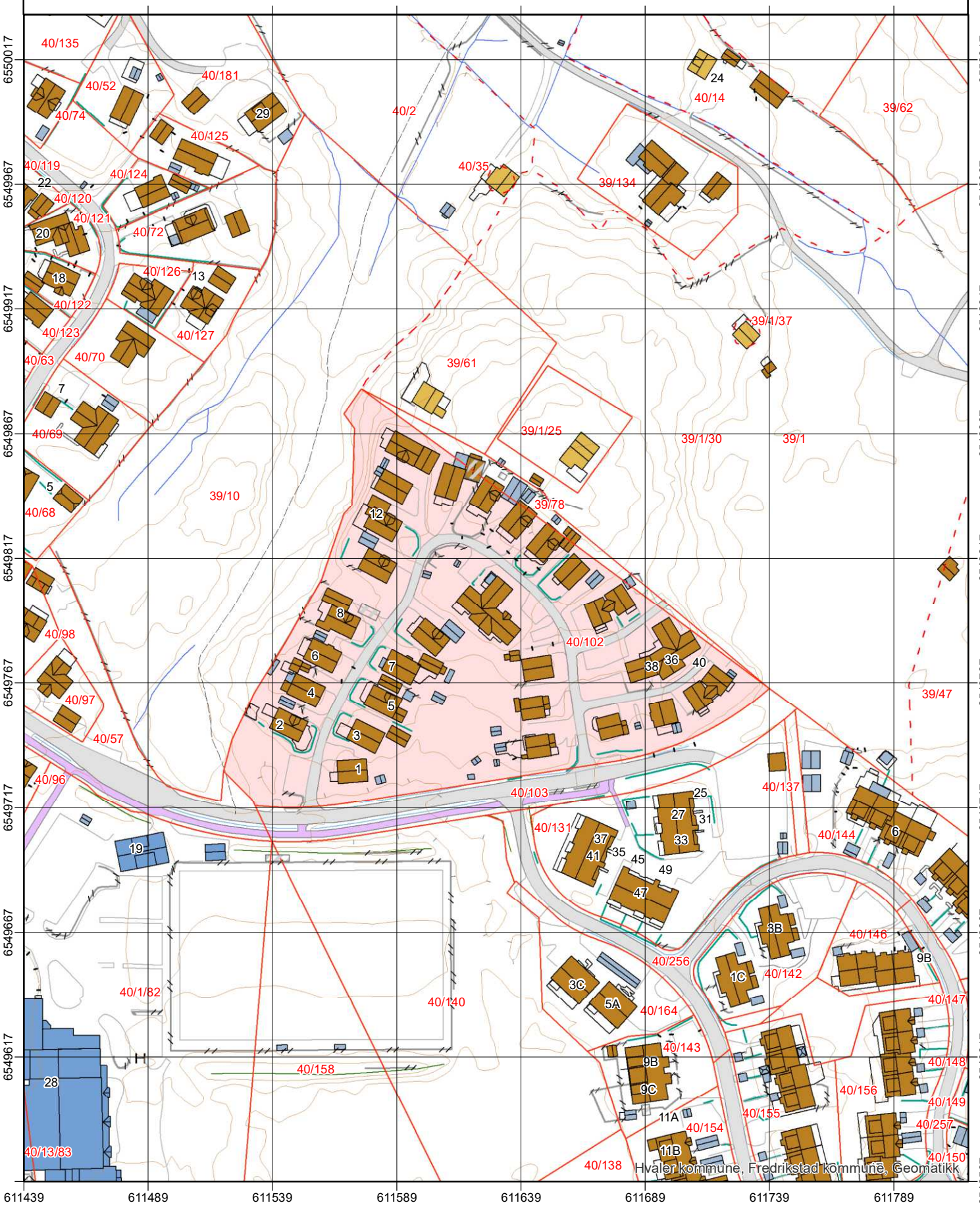
Hvaler kommune

Adresse: Olasvingen 14, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 40/102/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-03-06

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Skatteetaten

Dato
06.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3110 HVALER

Organisasjonsnr 950 110 058 Andelsnr 39

Eiendommens adresse:

Olasvingen 14, 1684 VESTERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 192 460 Som sekundærbolig: kr 4 769 839

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tlf 800 80000

Olasvingen 14

Nabolaget Rød/Asmaløy - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-1...	9 min
398 elever, 16 klasser	0.7 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	21 min
180 elever, 6 klasser	19.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hvalerhallen Hvaler Kommune	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rød Asmaløy	10 min
Linje VY6, 171, 199	0.8 km
Fredrikstad stasjon	22 min
Linje RE20, RX20	19.9 km

BARNEHAGER

Asmaløy barnehage (1-5 år)	9 min
46 barn	0.7 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år)	5 min
51 barn	3.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Hvaler	16 min
Rema 1000 Hvaler	6 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 2025

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	21 min
Apotek 1 Hvaler	7 min
Hvaler Vinmonopol	13 min

SPORT

Hvalerhallen - Flerbrukshall	11 min
Idrettspark Asmaløy - Kunstgressba...	11 min
SATS Fredrikstad	19 min
SKY Fitness Fredrikstad	22 min

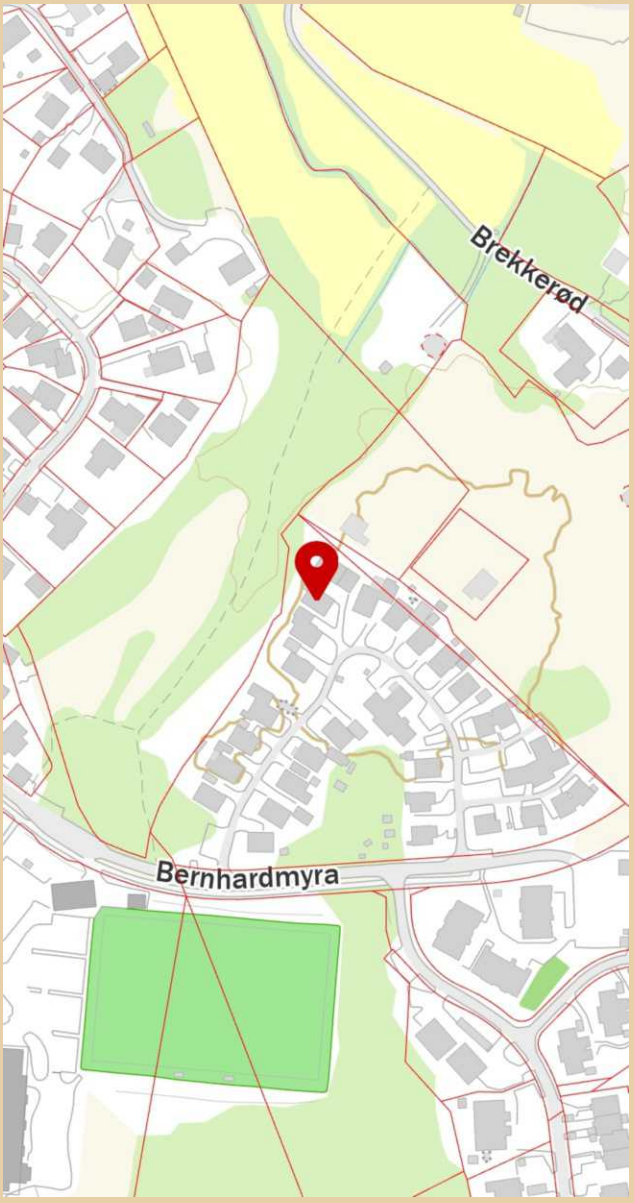
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

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:
Olasvingen 14, 1684 Vesterøy
Gnr. 40, Bnr. 102, andelsnr. 39 i OLADAMMEN BORETTSLAG, Hvaler kommune.

Oppdragsnummer:
108250044

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Mille Amalie Christiansen

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 913 05 577

E-post: mille.amalie.christiansen@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.
