PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

DALSTUNET 6 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

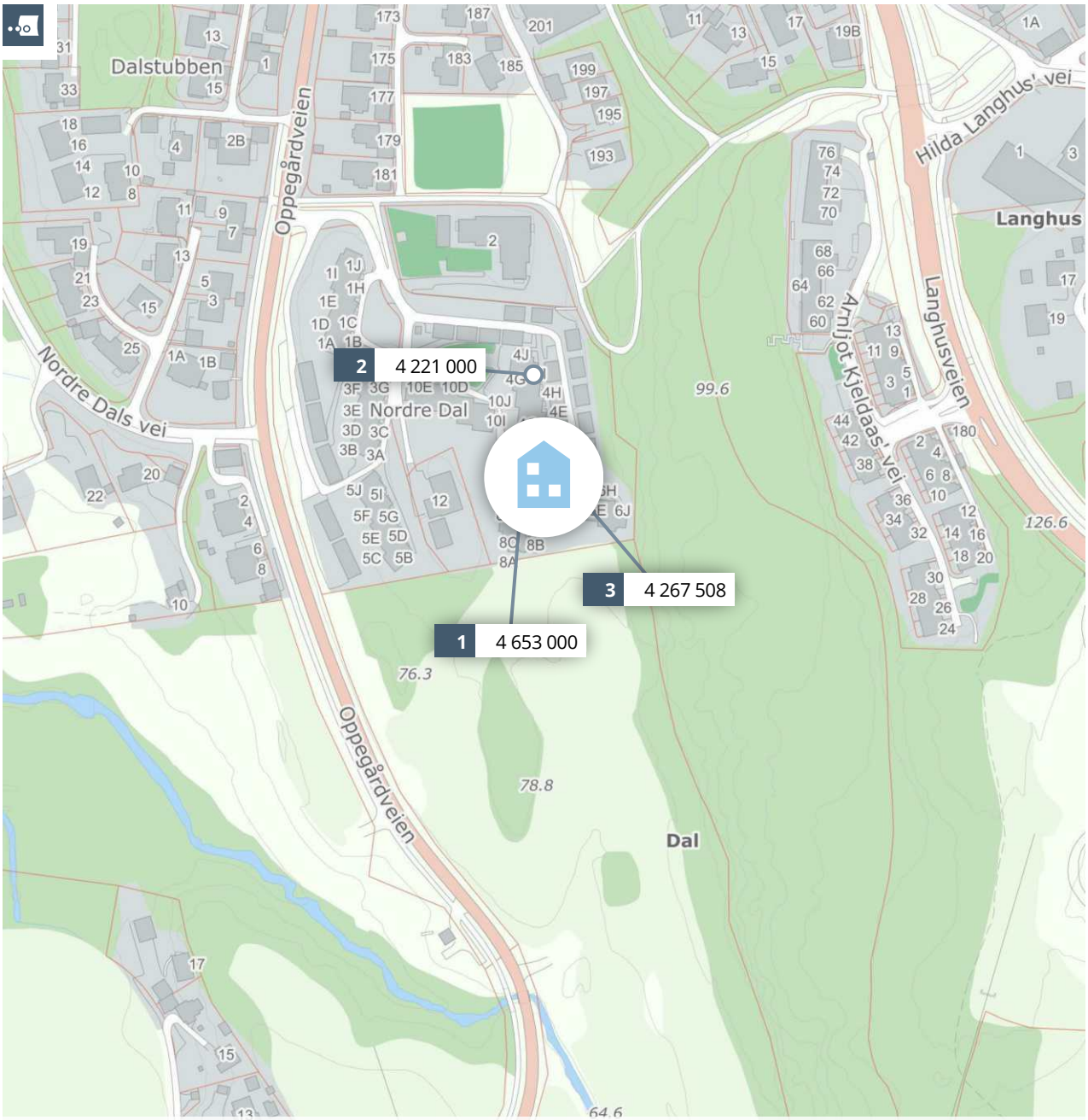
Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DALSTUNET 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 22.04.2025

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: Henrik Nicolay Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dalstunet 6 A, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 125 BNR 419 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Haugland

Verdivurdert til

4 500 000

65 000	4 565 000	65 214
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	5 m²	- m²	65 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	3 050
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

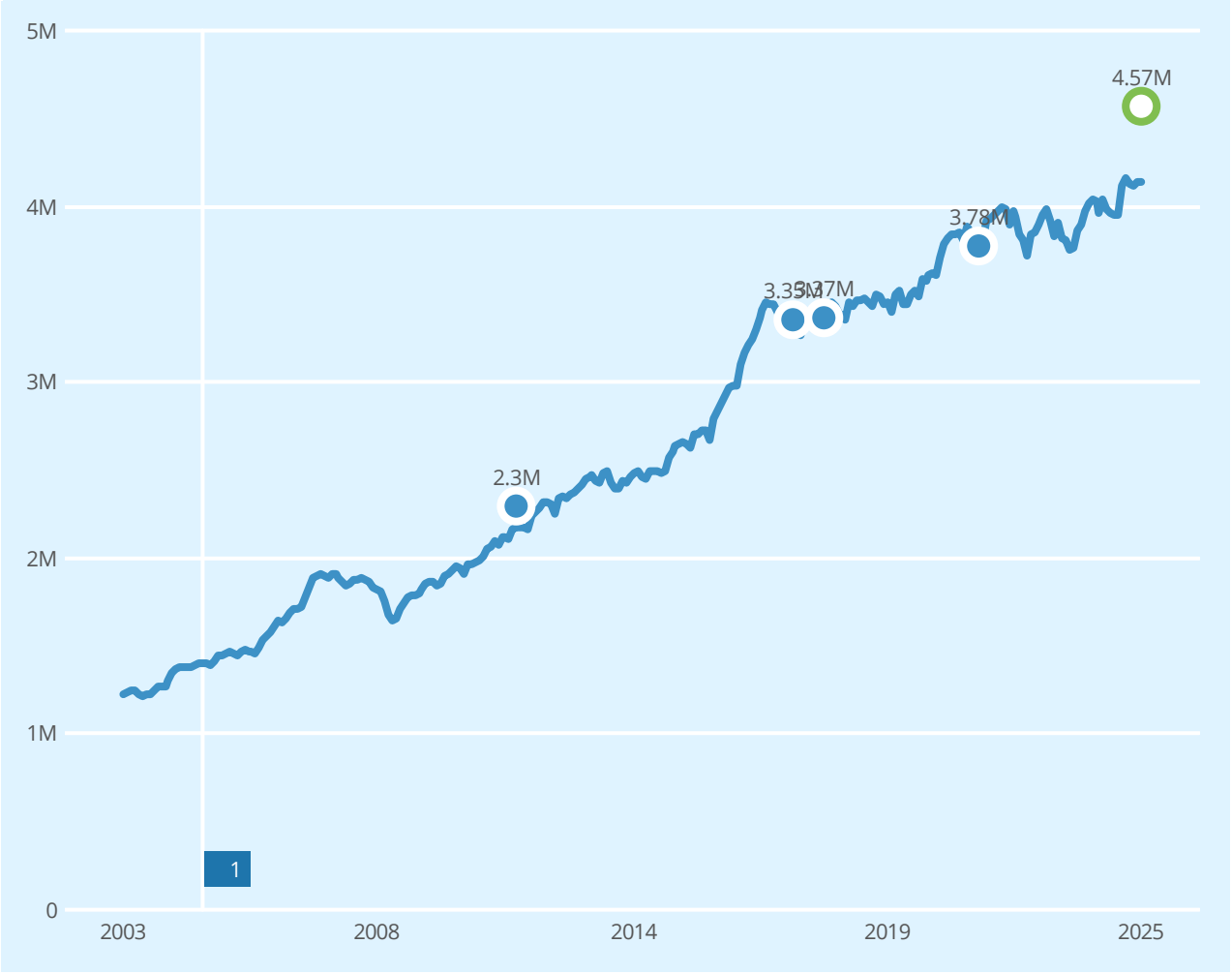
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dalstunet 8 E 65 m²	2008	1. etg	2 sov	27.03.2023	3 960 000	**4 600 000**	53 000	4 653 000	**71 585**
2	Dalstunet 4 I 70 m²	2005	1. etg	2 sov	19.02.2025	4 250 000	**4 150 000**	71 000	4 221 000	**60 300**
3	Dalstunet 6 E 70 m²	2008	1. etg	2 sov	07.04.2025	4 200 000	**4 200 000**	67 508	4 267 508	**60 964**

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.11.2021	15.11.2021	06.12.2021	3 680 000	3 720 000	60 000	3 780 000	2
25.05.2018	06.06.2018	10.08.2018	3 400 000	3 365 000	0	3 365 000	
20.10.2017	30.10.2017	23.11.2017	3 100 000	3 350 000	0	3 350 000	
09.09.2011	21.09.2011	02.11.2011	1 990 000	2 300 000	0	2 300 000	
22.04.2005		22.04.2005	-	1 410 000	-	1 410 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Nytt gulv i alle rom(utenom bad), Bygget Ut Terassen, Helsparklet vegger og fjernet strie, Flis i gang, Downlight kasse i stue, Nytt kjøkken ny smart varmtvannsbereder 200 liter, privat utekran med kaldt og varmt . Lett modernisering av bad(folie på servant innredning, vinyl fliser limt på gamle)

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

Leiligheter til salgs i Haugland grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.5M
5.3M
5 076 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
146
dager

Leiligheter solgt i Haugland grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

4.9M
4.8M
4 696 000 Prisantydning i snitt
4 617 000 Salgspris i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 960 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 12 mnd
65 214 Dalstunet 6 A Totalpris 4 565 000

54 691 Haugland grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Dalstunet 6 A
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 2005
BRA: 75 m^2
BRA-i: 70 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	8	1	1

Naser Rashiti
BYMICO AS
post@bymico.no
93025344

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32693

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad (TG): 3
Det er ikke adkomst til sluket, og inspeksjon eller kontroll har derfor ikke kunnet gjennomføres. På grunn av manglende tilgang har det ikke vært mulig å vurdere slukets tilstand. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det per i dag ikke er registrert synlige tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Rørføringer gjennom gulv mangler synlig membran/mansjetter, og det er heller ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant. Det er benyttet materialer i våtsonen som ikke er egnet for å tåle direkte vannbelastning, noe som øker risikoen for fuktskader. Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater vurderes restlevetiden for våtrommet som usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere adkomst til sluket for å muliggjøre inspeksjon og vurdering av tilstanden, samt sikre nødvendig vedlikehold og rengjøring. På grunn av bruk av uegnede materialer i våtsonen, anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett for å begrense fuktbelastning på gulv og vegger, og dermed redusere risiko for fuktskader. Med tanke på usikker restlevetid og påviste mangler i fuktsikringen, bør full renovering av våtrommet vurderes på sikt.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2: TG2
Vinduer og balkongdør har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert harde og lite elastiske tetningslister, noe som medfører redusert tetthet. Karmene viser tegn på noe værslitasje som følge av eksponering for ytre klimabelastning. Enkelte vinduer går tregt ved åpning/lukking og tar i karm, og det er behov for justering. Flere innerdører subber/tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring som en del av vedlikehold anbefales inntil en eventuell større oppgradering.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Etasjeskiller er målt med laser i stue, kjøkken og gang og. Registrerte målinger er på henholdsvis 10-20 mm (lokalt) og 15-30 mm (totalt), hvilket er innenfor akseptabelt nivå for TG2 iht. NS 3600. Det bemerkes at boligen var fullt møblert, til dels overmøblert, og dette medførte begrenset tilgjengelighet for målinger i enkelte områder. Avvik kan derfor variere i andre rom hvor måling ikke har vært mulig. Ingen bygningsmessige avvik utover normal toleranse er registrert. Målingene tilsier noe lokale ujevnheter/svanker og planavvik særlig i stuen og på kjøkkengulvet. Det er ikke registrert knirk under befaring, og eier opplyser heller ikke om knirk i daglig bruk.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2 - Tidligere påvist avvik med behov for tiltak er utført og dokumentasjon mottatt.
Tilstandsgrad 2 settes da det mangler samsvarserklæring av hele anlegget. Det er foretatt kontroll og rettet feil med elektrisk materiel. Samsvarserklæring på dette er mottatt, men den gjelder kun deler av anlegget (berørt del).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å få en kvalifisert elektriker til å gjennomgå det elektriske anlegget for en grundig utvidet kontroll og dokumentasjon. Manglende samsvarserklæringer og ukjent utfører gir usikkerhet knyttet til sikkerhet og lovlighet.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad (TG): 2
Fallforhold under dusjkabinett/badekar er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst for måling. På øvrige deler av gulvet registreres det svakt fall. Det er observert riss og sprekker i de selvklebende vinylflisene som eier selv har montert på veggene. Tilstanden på underliggende overflater bak vinylflisene er ikke synlig og dermed ikke vurdert.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Tilstandsgrad (TG): 2
Eier opplyser at baderomsinnredningen er foliert. Det registreres sprekker i folieringen, som vurderes å skyldes alder og bruksslitasje. Tilstandsgraden settes til 2 på bakgrunn av visuelle aldringstegn og slitasje, selv om det ikke er registrert vesentlige skader på sanitærutstyret.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å følge med på utviklingen av slitasje i baderomsinnredningen. Sprekker i folieringen kan med tiden føre til fuktopptak i underliggende materiale, noe som kan redusere levetiden på innredningen. Dersom funksjonalitet og hygiene påvirkes, bør utskifting eller oppgradering av innredningen vurderes. Per i dag anses tilstanden som akseptabel med tanke på alder og normal bruk.

Øvrig: Overflater gulv

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er registrert kanter på fliser, noe som kan skyldes slitasje eller feil i utførelse. Laminatgulvet har flekker og skjolder.

Øvrig: Overflater vegg og himling

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG): 2
Det registreres stedvis skjolder og flekker på både himling og vegg. Overflatebehandlingen fremstår som ufagmessig utført.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet fra denne delen av flermannsboligen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Endringer i planløsning
Det er foretatt endringer i boligens opprinnelige planløsning. Terrassen er bygget ut og fremstår i dag som større enn det som fremkommer av de opprinnelige byggetegningene.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere med kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.6.2025	**20.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Adrian Steen Thorbjørnsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Camilla Engebretsen Thorbjørnsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Naser Rashiti**	Telefon:	**93025344**
Firma:	**BYMICO AS**	Epost:	**post@bymico.no**
Adresse:	**Glynitveien 30, 1400 Ski**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Boligen holder i all hovedsak en normal standard. Dog må det påregnes diverse oppgraderinger og utbedringer i tiden som kommer.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises for øvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Dalstunet 6 A, 1405 Langhus**						
Kommunenr:	**3207**	Gårdsnr:	**125**	Bruksnr:	**419**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**15**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2005**						
Boligtype:	**Leilighet i flermannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

GENERELT
Leiligheten ligger i en flermannsbolig oppført i 2005.
Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn og/eller komprimerte masser. Grunnmur og gulv er utført i mur/betong, og etasjeskillere består av betongdekke. Ytter- og skillevegger er oppført i bindingsverk og/eller mur/betong. Taket er en saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

UTEOMRÅDER
Eiendommen har felles eiet tomt med asfaltert adkomstvei og biloppstillingsplass. I tillegg finnes plenarealer som benyttes av beboerne.

UTVENDIG
Bygningen har utvendige fasader i trekledning. Vinduer er malt tre med isolerglass. Balkongdør og inngangsdør er også i tre.
Leiligheten har to uteplasser:
- En sørvendt terrasse på ca. 39 m² med utgang fra stue
- En nordvendt platting ved inngangspartiet på ca. 8 m²

INNVENDIG
Gulvoverflater består av fliser i entré og laminatgulv i øvrige rom. Vegger og himlinger består av malt betong og plater, overflatebehandlet av eier i senere tid. Innvendige dører antas å være lette formpressede dører med pappkjerne.

VÅTROM
Badet er fra byggeåret.
Vegger er opprinnelig flislagt, men har fått påført selvklebende vinylfliser. Gulvet er flislagt. Himlingen består av glatte plater som er sparklet og malt.
Utstyrt med gulvmontert toalett, vegghengt servantskap med speil og dusjkabinett i glass.

KJØKKEN
Kjøkkenet er fra 2021 og har glatte, hvite fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum er nedfelt i benkeplaten. Det er installert komfyr, mikrobølgeovn og kombinert kjøl-/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk er montert over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det meste av det tekniske anlegget er fra byggeåret, med enkelte utskiftninger i forbindelse med kjøkkenoppgraderingen.
Åpen røroppføring med fordelersystem plassert under kjøkkenbenk. Avløpsrør i plast, synlig i servantskap og kjøkkenskap. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
Tilluft via spalteventiler. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Varmtvannsbereder plassert i bod

OPPVARMING
Oppvarming skjer ved hjelp av vedfyrt peis, elektriske panelovner og varmekabler.

BOD
Eier opplyser at seksjonen disponerer en bod på ca. 5 m², plassert i frittstående felles bygg på tomten.

GARASJE/P-PLASS
Eier opplyser at seksjonen disponerer fast parkeringsplass i felles carportanlegg.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Dalstunet 6A

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	47
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**75**	**70**	**5**	**0**	**47**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	66	4	Entre/gang, 2soverom, bad, stue og kjøkken	Bod
Ekstern bod	5	0	5		Ekstern bod
Totalt m²	**75**	**66**	**9**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og på foringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Bygning/rom/areal 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 bygning/rom/areal er lovlig bygd.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Nordvendt terrasse/platting i til inngangsparti og sørvendt markterrasse med impregnerte terrassebord i trekonstruksjoner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er gjennomført utbedringer eller oppgraderinger i egen regi i 2023. Den sørvendte terrassen er bygd ut og montert levegg. Alt av overflater her er behandlet/malt	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen unormale avvik utover noen små skjevheter. Dette er for det meste på grunn av uttørking/vridninger i treverk. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør i trerammer med isolerglass merket med produksjonsår 2004. Entredør i tre. Innerdører antas å være lette formpressede dører med kjerne av papp. alt fra byggeår. 2 vinduer soverom subber, innerdører subber, ytterdør elde	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eier opplyser at det ikke er gjennomført utbedringer eller oppgraderinger i egen regi. Det er heller ikke kjent om det er utført arbeid eller oppgraderinger etter byggets opprinnelige oppføringsår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei







Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Tilstandsgrad 2: TG2
Vinduer og balkongdør har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert harde og lite elastiske tetningslister, noe som medfører redusert tetthet. Karmene viser tegn på noe værslitasje som følge av eksponering for ytre klimabelastning. Enkelte vinduer går tregt ved åpning/lukking og tar i karm, og det er behov for justering. Flere innerdører subber/tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring som en del av vedlikehold anbefales inntil en eventuell større oppgradering.

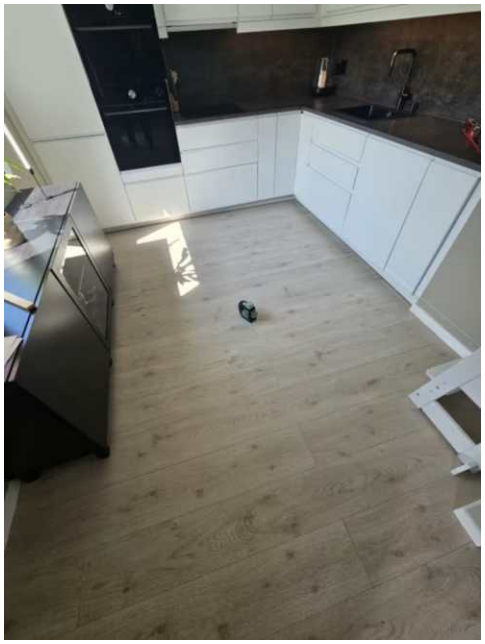
6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Det er ingen adkomst til loftet fra denne delen av flermannsboligen.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Etasjeskiller er målt med laser i stue, kjøkken og gang og. Registrerte målinger er på henholdsvis 10-20 mm (lokalt) og 15-30 mm (totalt), hvilket er innenfor akseptabelt nivå for TG2 iht. NS 3600. Det bemerkes at boligen var fullt møblert, til dels overmøblert, og dette medførte begrenset tilgjengelighet for målinger i enkelte områder. Avvik kan derfor variere i andre rom hvor måling ikke har vært mulig. Ingen bygningsmessige avvik utover normal toleranse er registrert. Målingene tilsier noe lokale ujevnheter/svanker og planavvik særlig i stuen og på kjøkkengulvet. Det er ikke registrert knirk under befaring, og eier opplyser heller ikke om knirk i daglig bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Element

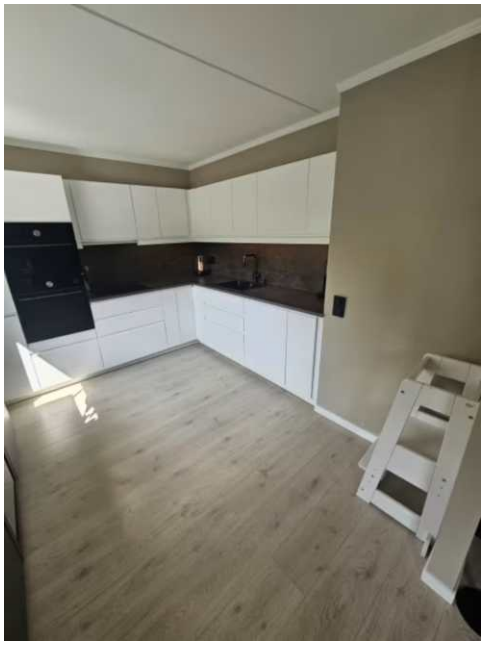
Antatt elementpipe fra byggeår.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Det ble ikke registrert sprekker eller andre tegn til skader ved visuell inspeksjon av de innvendige overflatene på pipa. Takstmann har ikke hatt mulighet til å verifisere brannmurens oppbygning. Det antas at brannmuren er oppført med brannmursplater, men dette lar seg ikke bekrefte uten destruktive inngrep i konstruksjonen.

6.6 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Tilstandsgrad (TG): 1
Kjøkkenet er oppgradert og fremstår som nytt fra 2021. Innredningen er moderne og utstyrt med automatisk vannstoppesystem samt komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter. Det er ikke registrert avvik utover forventet normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

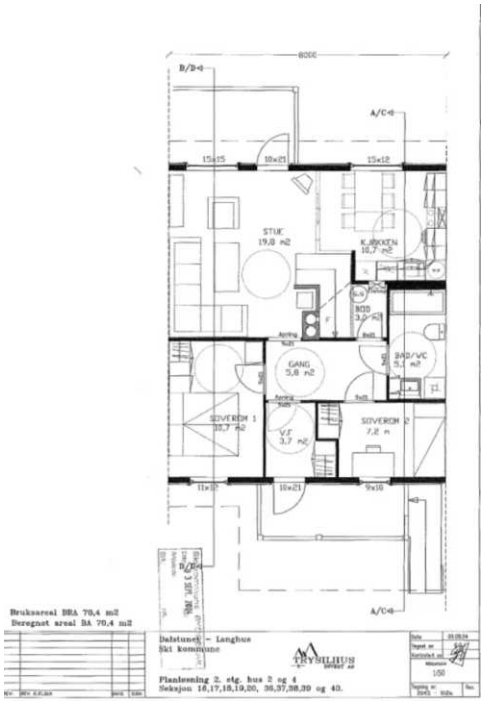
Mekanisk ventilator tilkoblet ventilasjonsanelgg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Tilstandsgrad (TG): 1 – Ingen avvik registrert.
Kjøkkenet har mekanisk ventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg. Det ble gjennomført funksjonstest, og ventilatoren viste tilfredsstillende avtrekk/sug.

6.7 Lovlighet





SKI KOMMUNE TEKNISK ETAT

Trysilbygg AS
Pb 323 Bragernes

3001 DRAMMEN

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 15.01.08 og kontrollerklæringer mottatt samtidig.

Tiltaket:	Boliger.
Ferdigattesten gjelder:	Alle boligene med seksjonsnummer 1-40.
Byggested:	Dalstunet 125/419.
Tiltakshaver:	Trysilhus Invest AS

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer mottatt her 15.01.08 bekreftet at tiltaket er fullført og kontrollert iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll §29.

Gjennom kontrollerklæringen bekrefter foretakene dermed at tiltaket er fullført og kontrollert, og i henholde til plan-og bygningsloven §99 og forskrift om saksbehandling og kontroll §34 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Rose Byrkjeland
overingeniør

Kopi:
Furu Maskinentreprenør, Tornterveien 28, 1408 Kråkstad
Michael Blumlein, Edvard Griegsvei 8, 1410 Kolbotn
Avgiftskontoret
Geodataavdelingen
Kommunalteknisk virksomhet v/ Øyvind Huse
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski
Nordre Follo Brannvesen IKS, her

BYGGESAK

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Endringer i planløsning
Det er foretatt endringer i boligens opprinnelige planløsning. Terrassen er bygget ut og fremstår i dag som større enn det som fremkommer av de opprinnelige byggetegningene.
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere med kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er fremlagt ferdigattest datert 31.01.2008

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Det registreres avløpsrør av plast synlig under benkeskap og servant våtrom.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe avløpsrør antatt oppgradert/skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Tilstandsgrad (TG): 1 – Tidligere påvist avvik med behov for tiltak er utført og dokumentasjon er mottatt.	

6.9 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Det er noe rør fra byggeår, noe nytt i forbindelse med oppgraderinger av baderom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Oppsummering av vannledninger	TG-1
Tilstandsgrad (TG): 1 - Tidligere påvist avvik med behov for tiltak er utført og dokumentasjon mottatt.	

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er nytt ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og overflater i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Tilstandsgrad (TG): 2 - Tidligere påvist avvik med behov for tiltak er utført og dokumentasjon mottatt. Tilstandsgrad 2 settes da det mangler samsvarserklæring av hele anlegget. Det er foretatt kontroll og rettet feil med elektrisk materiel. Samsvarserklæring på dette er mottatt, men den gjelder kun deler av anlegget (berørt del).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få en kvalifisert elektriker til å gjennomgå det elektriske anlegget for en grundig utvidet kontroll og dokumentasjon. Manglende samsvarserklæringer og ukjent utfører gir usikkerhet knyttet til sikkerhet og lovlighet.

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025 ifølge eier	
Størrelse	
ca 200l ifølge eier	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1 - Tidligere påvist avvik med behov for tiltak er utført og dokumentasjon mottatt.

6.12 Ventilasjon



Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og naturlig tilluft.

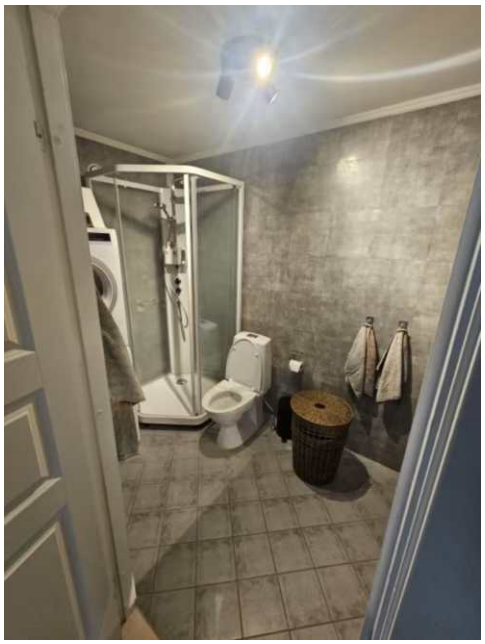
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ukjent om det er utført arbeider etter byggeår.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel gjennom spalte i vinduer. Det registreres mekanisk avtrekksaggregat montert på kjøkken. Løsningen er vanlig for byggets alder og type.

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Lagt ny selvklebende vinylfliser over flislagt vegg opplyser eier.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at det er lagt på selvklebende vinylfliser over gamle fliser på vegg.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

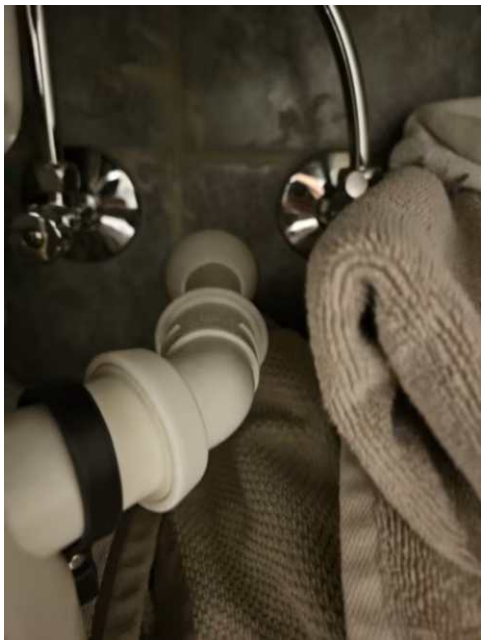


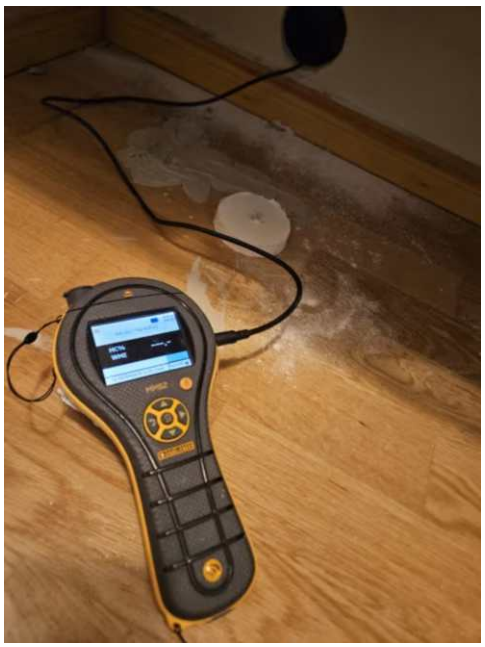
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Fallforhold under dusjkabinett/badekar er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst for måling. På øvrige deler av gulvet registreres det svakt fall. Det er observert riss og sprekker i de selvklebende vinylflisene som eier selv har montert på veggene. Tilstanden på underliggende overflater bak vinylflisene er ikke synlig og dermed ikke vurdert.







Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Tilstandsgrad (TG): 3
Det er ikke adkomst til sluket, og inspeksjon eller kontroll har derfor ikke kunnet gjennomføres. På grunn av manglende tilgang har det ikke vært mulig å vurdere slukets tilstand. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det per i dag ikke er registrert synlige tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Rørføringer gjennom gulv mangler synlig membran/mansjetter, og det er heller ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant. Det er benyttet materialer i våtsonen som ikke er egnet for å tåle direkte vannbelastning, noe som øker risikoen for fuktskader. Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater vurderes restlevetiden for våtrommet som usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere adkomst til sluket for å muliggjøre inspeksjon og vurdering av tilstanden, samt sikre nødvendig vedlikehold og rengjøring. På grunn av bruk av uegnede materialer i våtsonen, anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett for å begrense fuktbelastning på gulv og vegger, og dermed redusere risiko for fuktskader. Med tanke på usikker restlevetid og påviste mangler i fuktsikringen, bør full renovering av våtrommet vurderes på sikt.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk **150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Eier opplyser at baderomsinnredningen er foliert. Det registreres sprekker i folieringen, som vurderes å skyldes alder og bruksslitasje. Tilstandsgraden settes til 2 på bakgrunn av visuelle aldringstegn og slitasje, selv om det ikke er registrert vesentlige skader på sanitærutstyret.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å følge med på utviklingen av slitasje i baderomsinnredningen. Sprekker i folieringen kan med tiden føre til fuktopptak i underliggende materiale, noe som kan redusere levetiden på innredningen. Dersom funksjonalitet og hygiene påvirkes, bør utskifting eller oppgradering av innredningen vurderes. Per i dag anses tilstanden som akseptabel med tanke på alder og normal bruk.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra ventilasjonsaggregat.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Tilstandsgrad (TG): 1
Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det registreres tilfredsstillende luftgjennomstrømning (sug) i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Overflater gulv



Beskrivelse

Overflater gulv består av flislagt entre og laminatgulv.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Tilstandsgrad (TG): 2
Det er registrert kanter på fliser, noe som kan skyldes slitasje eller feil i utførelse. Laminatgulvet har flekker og skjolder.



6.15 Øvrig: Overflater vegg og himling



Beskrivelse

Vegger består av sparklede og malte plater. Himling består av malt betongdekke.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

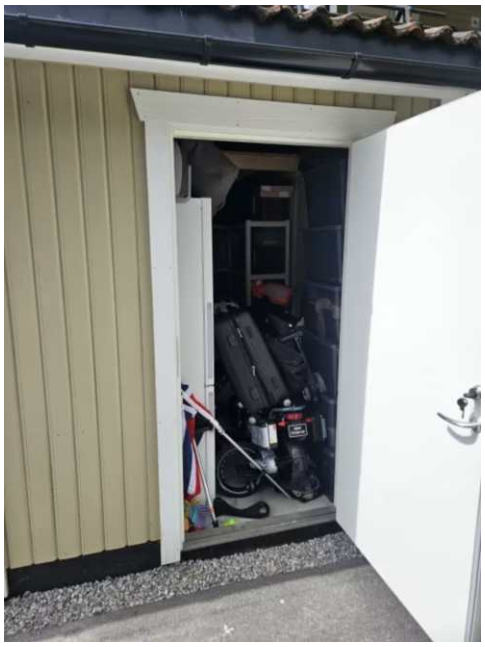
Tilstandsgrad (TG): 2
Det registreres stedvis skjolder og flekker på både himling og vegg. Overflatebehandlingen fremstår som ufagmessig utført.



6.16 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Oppvarming av peis, varmekabler og panelovner

6.17 Øvrig: Ekstern bod



Beskrivelse
Eier opplyser om bruksrett på en ekstern bod på ca 5m2.

6.18 Øvrig: Garasje/parkeringsplass



Beskrivelse
Eier opplyser om bruksrett på en fast parkeringsplass i felles carportanlegg. Denne måles til ca 18m2.

6.19 Øvrig: Radon

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

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør gjennomføres radonmålinger.

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Engebretsen Thorbjørnsen	Adrian Steen Thorbjørnsen

Gateadresse
Dalstunet 6 A

Poststed	Postnr
LANGHUS	1405

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: 6

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: 309251011

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet til sorte elko stikk og montert ledstriper. Byttet ut alle rom termostater. Godkjennes av elektriker.

Arbeid utført av: .

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

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget ut Terrase med tilhørende blomsterkasse. Bakgrunn som Håndtverker

Arbeid utført av: .

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: 309251011

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 309251011

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: 309251011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Engebretsen Thorbjørnsen	b9e1d0df50476485b6a31 17c903a917001ccd320	12.06.2025 07:25:44 UTC	Signer authenticated by One time code

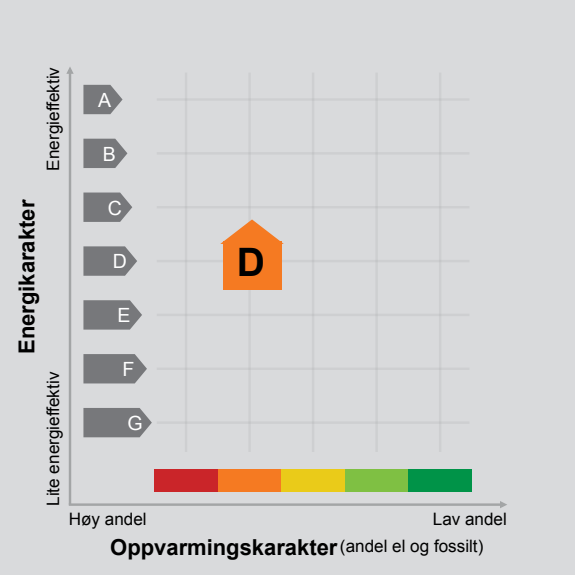
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Thorbjørnsen	763ddbe03bb6e7252277 94ea8ac1e149d2f64326	11.06.2025 18:26:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251011

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dalstunet 6A
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	419
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22863193
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-138096
Dato	20.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Dalstunet 6A

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	25 min 2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	8 min 3.3 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	10 min 4.2 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	11 min 5.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	11 min 5.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 6.4 km

SPORT

Langhus skole	15 min
Langhus Idrettspark	23 min
Puls Langhus	8 min
PULS Bøleråsen	9 min

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	19 min
Greverud Torg	9 min
Apotek 1 Langhus	19 min
Ski Vinmonopol	12 min
Vinterbro Vinmonopol	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	11 min 0.8 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

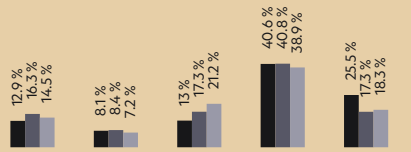
BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	15 min 1.1 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

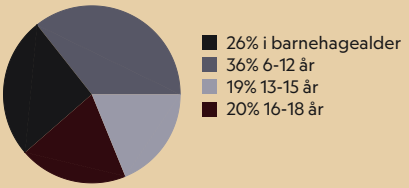
Kiwi Langhus Gård	8 min
Coop Extra Langhus	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haugland	747	348
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Langhus Gård	8 min
Coop Extra Langhus	14 min

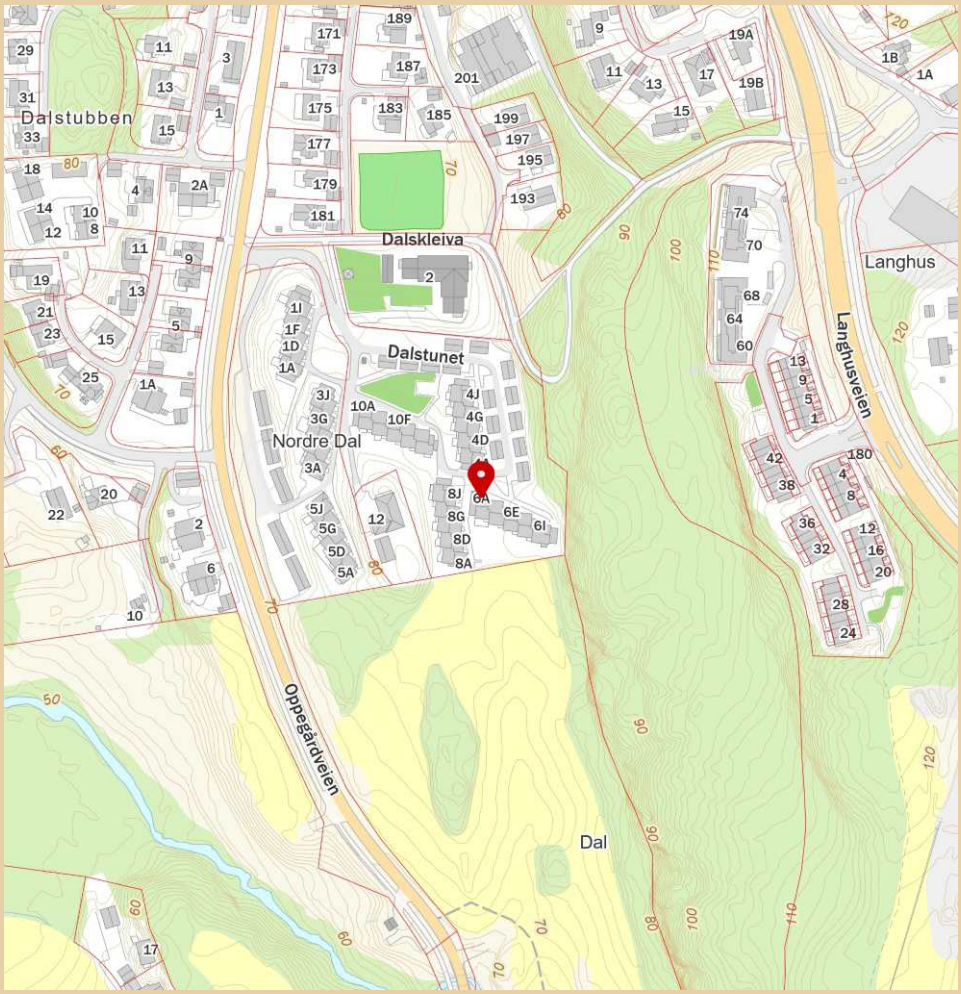
SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

BOLIGMASSE



- 56% enebolig
- 28% blokk
- 17% annet



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

Dalstunet 6A

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	25 min 2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	8 min 3.3 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	10 min 4.2 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	11 min 5.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	11 min 5.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 6.4 km

SPORT

Langhus skole	15 min
Langhus Idrettspark	23 min
Puls Langhus	8 min
PULS Bøleråsen	9 min

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	19 min
Greverud Torg	9 min
Apotek 1 Langhus	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	11 min 0.8 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	15 min 1.1 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	16 min 1.3 km

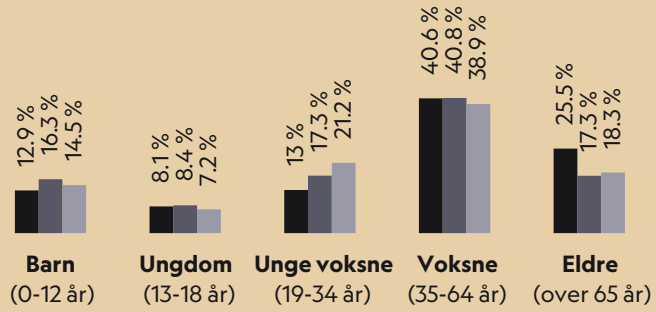
DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	8 min
Coop Extra Langhus	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

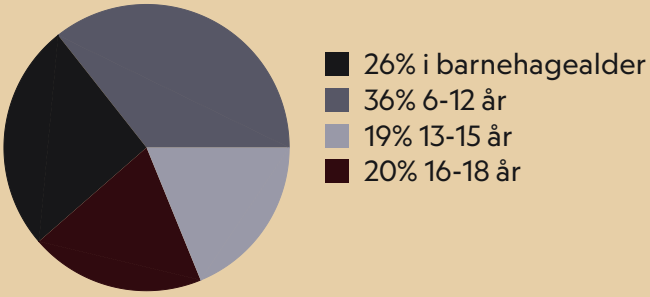
Kiwi Langhus Gård	8 min
Coop Extra Langhus	14 min

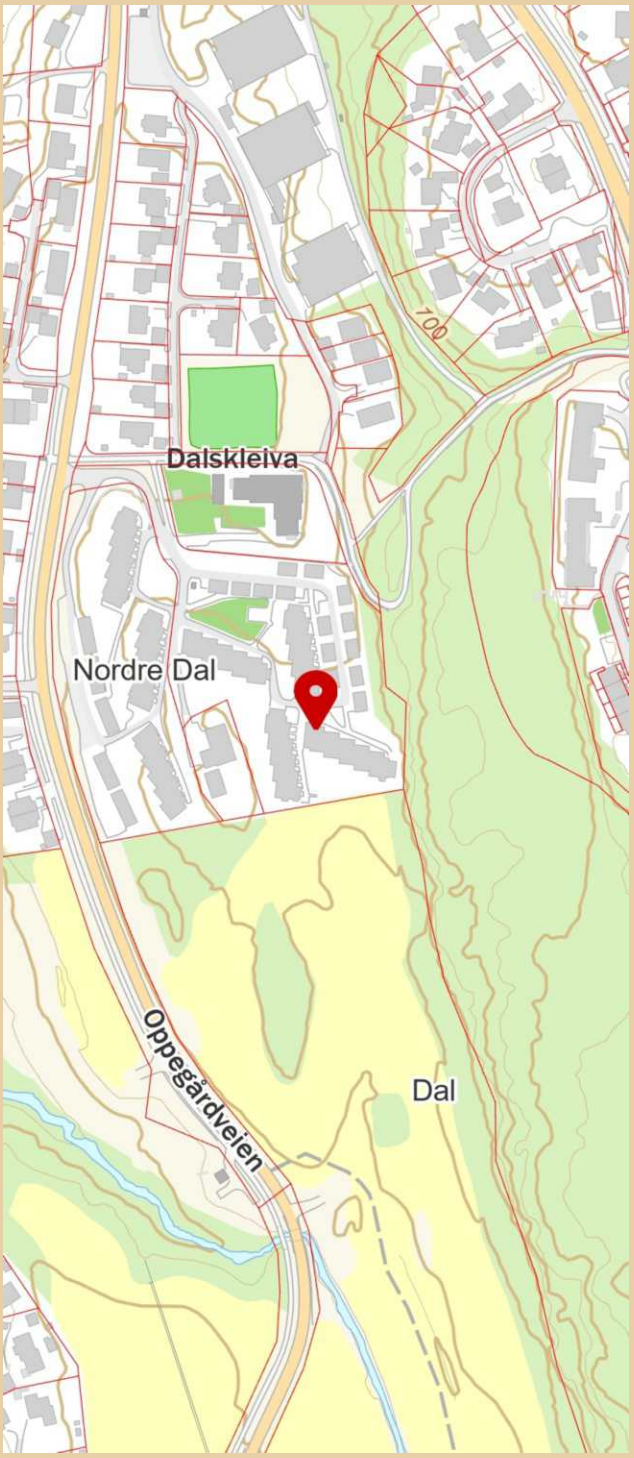
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haugland	747	348
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Dalstunet 6A

SKOLER

Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	25 min 2 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	8 min 3.3 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	10 min 4.2 km
Ski ungdomsskole (8-10 kl.) 624 elever, 35 klasser	11 min 5.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	11 min 5.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	12 min 6.4 km

SPORT

Langhus skole	15 min
Langhus Idrettspark	23 min
Puls Langhus	8 min
PULS Bøleråsen	9 min

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	19 min
Greverud Torg	9 min
Apotek 1 Langhus	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Langhus stasjon Linje L2	11 min 0.8 km
Langhus stasjon Linje 510, 516	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Dalstunet barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Langhus barnehage (1-5 år) 93 barn	15 min 1.1 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	16 min 1.3 km

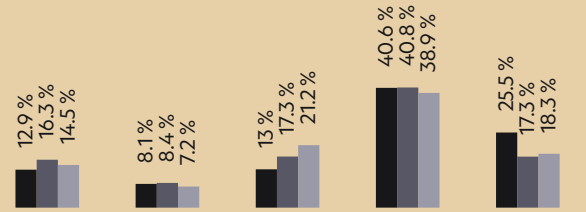
DAGLIGVARE

Kiwi Langhus Gård	8 min
Coop Extra Langhus	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

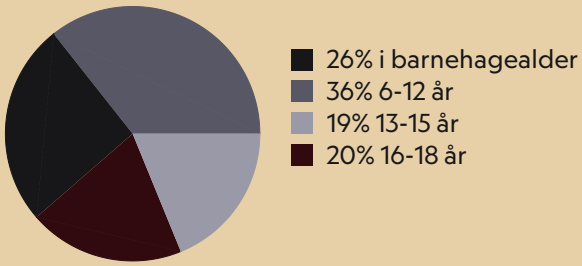
Kiwi Langhus Gård	8 min
Coop Extra Langhus	14 min

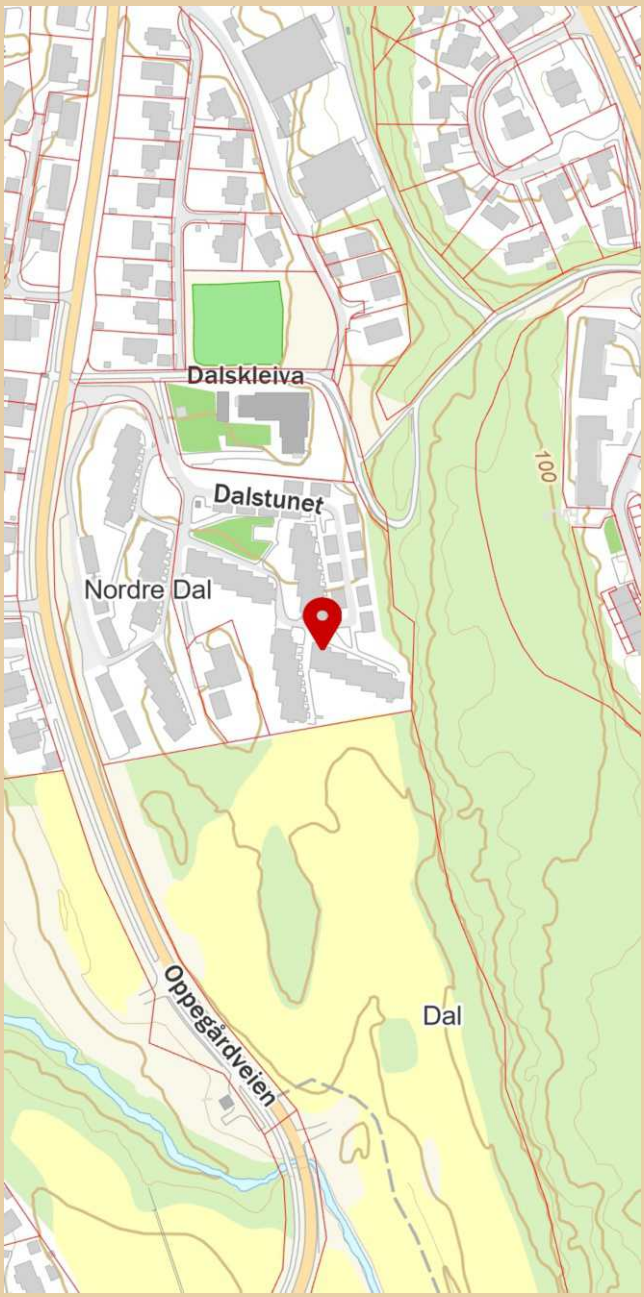
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haugland	747	348
Kommune: Nordre Follo	61 032	25 005
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Frontline Follo AS
v/Henrik Borchgrevink
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

Deres ref.: 309251011 . Vår ref.: 7669-1-15 Dato: 11.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Dalstunet 1
Organisasjonsnr:	989119966
Seksjonseier:	Thorbjørnsen, Adrian
Medeier:	Thorbjørnsen, Camilla Engebretsen
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Dalstunet 6 A, 1405 LANGHUS
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	125
Bnr.	419

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 952814.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger 1 carport med hver seksjon. Vedtektene kapitell 6 sier; ¤ 6-1 Felleskostnader (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles på sameierne med 1/40 hver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208142658
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	2 621 265,00
Innfrielsesdato:	30.06.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 125,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 125,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	131,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 225,-
Annen formue:	7 430,-
Gjeld:	67 985,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208142658
Restsaldo:	65 530,88
Kapitalkostnader:	895,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 65 530,88,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marita Tveit, e-post: dalstunet1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler

Boligsameiet Dalstunet 1

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 04.12.2018

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret i sameiet.

2. FORMÅL

Husordensreglene omhandler hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. De skal gjenspeile det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler det er nødvendig at vi alle tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Boligsameiet Dalstunet 1. Dette vil vi kunne oppnå dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre, og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som årsmøtet og styret gir.

3. STØY

Det skal være stille i perioden kl. 22.00-07.00 på hverdager og 23.00-10.00 i helger og på helligdager. Ved selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter kl. 23 bør naboer varsles.

4. DYREHOLD

Dyreeiere bes ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer skal fjernes og pose kastes i søppelcontainer.

5. TERRASSER OG BALKONGER

Ikke rist tekstiler (tepper m.v.) ut fra balkongen/terrassen. Risting av tekstiler henvises til egnet område.

Elektrisk- og gass-grill er tillatt. Kullgriller og engangsgriller tillates ikke på balkongene/terrassene på grunn av brannfare. Kullgriller, bålpanner og lignende henvises til plenen ved fellesområdene.

6. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse eller vegg er ikke tillatt. Det vil bli fjernet.

7. BODER

Det er forbudt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene.

8. PARKERING PÅ FELLESAREALER

- Bruk alltid carporten
- Må du bruke fellesparkeringen, parker alltid innenfor linjene slik at du ikke bruker to plasser
- Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser, med unntak av nødvendig på- og avlessing
- Parkering av tilhenger, båt, campingvogn, bobil etc. er kun korttidsparkering
- Det er ikke lov å parkere foran barnehagen på hverdager mellom 07 og 17 (i barnehagens åpningstider)
- Husk hensyn til fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Alle sameiere må sørge for at gjester parkerer iht. reglene

9. KJØRING I OMRÅDET

Vis hensyn ved kjøring ved carportene. Det er trangt og man må holde lav fart, maks 20 km/t.

10 AVFALL

Restavfall, glass, metall og papir kastes i avfallscontainere. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor inngangsdørene eller andre steder på fellesarealet.

11. VANNKRANER

Felles vannkraner, 4 stk., skal ikke brukes til lek/søling med vann eller til å fylle badebasseng

12. BEHANDLINGSPROSEDYRE VED KLAGING

Klager skal være skriftlige og sendes styret på epost eller legges i hvit postkasse. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelses av husordensreglene

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7669
BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

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:

9. april 2025 kl. 18:00, Dalstunet Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Etter avholdt årsmøte vil det bli et beboermøte. Styret tar gjerne imot spørsmål på forhånd. Sendes på epost til: dalstunet1@styrerommet.no

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. Trampoline
8. Overgang til fiber
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7669 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Trampoline

Forslag fremmet av:
Daniel Nyborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om å sette av midler til en trampoline til barn og unge. Det er alt for dårlig tilbud i sameiet for barn generelt sett. Barnehagen har noen tilbud etter åpningstid, men dette er leker tiltenkt for de aller minste barnehagebarn.

En trampoline kan graves ned slik at hoppeområdet er i kant med bakken og øker sikkerheten og reduserer behov for vedlikehold. Ut over dette må det selvfølgelig settes opp nett rundt som kan tas opp og ned pr. sesongdugnad. Også kanskje et skilt som forteller at hopping skjer på eget ansvar og må ta hensyn til stilletiden i sameiet.

Styrets innstilling
Styret har innhentet et tilbud for oppføring av trampoline, med en estimert kostnad på rundt 150.000 kroner. I tillegg vil ansvaret for sikkerheten rundt trampolinen pålegge styret et betydelig ansvar. Basert på dette, samt den økonomiske situasjonen i sameiet, som allerede er sterkt presset grunnet nødvendige vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer, vurderer styret oppføringen som lite hensiktsmessig og stiller seg derfor negative til tiltaket.

Forslag til vedtak
Ønsker å fremme forslag om å sette av midler til en trampoline i sameiet.

Sak 8

Overgang til fiber

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter gjentatte henvendelser fra beboere om ustabilt nett, har styret tatt kontakt med ulike leverandører av fiber til sameiet. Tilbudene fra Altibox og Telenor er like når det gjelder både pris og vilkår. Styret anbefaler derfor at sameiet går videre med Telenor, da dette sikrer kontinuitet i tjenestene og en brukeropplevelse som forblir uendret.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på å oppgradere infrastrukturen, spesielt med tanke på utfordringene som har oppstått med det eksisterende coaxnettet. En oppgradering vil gi flere fordeler, blant annet høyere internett-hastigheter, bedre nettstabilitet og fremtidssikring for eventuelle nye tjenester. Samtidig er det noen ulemper ved oppgraderingen, som omfattende gravearbeid på området og kabeltrekking inn til hver boenhet. Til tross for disse utfordringene stiller styret seg positive til å gjennomføre oppgraderingen.

Forslag til vedtak

Oppgradere infrastruktur til fiber

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Møter

Vi har gjennomført ordinære styremøter omtrent en gang i måneden.

Vi har gjennomført to samarbeidsmøter med Dalstunet 2 om dugnader, belysning og sammenslåing.

Vi har gjennomført et budsjettmøte og et møte vedr årsregnskap med Hanne Railo i Obos.

Styret har forberedt og gjennomført årsmøte 24. april 2024.

Veilaget og ny asfalt

Veilaget har blitt etablert og tinglyst. Dette har vært en lang og utfordrende prosess. Vi fant ut at eksisterende avtale ikke var signert av barnehagen i 2005/2006. Dette måtte være på plass før vi kunne tinglyse avtalen. Vi har brukt en del tid på å finne riktig dokumentasjon, og vi har hatt flere møter med alle parter i veilaget i prosessen frem mot ny fordelingsnøkkel som alle parter kunne enes om. Dette måtte være i orden før vi kunne utbedre veien med ny asfalt. Nå er avtalen signert og tinglyst.

Sammenslåing med Dalstunet 2.

Styret har sett på muligheter for en sammenslåing og vært i møte med Helge i Obos for å lære mer om prosessen frem mot en eventuell sammenslåing. Vi har invitert til et infomøte for alle beboerne i begge sameiene og luftet interessen.

Forsikring

På bakgrunn av prisendringer hos If, har styret hentet inn forsikringstilbud fra to andre forsikringsselskaper og sammenlignet prisen med den avtalen vi har i If i dag. Vi fant ut at nåværende avtale er rimelig og bra, og valgte derfor å fortsette kundeforholdet med If.

Styret har fulgt opp HMS arbeidet for boligsameiet gjennom å:

- Planlagt og gjennomført vårdugnad og høstdugnad, og bestilt containere til dette.
- Hatt dialog med Fjeldstad om snøbrøyting.
- Bestilt grønne sekker til matavfall av Follo Ren og delt disse ut.
- Fulgt opp brannvern med info til beboere om skifte av batterier og registrering av ildsted.
- Vedlikeholdt belysning ved carporter.
- Fulgt opp tilstandsrapporter fra Anticimex.

Generelt styrearbeid

Styret har sendt ut informasjonsbrev til beboerne våre i løpet av året. Vi har besvart e-poster og andre spørsmål fra seksjonseierne eller andre aktører. Styret har handlet inn utstyr som maling, hageredskaper, lyspærer og div. Vi har i tillegg hatt samtaler med OBOS vedrørende styrets vedtekter og generelt styrearbeid.

Styrets videre arbeid for 2025:

Styret ønsker å jobbe videre med infrastrukturen til carportene slik at vi kan få en kraftigere løsning med el-bil ladere for våre beboere. Styret ønsker å jobbe videre med tilbudet fra Telenor slik at vi kan gå over til Fiber. Styret har som plan å følge opp boligsameiets HMS arbeid. Styret ønsker å fortsette det gode samarbeidet vi har med Boligsameiet Dalstunet 2.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Driftskostnadene er også noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til konsulenthonorar, drift og vedlikehold som var andel asfaltering, samt tv-anlegg/bredbånd.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 290 138.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 548 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, hvor det også er budsjettert til infrastruktur for elbillading i sameiet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Dalstunet 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Dalstunet 1 som viser et overskudd på kr 242.237. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

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

Vedlegg 1 Side 2 av 17 7668 Årsregnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 860 679 MVA

Vedlegg 1 10 av 17 7668 Årsregnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1
ORG.NR. 989 119 966, KUNDENR. 7669

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 421 280	1 257 600	1 270 000	1 464 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 421 280**	**1 257 600**	**1 270 000**	**1 464 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-7 050	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-50 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 625	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 590	-85 080	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-17 994	-10 938	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-198 214	-2 206 146	-159 500	-548 000
Forsikringer		-150 903	-136 027	-149 000	-179 000
Energi/fyring		-3 079	-2 895	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-278 573	-256 332	-266 000	-285 000
Andre driftskostnader	8	-150 049	-184 820	-145 500	-162 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-975 271**	**-2 945 913**	**-910 500**	**-1 369 000**
DRIFTSRESULTAT		**446 009**	**-1 688 313**	**359 500**	**95 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 246	19 770	12 000	10 000
Finanskostnader	10	-209 018	-174 949	-206 800	-194 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-203 772**	**-155 179**	**-194 800**	**-184 000**
ÅRSRESULTAT		**242 237**	**-1 843 492**	**164 700**	**-89 000**

Overføringer:		
Udekket tap	0	-1 843 492
Reduksjon udekket tap	242 237	0

BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1
ORG.NR. 989 119 966, KUNDENR. 7669

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 097	187
Forskuddsbetalte kostnader		60 092	21 581
Driftskonto OBOS-banken		181 007	136 372
Sparekonto OBOS-banken		81 018	176 646
SUM OMLØPSMIDLER		**328 214**	**334 786**
SUM EIENDELER		**328 214**	**334 786**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-2 429 285	-2 671 523
SUM EGENKAPITAL		**-2 429 285**	**-2 671 523**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 719 424	2 941 980
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 719 424**	**2 941 980**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 500	26 649
Leverandørgjeld		6 484	810
Påløpte renter		1 092	18 679
Påløpte avdrag		0	18 190
SUM KORTSIKTIG GJELD		**38 076**	**64 328**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**328 214**	**334 786**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 28.02.2025
Styret i Boligsameiet Dalstunet 1

Marita Tveit/s/ Henning Frafjord Pedersen/s/ Adrian Thorbjørnsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 421 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 421 280**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 994
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 994**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 778
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-195 437
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-198 214**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-250
Container	-8 876
Skadedyrarbeid	-34 365
Lyspærer og sikringer	-640
Snørydding	-57 533
Gressklipping	-41 014
Andre fremmede tjenester	-1 289
Trykksaker	-52
Porto	-25
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 906
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-150 049**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 074
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	172
SUM FINANSINNTEKTER	**5 246**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-209 018
SUM FINANSKOSTNADER	**-209 018**

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-3 050 000	
Nedbetalt tidligere	108 020	
Nedbetalt i år	222 556	
		-2 719 424
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 719 424**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 7669 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

Organisasjonsnummer: 989119966
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Dalstunet Barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo ble valgt som protokollfører og Nina Brekke og Henning Frafjord Pedersen som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

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

7. Trampoline

Fremmet av: Daniel Nyborg

Ønsker å fremme forslag om å sette av midler til en trampoline til barn og unge. Det er alt for dårlig tilbud i sameiet for barn generelt sett. Barnehagen har noen tilbud etter åpningstid, men dette er leker tiltenkt for de aller minste barnehagebarn.

En trampoline kan graves ned slik at hoppeområdet er i kant med bakken og øker sikkerheten og reduserer behov for vedlikehold. Ut over dette må det selvfølgelig settes opp nett rundt som kan tas opp og ned pr. sesongdugnad. Også kanskje et skilt som forteller at hopping skjer på eget ansvar og må ta hensyn til stilletiden i sameiet.

Styrets innstilling
Styret har innhentet et tilbud for oppføring av trampoline, med en estimert kostnad på rundt 150.000 kroner. I tillegg vil ansvaret for sikkerheten rundt trampolinen pålegge styret et betydelig ansvar. Basert på dette, samt den økonomiske situasjonen i sameiet, som allerede er sterkt presset grunnet nødvendige vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer, vurderer styret oppføringen som lite hensiktsmessig og stiller seg derfor negative til tiltaket.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Overgang til fiber

Etter gjentatte henvendelser fra beboere om ustabilt nett, har styret tatt kontakt med ulike leverandører av fiber til sameiet. Tilbudene fra Altibox og Telenor er like når det gjelder både pris og vilkår. Styret anbefaler derfor at sameiet går videre med Telenor, da dette sikrer kontinuitet i tjenestene og en brukeropplevelse som forblir uendret.

Styrets innstilling

Styret ser positivt på å oppgradere infrastrukturen, spesielt med tanke på utfordringene som har oppstått med det eksisterende coaxnettet. En oppgradering vil gi flere fordeler, blant annet høyere internett-hastigheter, bedre nettstabilitet og fremtidssikring for eventuelle nye tjenester. Samtidig er det noen ulemper ved oppgraderingen, som omfattende gravearbeid på området og kabeltrekking inn til hver boenhet. Til tross for disse utfordringene stiller styret seg positive til å gjennomføre oppgraderingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppgradere infrastruktur til fiber
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marita Halvorsen Tveit

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Marita Halvorsen Tveit

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Brekke
Henning Frafjord Pedersen
Adrian Steen Thorbjørnsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Nina Brekke
Henning Frafjord Pedersen
Adrian Steen Thorbjørnsen

10. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Azad Løkkeberg Hadjarpour
Kari-Anne Haga Mathisen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Azad Løkkeberg Hadjarpour
Kari-Anne Haga Mathisen

Protokollen godkjennes av undertegnede

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

Protokollvitne 1
Navn: Nina Brekke/s/

Protokollvitne 2
Navn: Henning Frafjord Pedersen/s/

SKI KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Trysilbygg AS
Pb 323 Bragernes

3001 DRAMMEN

Vår ref.: TPS/BYRROS | Deres ref.: | Arknr.: GNR 125/419 - L42 | Jnr.: 04/3141-46 1908/08 | Dato: 31.01.08

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 15.01.08 og kontrollerklæringer mottatt samtidig.

Tiltaket:	Boliger.
Ferdigattesten gjelder:	Alle boligene med seksjonsnummer 1-40.
Byggested:	Dalstunet 125/419.
Tiltakshaver:	Trysilhus Invest AS

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer mottatt her 15.01.08 bekreftet at tiltaket er fullført og kontrollert iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll §29.

Gjennom kontrollerklæringen bekrefter foretakene dermed at tiltaket er fullført og kontrollert, og i henholde til plan-og bygningsloven §99 og forskrift om saksbehandling og kontroll §34 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Rose Byrkjeland
overingeniør

Kopi:
Furu Maskinentreprenør, Tomterveien 26, 1408 Kråkstad
Michael Blumlein, Edvard Griegsvei 8, 1410 Kolbotn
Avgiftskontoret
Geodataavdelingen
Kommunateknisk virksomhet v/ Øyvind Huse
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski
Nordre Follo Brannvesen IKS, her

Vedtekter
for
Boligsameiet Dalstunet 1
org. nr. 989 119 966

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 4. desember 2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 21.02.2005, revidert 25.04.2017, sist revidert 4.12.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Dalstunet 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.02.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr.125 bnr. 419 i Ski kommune.

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

- Bod
- Carport
- Private utearealer

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Carport
Det tilhører en carport til hver seksjon.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1)) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4-4 Vask av bil på sameiets fellesareal.
Det er ikke tillatt å vaske bil på sameiets fellesareal.

Vaskeplass for bil er forurensende og sjenerende og krever særskilt godkjennelse av kommunen.

Egen vaskeplass for kjøretøy skal ha godkjent, forskriftsmessig avløpsanlegg med egen oljeutskiller og sandfang. Det skal i tillegg være gitt konsesjon for utslipp til jord, vann og luft. Ingen av disse punktene har sameiet.
Selv om det er en utvendig vannkran med vannslange er ikke det ensbetydende med at vask av bil er tillat hvor man finner det for godt. Det er flere bensinstasjoner i umiddelbar nærhet som tilbyr både maskin og manuell vask.

Det vises også til loven om forurensning og eierseksjonsloven

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles på sameierne med 1/40 hver.

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

Sameiet har 4 felles vannkraner. Sameiet dekker kostnadene til vannforbruket fra disse kranene. Beboerne dette gjelder har vannmåler i leiligheten sin og en "mellommåler" som går til felleskranene. Måleravlesning må gjøres både på måleren til hovedkranen og måleren til mellomkranen for å kalkulere forbruket til sameierne. Kopi av avlesning og faktura sendes til styret for refusjon av utgiftene. Vannkranene skal være åpne når det ikke er frost og stengt når det er frost slik at det ikke oppstår frost- og vannskader.

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

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

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

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

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

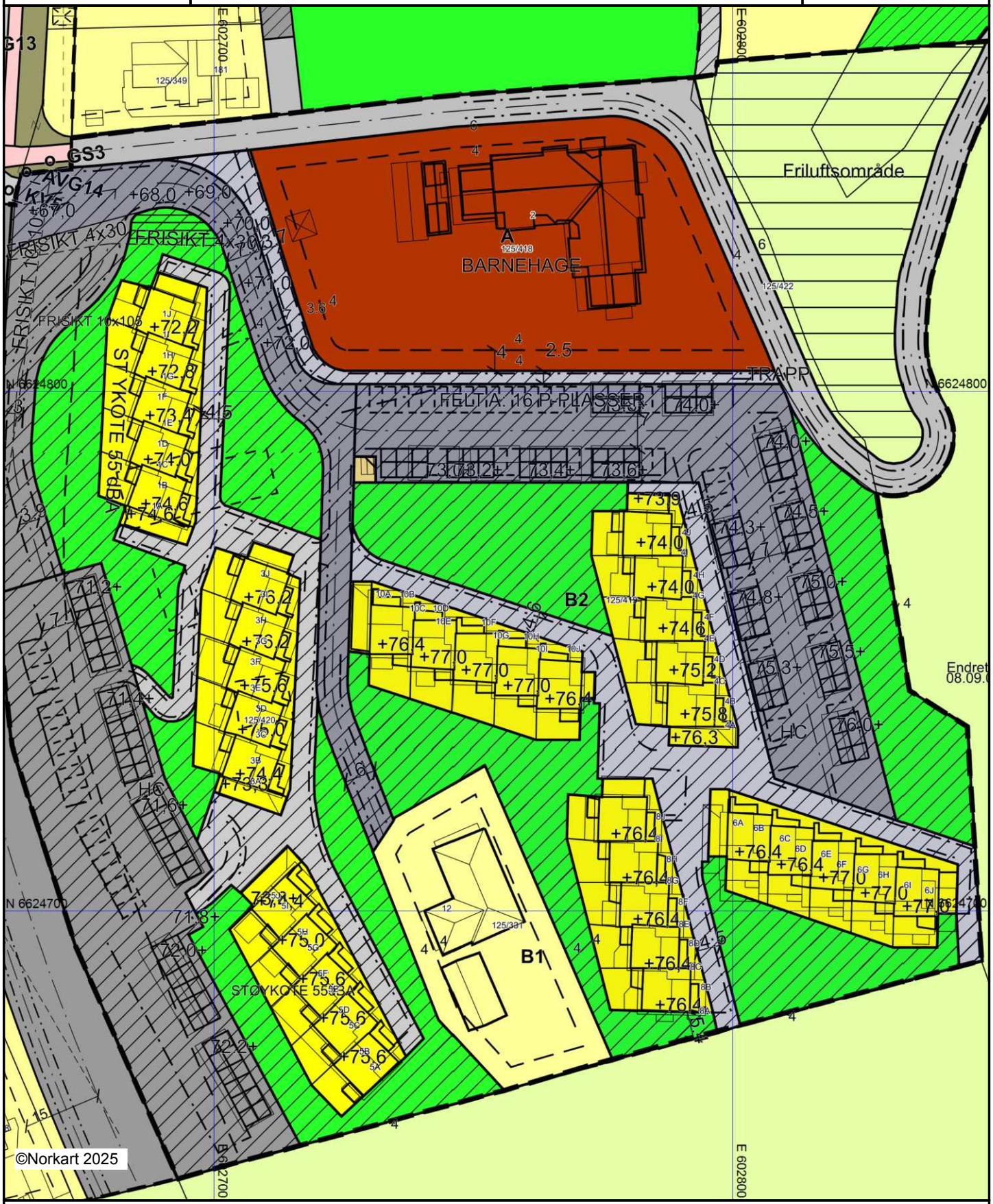
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 125/419/0/15
Adresse: Dalstunet 6A
Dato: 06.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Turveg
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Avkjørsel

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.02.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	70/3640	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	125/419, 125/419/0/1, 125/419/0/2, 125/419/0/3, 125/419/0/4, 125/419/0/5, 125/419/0/6, 125/419/0/7, 125/419/0/8, 125/419/0/9, 125/419/0/10, 125/419/0/11, 125/419/0/12, 125/419/0/13, 125/419/0/14, 125/419/0/15, 125/419/0/16, 125/419/0/17, 125/419/0/18, 125/419/0/19, 125/419/0/20, 125/419/0/21, 125/419/0/22, 125/419/0/23, 125/419/0/24, 125/419/0/25, 125/419/0/26, 125/419/0/27, 125/419/0/28, 125/419/0/29, 125/419/0/30, 125/419/0/31, 125/419/0/32, 125/419/0/33, 125/419/0/34, 125/419/0/35, 125/419/0/36, 125/419/0/37, 125/419/0/38, 125/419/0/39, 125/419/0/40
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	125/419, 125/419/0/1, 125/419/0/2, 125/419/0/3, 125/419/0/4, 125/419/0/5, 125/419/0/6, 125/419/0/7, 125/419/0/8, 125/419/0/9, 125/419/0/10, 125/419/0/11, 125/419/0/12, 125/419/0/13, 125/419/0/14, 125/419/0/15, 125/419/0/16, 125/419/0/17, 125/419/0/18, 125/419/0/19, 125/419/0/20, 125/419/0/21, 125/419/0/22, 125/419/0/23, 125/419/0/24, 125/419/0/25, 125/419/0/26, 125/419/0/27, 125/419/0/28, 125/419/0/29, 125/419/0/30, 125/419/0/31, 125/419/0/32, 125/419/0/33, 125/419/0/34, 125/419/0/35, 125/419/0/36, 125/419/0/37, 125/419/0/38, 125/419/0/39, 125/419/0/40
Seksjonering Seksjonering	03.02.2005			125/419, 125/419/0/15

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THORBJØRNSEN ADRIAN STEEN F111295*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dalstunet 6A 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
THORBJØRNSEN CAMILLA E F150595*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dalstunet 6A 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dalstunet 6A	H0105	125/419/0/15	70	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Dalstunet 6 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	202 Haugland	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22863193		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	31.01.2008

1: Bygning 22863193: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 31.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	904
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	904
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.09.2004	09.11.2004
Igangsettingstillatelse	11.10.2004	13.01.2005
Tatt i bruk	31.01.2008	22.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dalstunet 6A	H0105	125/419/0/15	70	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	200	0	200	0	0	0
H02	5	352	0	352	0	0	0
H01	5	352	0	352	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 125/419

Bruksnavn		Beregnet areal	13379.1
Etablert dato	07.09.2004	Historisk oppgitt areal	13378,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624754	602771	0	Ja	13379.1	

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:
Dalstunet 6 A, 1405 Langhus
Gnr. 125, Bnr. 419, Snr. 15, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@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.
