PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

ODINS VEI 19 H

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Odins vei 19 H, 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 506, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 23.07.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 10929-1962 **Referansenummer:** ND8208

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus bebyggelse, oppført på såle av mur/ betong. Trebjelkelag mellom etasjene. Boligen går over 2 etasjer. Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med malt/ beistet trekledning. Sperretak med kaldt loft, utvendig tekket med stålpanner.

Utvendig sportsbod og garasjeplass i felles garasjerekke.

Sameiet har i senere tid hatt en omfattende utvendig oppgradering, med nye fasader, taktekking, vinduer og dører.

Denne boligen fremstår lys og moderne, med normal bruksslitasje. Oppusset innvendig trinnvis siden 2022.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og ble lagt 2021. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Utvendig fasade skiftet 2022. Konstruksjon fra byggeår.
Sperretak med kaldt loft. Adkomst via isolert loftsluke med trapp.
Det er montert gulv på deler av loftet.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags energiglass. Utvendig vedlikeholdsfrie. Et vindu i gavelvegg, stue er fra 2012.
Bygningen har malt hovedytterdør 2015 med kodelås og malt balkongdør i tre fra 2022.
Terrasseplatting av impregnerte materialer, med levegger mot nabo. Størrelse ca 26 kvm.
Trapp ved inngangsdør av impregnerte materialer.
I forbindelse med inngangsparti er det en uisolert sportsbod på ca 5 kvm. Boligen disponerer også garasje i felles garasjerekke. Garasjen er på ca 26 kvm. Hvor man disponerer halvparten av dette arealet. Altså ca 13 kvm. Bod og garasje er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med fliser og laminat på gulv. Malte slette tak og vegger. Overflater fremstår lyse og moderne med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt såle i 1. etasje. Eier opplyser at alle gulv er avrettet, på grunn av skjevheter i bygget.
Planhet er sjekket i stue og hovedsoverom 2. etasje. Det er kun funnet mindre avvik godt under 15 mm.
Flislagt entré på støpt såle.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe uten tilkoblet ildsted.
Boligen har ny tretrapp med laminat i trinn.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad oppusset 2025, som egeninnsats. Oppussing av overflater og med ny innredning.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Fuktstyrt vifte. Funksjon er ikke sjekket.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra 2022, med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er plass for kjøl/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Noe fliser over benken.
Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er skap i toalett 2. etasje. Og en inspeksjonsluke på kjøkkenet, med hovedstoppekran.
Det er avløpsrør av plast og jern fra byggeår.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2008, lokalisert på loftet.
Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badene og gangen. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.
Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boliger oppført på støpt såle over terreng. Denne type konstruksjon har ofte ikke opparbeidet drenering rundt bygget, da dette ikke har noe hensikt. Nedløpsvann er i spesielle tilfeller ført vekk fra bygningen. Takstmann har ikke mulighet for å kontrollere nedgravde bygningsdeler.
Boligen er oppført på støpt såle etter byggeårets standard.
Terreng er opparbeidet normalt rundt bygget.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

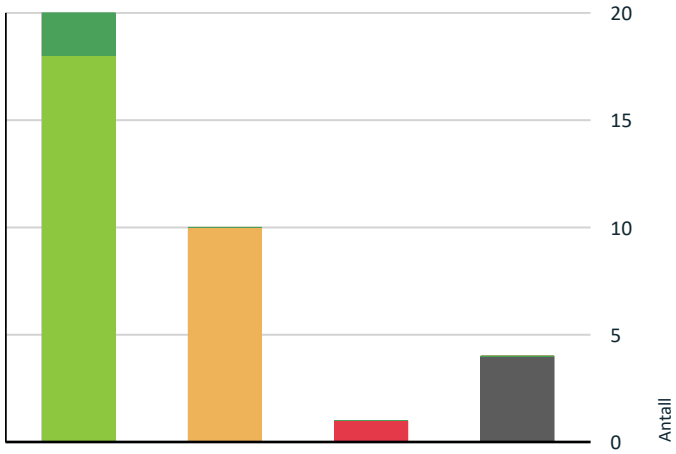
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for boligen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret, utover at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Denne forandringen er ikke meldepliktig.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.
Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - entré	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bod	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1976

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse

Standard

Vedlikehold
Borettslaget pusset opp alle utvendige overflater som yttervegger, tak, nedløp, vinduer og ytterdører 2021/22. Dokumentasjon på dette har borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og ble lagt 2021. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Utvendig fasade skiftet 2022. Konstruksjon fra byggeår.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med kaldt loft. Adkomst via isolert loftsluke med trapp. Det er montert gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe svertesopp i undertaket. Det ble gjort fuktsøk uten å avdekke avvik. Det var mye lagrede gjenstander som vanskeliggjorde befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det var lagret en del på loftet. Dette og type konstruksjon gjør at det er dårlig luftgjennomstøming oppunder taket. Dette fører over tid til svertesopp og fuktmerker. Med forandring i klima vil ikke treverket tørke ut like godt som før, og det kan over tid utvikle seg til råte som må skiftes. Det bør etableres bedre lufting på loftet.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags energiglass. Utvendig vedlikeholdsfrie. Et vindu i gavelvegg, stue er fra 2012.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør 2015 med kodelås og malt balkongdør i tre fra 2022.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting av impregnerte materialer, med levegger mot nabo. Størrelse ca 26 kvm.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp ved inngangsdør av impregnerte materialer.

TG IU Bod

I forbindelse med inngangsparti er det en uisolert sportsbod på ca 5 kvm. Boligen disponerer også garasje i felles garasjerekke. Garasjen er på ca 26 kvm. Hvor man disponerer halvparten av dette arealet. Altså ca 13 kvm. Bod og garasje er ikke tilstandsvurdert.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med fliser og laminat på gulv. Malte slette tak og vegger. Overflater fremstår lyse og moderne med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt såle i 1. etasje. Eier opplyser at alle gulv er avrettet, på grunn av skjevheter i bygget. Planhet er sjekket i stue og hovedsoverom 2. etasje. Det er kun funnet mindre avvik godt under 15 mm.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - entré

Flislagt entré på støpt såle.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gangen har merkbar skjevhet, og her er avviket målt til over 30 mm gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe uten tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ildsted er fjernet av nåværende eier. Hull i pipe er kun tette med tape.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket bør utbedres.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ny tretrapp med laminat i trinn.

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

Det mangler håndløper på en side i trappeløpet. I følge forskrift er det krav om håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad oppusset 2025, som egeninnsats. Oppussing av overflater og med ny innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er i forbindelse med oppussing av badet 2024, smørt på diffusjonsåpen membran på støp frem til sluket. Denne membranen er ikke ført ned under klemring. Alder på synlig membran ført under klemring er ukjent. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at badet ble oppusset 2008, men det finnes ikke dokumentasjon på disse arbeidene. Det er også registrert en kant på membranen ved klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Fuktstyrt vifte. Funksjon er ikke sjekket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2022, med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er plass for kjøl/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Noe fliser over benken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er skap i toalett 2. etasje. Og en inspeksjonsluke på kjøkkenet, med hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Avrenning fra rør i rør skap er opplyst koblet direkte på avløp. Dette gjør at man ikke vil kunne oppdage en eventuell lekkasje i skapet.
Rør i rør til kjøkken er koblet til hovedstamme uten lekkasjesikring. Her vil lekkasjevann kunne renne i kasse, eller inn i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Anlegget er innbygget og løsning bør vurderes av fagmann.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og jern fra byggeår.

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

Avviket gjelder jernrør fra byggeår.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2008, lokalisert på loftet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ang el-tilkobling. Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt. Loven har ikke tilbakevirkende kraft, men etablering av fast tilkobling er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG IU Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badene og gangen. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det kan ikke sies med sikkerhet at alle arbeider utført før nåværende eier er utført av registrert elektriker.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eiers far er elektriker og har lagt opp en kurs til kjøkken. Det er ikke utarbeidet samsvarserklæring på dette arbeidet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei 2016
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG IU Fuktsikring og drenering

Boliger oppført på støpt såleover terreng. Denne type konstruksjon har ofte ikke opparbeidet drenering rundt bygget, da dette ikke har noe hensikt. Nedløpsvann er i spesielle tilfeller ført vekk fra bygningen. Takstmann har ikke mulighet for å kontrollere nedgravde bygningsdeler.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt såle etter byggeårets standard.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er opparbeidet normalt rundt bygget.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

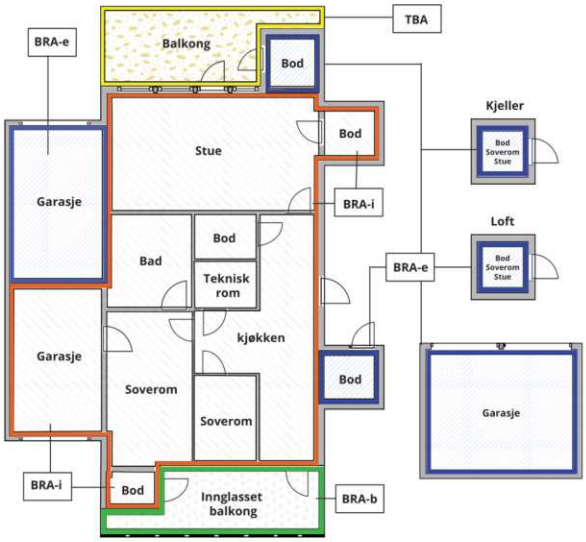
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	44			44	
1. Etasje	45	5		50	30
SUM	**89**	**5**			**30**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken	Bod utvendig	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggemeldte tegninger for boligen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret, utover at vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Denne forandringen er ikke meldepliktig.

Brannceller

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

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. I enkelte tilfeller, eller ved større ombygning kan det komme krav om oppgradering av brannskille.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har gjort mye arbeider som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	89	0

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Stein Haugen	Takstingeniør
	Julius Bråthen Grimsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	506		8	47100 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Odins vei 19 H

Hjemmelshaver
Julius Bråthen Grimsrud, Christine Grimsrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ende rekkehuset har en fin beliggenhet i Odins vei, Tårnåsen.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Stor felles tomt opparbeidet med plen, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.07.2025	Egenerklæring oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	12.06.2025	Byggemeldte tegninger er ikke mottatt eller fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ND8208

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julius Bråthen Grimsrud	Christine Bråthen Grimsrud

Gateadresse
Odins vei 19 H

Poststed	Postnr
TÅRNÅSEN	1413

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 92264452

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: 120251026

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fliser og gips på vegger ble revet ned. Ny gips ble montert på eksisterende trevegger på badet. Gulv ble avrettet og nytt fall ble støpt for å møte dagens krav. Ny smøremembran og mansjetter ble påført gulv og vegger i våtsoner. Nye fliser (120x60 på vegger og 60x60 på gulv) ble lagt, sammen med ny baderomsinnredning (fra Ballingslöv/Drømmekjøkken). Trepanel i tak ble fjernet, og montert ny gips. Opprinnelige downlights ble beholdt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, ny diffusjonsåpen smøremembran (Mira 4650 aqua stop flexibel) ble lagt i forbindelse med oppussing av bad i 2025. Dette ble lagt over hele gulvet frem og rundt til sluket. Membran ble påført vegger i våtsoner, og mansjetter i hjørner, rundt vannrør. Tidligere membran på gulv er ikke fjernet. Hele prosessen er dokumentert med bilder.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vannrør til kran på kjøkken ble skjøtet på eksisterende kobberrør i forbindelse med flytting av vask og oppvaskmaskin når kjøkken ble pusset opp. Avløpsrør ble også skjøtet på tilsvarende i den forbindelse.

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

Beskrivelse: Alle rom i huset er avrettet, bortsett fra entré. Gulvet i entréen er noe skjev.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært tilfelle av sølvkre hos naboer i rekken tidligere. Vi har sett et par stykker før boligen ble totaloppusset, men ikke de siste 12 månedene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er trukket en ny kurs til kjøkken til koketopp i forbindelse med oppussing av kjøkken. I tillegg er det montert tre nye stikkontakter på kjøkken/spiseplass, og en stikkontakt under vasken i forbindelse med strømtilførsel til oppvaskmaskin. Det er i tillegg montert ny ventilator over kokeplate med utlufting direkte ut mot forsiden av huset. Rør med strømledning til andre etasje ble skjøtet på ifm. riving av vegg mellom stue og kjøkken. Én stikkontakt på badet er flyttet ca én meter til venstre fra eksisterende punkt, i forbindelse med oppussing av bad i 2025. Kun boksen og kontakten er flyttet, og ingen endringer med eksisterende strømkabler som var der fra før. I tillegg er det montert nytt elektrisk speil på eksisterende strømpunkt over servant. Avtrekksvifte på bad ble koblet av, og så på igjen til sammen punkt som tidligere i forbindelse med ny gips i taket på bad. Strømledning er trukket fra eksisterende boks på toalett bak speil, opp til taket for å få strøm til vifte. Viften skrus på med lysbryter og er tidsinnstilt. Alt ovennevnte arbeid er utført av fagperson med fagbrev i sterkstrøm. Videre er deksler på eksisterende stikkontakter og lysbrytere tatt av og på igjen i forbindelse med gipsing og sparkling av de fleste rom. Det er montert taklamper i alle rom i huset. Disse er enten koblet til eksisterende strømpunkter i tak, eller med ledning trukket i kabelkanal langs tak/vegg. Dette er utført på egenhand.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251026

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

Beskrivelse: Nytt vindu montert i stue. Ny trapp og rekkverk fra 2025. Nye skillevegger på terrasse fra 2023.

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Revet gamle skillevegger på terrasse, og montert nye. Montert nytt vindu mellom sperrer i stuen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Noen naboer har opplevd sølvkre.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251026

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: 120251026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julius Grimsrud	e07839acaf4249c1621411648277daa1419e4790	30.07.2025 11:12:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Grimsrud	f8d691c03eb59e0cdc36d1998d6125068ca866f8	30.07.2025 11:16:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251026

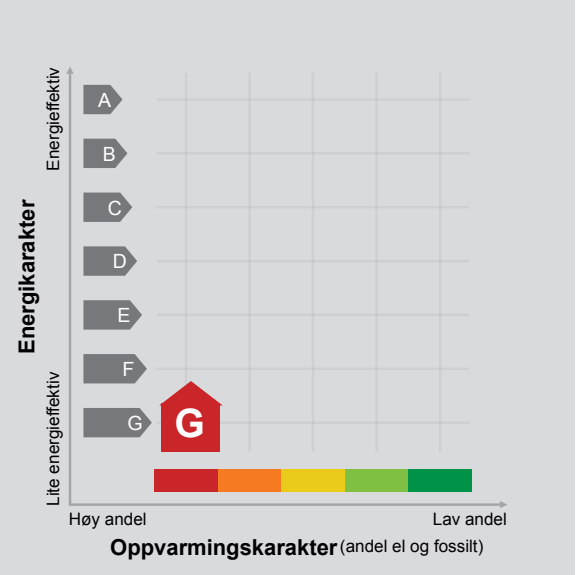
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Odins vei 19H
Postnummer	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	506
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149573658
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149823
Dato	31.07.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Thomas Nicolai Sørlie
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

Deres ref.: 120251026 . Vår ref.: 2189-1-008 Dato: 24.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Valhall Boligsameie
Organisasjonsnr:	975488233
Seksjonseier:	Bråthen, Christine
Medeier:	Grimsrud, Julius
Leilighetsnummer:	008
Adresse:	Odins Vei 19 H, 1413 TÅRNÅSEN
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	249
Bnr.	506

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

10% økning felleskostnader fra 1.5.25. Og kr 88 i økning på TV/ bredbånd fra 1.4.25. Ny pris kr 622.
102 leiligheter fordelt på 17 rekkehus. 51 Doble garasje. Hver enhet disponerer en garasjeplass. Det er etablert et kollektivt anlegg for el-bil lading. Anlegget består av 20 utvendige rotasjonsplasser fordelt på begge parkeringsplassene. Det er kun mulig for beboere med eget abonnement å bruke anlegget. Beboere kan bestille lade-abonnement hos CircleK. Tv og internett (grunnpakke gjennom Telenor) kreves inn gjennom felleskostnadene. Lån på ca. 39,7 millioner (30.12.24) har fått administrasjonsavtale (IN ordning). Seksjonseiere kan innfri sin del ved forfall 1.5 og 1.11. Ta kontakt med forretningsfører i god tid (ca. 1 måned før forfall) da hver seksjonseier må inngå en avtale på dette og penger må stå på klientkonto 10 dager før forfall.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94907063067
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	39 449 704,00
Innfrielsesdato:	01.03.2052
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: 4 691,23,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9490706306; Adm. lån 1 - Akonto renter	2 272,67	
Lån nr: 9490706306; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	424,87	
Felleskostnader	1 371,70	
Bredbånd	622,00	

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:	1 121,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 616,-
Annen formue:	7 808,-
Gjeld:	395 119,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94907063067
Restsaldo:	391 799,18
Kapitalkostnader:	2 702,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 391 799,18,-, 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 Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@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/Steinar Svenningsen, e-post: valhallboligsameie@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2189
VALHALL BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VALHALL BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 19:00 og lukker 11. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2189

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte på Teams onsdag 7. mai kl. 19

Styret avholder beboermøte på Teams onsdag 7. mai kl. 19.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdaterte husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VALHALL BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Steinar Svenningsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Marius Mathiassen og Thomas Fuglseth Scheen.

Forslag til vedtak

Marius Mathiassen og Thomas Fuglseth Scheen er valgt.

Sak 3

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 4

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. 2189 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2189 Valhall Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Alpha Revisjon AS.pdf
3. 2189 Årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 6

Oppdaterte husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere, forenkle og tydeliggjøre husordensreglene. Vi har derfor utarbeidet forslag til nye husordensregler. Disse rettes som forslag til vedtak i årsmøtet.

Forskjeller mellom gamle og nye husordensregler oppsummert:

1. Struktur og språk

- **Nye regler (2025):** Kortere, mer konsise formuleringer, punktvis oppbygning.

2. Dugnad og rekkekontakter
- **Gamle:** Gressklipping av fellesarealet fordeles mellom rekkene.
- **Nye:** Samme innhold, men tydeligere at styret organiserer klipping av "definerte fellesområder"□□.

3. Nattero
- **Gamle:** Omfattende forklaring om helligdagsfred og påskefred.
- **Nye:** Samme tider, men enklere formulert; høytidsaftener etter kl. 16:00 nevnt spesifikt□□.

4. Parkering og lading
- **Gamle:** Ladeplasser forbeholdt biler som lader, men ingen omtale av ventetakst.
- **Nye: Nyhet**: Ventetakst for ferdigladede biler (når det innføres)□.

5. Fargeplan for rekkehus og markiser
- **Ny bestemmelse i 2025-reglene:**
  Inngangspartier skal nå **forbli ubehandlet** (ikke malt), men vaskes årlig□.

6. Avfall
- **Gamle:** Kun restavfall og papp/papir nevnt.
- **Nye:** Fra 2026 også sortering av matavfall, glass og metall□.

7. Tiltak på hageareal
- **Ny bestemmelse i 2025-reglene:**
  Hageareal er kun en **midlertidig bruksrett**.
  Alle tiltak (hekk, platting, bod osv.) må søkes og godkjennes - enten av styret eller årsmøtet□.

8. Overbygg på veranda
- **Ny bestemmelse i 2025-reglene:**
  Krever forhåndsgodkjenning fra styret.
  Alle seksjonseiere i rekka må være enige om utførelse□.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at nye husordensregler vedtas.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler vedtas

Vedlegg

4. 250508_Husordensregler for Valhall Boligsameie.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Steinar Svenningsen

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

- Thomas Magnusen

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

- Anne Sundvoll
- Filip Netskar

VALHALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 488 233, KUNDENR. 2189

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 392 461	5 106 280	5 434 000	2 373 286
Lånekostnader					3 261 279
Ladeinntekter EL-bil		355 009	206 573	140 000	180 000
Andre inntekter	3	3 150	5 000	500 000	550 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 750 620**	**5 317 853**	**6 074 000**	**6 364 565**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 490	-54 019	-40 750	-46 660
Styrehonorar	5	-250 000	-350 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-12 225	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-146 610	-139 230	-147 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-10 913	-14 113	-15 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-728 597	-10 748 908	-390 000	-992 000
Forsikringer		-712 986	-685 723	-715 000	-858 000
Energi/fyring		-170 227	-186 832	-190 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-661 926	-615 413	-655 000	-734 400
Andre driftskostnader	9	-115 665	-141 058	-158 900	-96 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 850 913**	**-12 947 521**	**-2 570 150**	**-3 430 060**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**2 899 707**	**-7 629 669**	**3 503 850**	**2 934 505**
Innbetalt andel fellesgjeld		795 748	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 695 455**	**-7 629 669**	**3 503 850**	**2 934 505**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	115 118	299 066	0	75 000
Finanskostnader	11	-2 832 428	-2 705 904	-2 126 000	-2 750 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 717 309**	**-2 406 838**	**-2 126 000**	**-2 675 000**
Avdrag lån					-511 281
ÅRSRESULTAT		**978 145**	**-10 036 507**	**1 377 850**	**-251 776**

Overføringer:		
Udekket tap	0	-10 036 507
Til annen egenkapital	978 145	0

VALHALL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 488 233, KUNDENR. 2189

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 858	21 908
Forskuddsbetalte kostnader		175 041	166 706
Andre kortsiktige fordringer	12	33 681	127 184
Driftskonto OBOS-banken		728 878	1 599 321
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	246
Sparekonto OBOS-banken		402 297	6 568 994
Innestående i andre banker		3 903	3 903
SUM OMLØPSMIDLER		**1 363 659**	**8 488 263**
SUM EIENDELER		**1 363 659**	**8 488 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-39 218 793	-40 196 938
SUM EGENKAPITAL		**-39 218 793**	**-40 196 938**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	39 746 695	46 029 669
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 746 695**	**46 029 669**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 884	56 651
Leverandørgjeld		465 679	2 294 921
Skyldige offentlige avgifter	16	105	451
Påløpte renter		234 193	262 161
Påløpte avdrag		37 271	40 969
Annen kortsiktig gjeld	17	17 625	379
SUM KORTSIKTIG GJELD		**835 757**	**2 655 532**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 363 659**	**8 488 263**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 20.03.2025, Digital signering
Styret i Valhall Boligsameie

Steinar Svenningsen /S/ Thomas Milje Magnusen /S/

Camilla Burås Juvik /S/ Hege Karlsholmen /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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 567 016
Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 188 708
TV/ bredbånd kr 534 pr. mnd. pr. seksjon	653 616
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-16 879
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 392 461**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	3 150
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 150**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 310
Påløpte feriepenger	-746
Arbeidsgiveravgift	-36 386
Gaver til ansatte	-1 049
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 490**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 913
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 913**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bygghuset AS	-28 031
Palmgren	-339 193
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-367 224**
Drift/vedlikehold bygninger	-36 000
Drift/vedlikehold elektro	-17 731
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-237 170
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 427
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 942
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-29 103
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-728 597**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 615
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 904
Håndverktøy	-3 499
Datautstyr	-10 148
Annet driftsmateriale	-1 147
Vakthold	-8 275
Gressklipping	-1 445
Andre fremmede tjenester	-18 323
Andre kontorkostnader	-419
Vedlikehold biler/maskiner	-520
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 148
Øreavrunding	69
Velferdskostnader	-18 184
Tap på fordringer,	-8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-115 665**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 034
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 446
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 638
SUM FINANSINNTEKTER	**115 118**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 832 417
Renter på leverandørgjeld	-11
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 832 428**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	14 499
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 445
Til gode av eierne	20 627
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 681**

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	795 748
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**795 748**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 14
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 låne-opptaket 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: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-48 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 970 331	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	5 487 226	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	795 748	
		-39 746 695
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-39 746 695**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-105
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-105**

NOTE: 17

Skyldig feriepenger	-746
Gjeld til ansatte og eiere	-16 879
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-17 625**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Valhall Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valhall Boligsameie som viser et overskudd på kr. 978.145. 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 8 8189 Valhall Boligsameie - Uavhengig revisjonsberetning 2024 - Alpha Revisjon AS.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 24.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 2 8189 Vadheim Idrettslag 15 mai 27 - Uavhengig revisjonsberetning 2024 - Alpha Revisjon AS.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 24.03.2025

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Svenningsen	Odins Vei 22 B
Styremedlem	Hege Karlsholmen	Odins Vei 20 B
Styremedlem	Thomas Milje Magnusen	Odins Vei 18 D
Styremedlem	Camilla Burås Juvik	Odins Vei 26 C
Varamedlem	Filip Netskar	Odins Vei 14 D
Varamedlem	Anne Sundvoll	Odins Vei 11 C

Styret
Styret kan kontaktes på e-post: valhallboligsameie@styrerommet.no
Se Valhall Boligsameies hjemmeside på https://vibbo.no/2189 for ytterligere informasjon.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Valhall Boligsameie
Sameiet består av 102 seksjoner.
Valhall Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975488233, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
249 506

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Valhall Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var på til sammen kr 5 750 620.

Felleskostnad inntektene var kr 2 567 016.
Resten er lånekostnader (som er det samme renter/ avdrag på lånet som har en administrasjonsavtale), TV/ bredbånd og ladeinntekter el-bil)

Kostnader
Driftskostnader i 2024 var på til sammen kr 2 850 913.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Det ble et overskudd på kr 978 145 i 2024.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det er innbetalt totalt kr 795 748 fra 2 seksjonseiere som nedbetaling av fellesgjeld.
Det er nedbetalt kr 5 487 226 i avdrag i 2024. Ref. note 15 i regnskapet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 527 902.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende:
10% økning felleskostnader fra 1.5.25. Og kr 88 i økning på TV/ bredbånd fra 1.4.25. Ny pris kr 622.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid i 2024

For å sikre effektiv kommunikasjon og beslutningstaking, har styret gjennomført flere styremøter både fysisk, digitalt og skriftlig.

I 2024 har styret fortsatt arbeidet med å følge opp **vedlikeholdsprosjektet**. Hovedfokuset har vært etterarbeid, behandling av reklamasjoner og løpende tiltak. Dessverre gjenstår fortsatt enkelte reklamasjoner som styret følger opp tett mot Palmgren.

Styret har også arrangert **dugnad**, inkludert en egen måkedugnad i vinter. I tillegg ble det arrangert en hyggelig **juletregrantenning**. En stor takk til velferdsgruppa for verdifulle bidrag til disse arrangementene, og for servering av deilig mat og drikke. Dette er viktige tradisjoner og hyggelige møtepunkt for oss i sameiet.

Flere **forsikringssaker** har blitt håndtert løpende, heldigvis ingen som skyldes lekkasjer fra tak eller vegger. Den største risikoen for sameiet knytter seg nå til ekstremvær og overvannsproblemer som følge av overbelastning av det offentlige rørnettet. Styret har derfor jobbet målrettet med å identifisere utsatte områder og gjennomført forebyggende tiltak som spyling av rør fra interne kommer. Gjennom dialog med Nordre Follo Kommune har vi fått vite at ingen rør i omegnen er dimensjonert for de ekstreme nedbørsmengdene som kom.

Søppelnedkastene begynner å preges av slitasje. Flere nedkast er blitt reparert, og styret har innført mer løpende og forebyggende vedlikehold, inkludert regelmessig spyling og vask av nedkastene.

Et annet, men veldig hyggelig tiltak, var at vi endelig fikk byttet ut sanden i sandkassene, forhåpentligvis til stor glede for våre minste beboere. Sandkassene ble utstyrt med kattenett.

Parkeringssituasjonen er fortsatt krevende. Styret har jobbet kontinuerlig med utfordringer knyttet til parkeringskapasitet, feilparkering inne på området, feilparkering ved ladeplasser og biler som står til hinder for større kjøretøy. Eksempelvis har Follo Ren måtte avlyse flere tømminger grunnet dårlig fremkommelighet. I perioder med store snømengder ble det nødvendig å innføre totalforbud mot parkering inne på området, for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy og ivareta beboernes sikkerhet.

Tilgjengeligheten av **ladeplasser** har også vært en viktig sak. Styret mottar stadig flere henvendelser fra beboere med ladbare biler som opplever manglende tilgjengelighet på ladeplasser. I forbindelse med overgangen til Elaway har styret overvåket kapasiteten nøye, og innhentet kalkyler for en eventuell utvidelse av antall ladeplasser. Analyser fra Elaway viser imidlertid at det nesten alltid finnes ledige ladere. Ettersom en utvidelse vil være svært kostbar, har styret besluttet å ikke gå videre med dette. I stedet rettes nå innsatsen mot bedre fysisk tilgjengelighet, slik at eksisterende ladere blir tilgjengelig for de som trenger dem. Dette vil føre til tiltak mot feilparkering ihht. Husordensreglene.

Budsjettprosessen for 2025 har vært krevende på grunn av generelle prisøkninger og stigende renteomkostninger på sameiets felles lån. Styret har derfor lagt stor vekt på å holde kostnadene så lave som mulig. Budsjettet dekker nå primært ordinær drift, med

enkelte tilleggstiltak som trefelling, drenering og oppretting av balkonger. Det er likevel ikke til å unngå en moderat økning i felleskostnadene.

Styret har gjennom året arbeidet målrettet for å sikre effektiv drift og forsvarlig vedlikehold på en kostnadseffektiv måte.

Vi takker for tilliten i 2024!



Steinar Svenningsen



Camilla Burås Juvik



Hege Karlsholmen



Thomas Magnusen

//Styret

Husordensregler for Valhall Boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 7. mai 2025

Formål

Husordensreglene skal sikre trivsel, ro og godt naboskap i sameiet. Alle beboere, eiere og gjester skal vise hensyn og bidra til at fellesarealene brukes på en måte som ikke er til ulempe for andre.

1. Felleskap og ansvar

- Sameiet er avhengig av at alle engasjerer seg, viser respekt for og deltar i fellesskapet.
- Sameier er ansvarlig for at reglene følges av hele husstanden, leietakere og besøkende.
- Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

2. Dugnad og rekkekontakter

- Det holdes årlig dugnad. Oppmøte er forventet.
- Gressklipping rundt eget rekkehus fordeles mellom rekkene. Styret organiserer klipping av definerte fellesområder.
- De enkelte rekkene oppfordres til å ha årlige rekkemøter.
- Rekkekontakt velges som bindeledd til styret og melder vedlikeholdsbehov. Styret må alltid vite hvem som er kontakt for hver rekke.

3. Nattero

- Hverdager: 22:00–07:00
- Fredag–lørdag: Ro fra kl. 24:00
- Søndag/helligdager: Ro hele dagen. På høytidsaftener etter kl. 16:00.
- Unntak kan gjøres hvis naboer varsles på forhånd.

4. Parkering og bilkjøring

- Valhall Boligsameie har bilfrie områder. Kjøring inne på området begrenses til av/pålessing og skal skje med særlig aktsomhet og i gangfart til enhver tid.
- Hver seksjon får utdelt inntil to parkeringskort, som skal være synlig i kjøretøyet.
- Ladeplasser er kun for biler som er under aktiv lading. Biler som ikke lader vil bli tauet bort. Det skal innføres ventetakst for biler som er ferdigladet.
- Lading av bil er kun tillatt på sameiets ladeanlegg. Det er ikke tillatt å lade ved husvegg, i garasje eller stikkontakter.
- Parkering kun på merkede plasser. Beboere bruker egen garasje – gjesteplasser er for besøkende.

- Ved gjesteparkering over 5 timer meldes bilens reg.nr. og parkeringens varighet til styret. Biler i næringsvirksomhet trenger ikke meldes inn.
- Brudd på parkeringsreglene kan føre til borttauing for eiers regning.

5. Fargeplan

- Sameiet har vedtatt faste farger for kledning, vinduer, dører, boder og markiser.
- Nye dører, markiser og malte flater skal følge vedtatte fargekoder.

Odins vei	Husfarge - inkludert bod og skillevegger	Vindus- og dørfarge	Farge på grunnmur
8, 11, 12, 15, 16, 19, 22, 26	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
10, 20, 24, 28	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
9, 13, 14, 17, 18	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
Alle inngangspartier	Inngangspartiene skal forbli ubehandlet men skal vaskes årlig		

Odins vei	Farge på markise
9, 10, 12, 14, 16, 22, 24, 26, 28	Mørk grå – 4215 / 24
8, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 20	*Rekke må enes før første bestilling*
Fargealternativ 1 (rekkevis)	Rød – 5407 / 84
Fargealternativ 2 (rekkevis)	Blå – 5407 / 92
Fargealternativ 3 (rekkevis)	Lysegrå – 407 / 97.

6. Brannvarsling

- Brann meldes umiddelbart til 110.
- Anlegget varsler kun internt i rekka. Rekkekontakt bør organisere årlig test.
- Seksjonseier sikrer strømtilførsel og varsler styret ved behov for batteribytte.
- Anlegget må ikke kobles fra eller demonteres – styret kan kreve kostnad dekket ved bevisst frakobling.

7. Husdyr

- Dyr skal holdes under kontroll og ikke være til sjenanse.
- Hunder holdes i bånd, ekskrementer fjernes.
- Katter skal bruke kattedo – ikke sandkasser eller bed.
- Berettigede klager behandles av styret.

8. Avfall

- Avfall skal sorteres og kastes i riktige nedkast (restavfall, papp/papir og fra 2026 også mat, glass/metall). Avfall skal aldri settes ved siden av nedkastet.
- Større mengder leveres til Miljøstasjonen.
- Hageavfall skal leveres til Miljøstasjonen. Gress og løv kan legges i kompostbinge ved søndre parkeringsplass.

9. Trampoliner og lignende

- Oppsett og plassering må godkjennes av berørte naboer.
- Eier er ansvarlig for trygg bruk og at den sikret forsvarlig.

10. TV og internett

- Sameiet har kollektiv avtale. Det er ikke tillatt å montere egen parabol eller antenne.

11. Varmepumper

- Skal monteres på egen vegg nær bakken, ikke på endevegger. Installeres av fagpersonell.
- Varmepumper må bygges inn. «Pumpehuset», kabelgater, plastrør og ledninger skal males/ leveres i husets farge.
- Ved vedlikehold av bygget må beboer selv dekke demontering/montering.

12. Rengjøring, montering og lagring

- Ikke bruk høytrykksspyler på fasaden.
- Sameier er ansvarlig for årlig vask av inngangspartiet sitt.
- Montering av utstyr mot kledning skal ikke skade vindsperre. Fest gjenstander i panelet slik at skruen treffer reisverk. Maks skruelengde: 40 mm.
- Ikke oppbevar noe inntil kledning. Dette kan forhindre lufting.

13. Tiltak i hageareal – midlertidig bruksrett og søknadsplikt

- Sameierne har midlertidig bruksrett til hagearealet tilknyttet egen seksjon. Bruksretten gir ikke eiendomsrett og kan reguleres eller tilbakekalles ved behov.
- Alle tiltak på hagearealet må søkes og godkjennes, enten av styret eller årsmøtet – avhengig av tiltakets omfang.
- Styret kan godkjenne mindre tiltak som hekker, plattinger direkte på bakken og lave gjerder.
- Årsmøtet må godkjenne større tiltak, som boder, påbygg, tilbygg og endringer i bygningsmassen

14. Overbygg på veranda

- Oppføring av overbygg eller lignende konstruksjoner på veranda krever skriftlig søknad og forhåndsgodkjenning fra styret.
- Før søknad sendes, skal samtlige seksjonseiere i rekka være enige om utførelse, plassering og fasong, slik at uttrykket blir enhetlig og harmonisk sett fra fasade og fellesareal.
- Eventuelle endringer må også være i samsvar med gjeldende fargeplan og øvrige tekniske retningslinjer fastsatt av sameiet.

15. Klager

- Klager skal først tas direkte med den det gjelder.
- Hvis det ikke løses, kan skriftlig klage sendes styret via Vibbo.
- Alvorlige eller gjentatte brudd kan regnes som mislighold og behandles etter Eierseksjonsloven §§ 38 og 39, med mulig pålegg om salg av seksjonen.

16. Supplerende bestemmelser

- Der husordensreglene ikke er uttømmende, gjelder Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 2189 **Selskapsnavn:** VALHALL BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Steinar Svenningsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marius Mathiassen og Thomas Fuglseth Scheen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppdaterte husordensregler

Nye husordensregler vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Steinar Svenningsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Magnusen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Sundvoll

☐ Filip Netskar

**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 2024 for Valhall Boligsameie

Organisasjonsnummer: 975488233
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mars kl. 09:00 til 18. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Steinar Svenningsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Stine Veiberg foreslått. Som protokollvitner ble Marius Mathiassen og Bjørn Fodstad foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap 2023

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd på kr 10 036 507 skal tas av egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd tas av egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Solceller

Fremmet av: Arne Rambøl

Jeg ønsker en utredning av muligheten for å montere solceller på eget tak.

Styrets innstilling
STYRET OPPFORDRER TIL Å STEMME IMOT FORSLAGET TIL ARNE RAMBØL

Styret takker for forslaget knyttet til utredning av brannsikkerhet ved montering av solceller.

Etter nøye vurdering, **anbefaler styret likevel at forslaget ikke får tilslutning.**

I vurderingsprosessen for installasjon av solcellepaneler, er det flere faktorer utover brannsikkerhet som må vurderes og evalueres. Blant disse faktorene er:

- Våre nye tak er dekket av en fortsatt gjeldende garanti. Det er nødvendig å klargjøre om garantien vil forbli intakt dersom det kreves montering direkte på takplatene.
- Det kreves utforming av klare retningslinjer i sameiets vedtekter eller husordensregler angående ansvarsfordeling for vedlikehold av tak utstyrt med solcellepaneler. Dette inkluderer håndtering av reklamasjoner og kostnadsfordeling ved eventuell fjerning for vedlikehold.
- En vurdering av hvordan solcellepaneler påvirker takets belastning må gjennomføres.

- Det må undersøkes hvilke løsninger som kan tilby et visuelt enhetlig uttrykk.
- Installasjonen av solcellepaneler krever godkjennelse fra kommunene og er søknadspliktig.

Styret anerkjenner viktigheten av bærekraftige initiativer for sameiet og er generelt positive til grønne tiltak. Likevel mener vi at tidspunktet for en slik utredning ikke er riktig nå. Slike tiltak må vurderes i en bredere sammenheng, for eksempel ved å først gjennomføre en undersøkelse blant seksjonseierne for å måle interessen for solcellepaneler, før man eventuelt går videre med en ekstern utredning. En fullstendig utredning vil medføre kostnader. Gitt de eksisterende kostnadsnivåene og de driftstiltak styret allerede har planlagt innenfor driftsbudsjettet, vil en slik utredning innebære en ytterligere økning i felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styrets arbeid i 2023 foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse for 2023 settes til kr 250 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for to år. Hege Karlsholmen stiller til gjenvalg. Camilla Burås Juvik stiller til nyvalg.

Steinar Svenningsen og Thomas Magnusen har ytterligere ett år som hhv. styreleder og styremedlem

Innstilling
Hege Karlsholmen og Camilla Burås Juvik velges som styremedlemmer

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Burås Juvik (49 stemmer)
Hege Karlsholmen (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Burås Juvik
Hege Karlsholmen

De som har signert protokollen er:
Møteleder, Steinar Svenningsen /sign/
Protokollfører, Stine Veiberg /sign/
Protokollvitne 1, Marius Mathiassen /sign/
Protokollvitne 2, Bjørn Bergli Fodstad /sign/

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:
Styreleder: Steinar Svenningsen, 2023-2025
Styremedlem: Hege Karlsholmen, 2024-2026
Styremedlem: Thomas Milje Magnusen, 2023-2025
Styremedlem: Camilla Burås Juvik, 2024-2026
Varamedlem: Filip Netskar, 2023-2025
Varamedlem: Anne Sundvoll, 2023-2025

VEDTEKTER FOR VALHALL BOLIGSAMEIE

Gnr. 49 bnr. 506 i Oppegård kommune.
Revidert etter ekstraordinært årsmøte 14.02.22.

§ 1

Sameiet er opprettet i overensstemmelse med lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner. Så langt disse vedtekter ikke fastsetter avvikende bestemmelser, gjelder bestemmelsene i lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner for sameiet og dets organer. Sameiet skal ha et trivelig og pent bomiljø.

§ 2

Den enkelte sameier har eksklusiv råderett over sin seksjon. Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, og for øvrig følge de ordensregler som fastsettes av sameiet. Ingen må nytte sin bruksenhet eller fellesareal slik at det medfører ulempe/sjenanse eller skade for andre sameiere eller er til fortrengsel for andre i sameiet.

Sameierne har ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper boligsameiet eller sameierne får av hans fremleier. Fremleierne må ikke flytte inn før styret har fått melding. Sameieren er ansvarlig for at alle skriv, meldinger etc. fra styret blir sendt ham av fremleier, og tilsvarende at fremleier blir gjort kjent med vedtekter og ordensregler. Eierskifte skal meldes styret av selger.

§ 3

Felleskostnader, altså kostnader ved eiendommen som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til abonnement på tv-signaler og bredbåndstjeneste fordeles slik de er påløpt for de sameierne som har fått tjenestene levert.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

BESKYTTET

§ 4

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 5

Ordinært sameiermøte/årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned, men tidligst 1.april. Styret innkaller skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Med innkallelsen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap og angivelse av de saker som skal behandles. Forslag som en sameier ønsker behandlet, må sendes skriftlig til styret senest 1. mars samme år.

§ 6

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsrapport
2. Godkjennelse av årsregnskapet
3. Styrehonorar
4. Andre saker nevnt i innkallingen
5. Valg

Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll med vedtak for de sakene som behandles. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en tilstedeværende, valgt av sameiermøtet. I sameiermøtet/årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

§ 7

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall, bortsett fra saker som krever kvalifisert flertall jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det med angivelse av hvilke saker de ønsker behandlet. For innkallelsen gjelder samme bestemmelser som for ordinært sameiermøte.

§ 9

Det daglige arbeidet ledes av et styre på 4 medlemmer, valgt av sameiermøtet/årsmøtet, blant sameierne. Alle styrets medlemmer og varamedlemmer velges for en periode på 2 år. For å sikre kontinuitet, velges leder, et styremedlem og 1. varamann. Nestleder, sekretær og 2. varamedlem velges det påfølgende år. Ved internt opprykk i styret, vil man kunne gå bort fra valgperiodens lengde for det aktuelle medlem. Sameiermøtet/årsmøtet velger en valgkomité på minst 3 medlemmer. Avtroppende styremedlemmer/varamedlemmer (som ikke stiller til gjenvalg) er forpliktet til å delta i denne. Valgkomiteens innstilling må være styret i hende senest 1. mars samme år.

§ 10

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Den enkelte seksjonseier skal for egen regning vedlikeholde ytre og indre deler av sin egen seksjon og bod, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette inkluderer vedlikeholdsansvar for seksjonens vinduer og ytterdører, veranda, terrasse, balkong og inngangsparti, indre vann- og avløpsledninger og elektrisk

BESKYTTET

anlegg. Seksjonseiere som har fått tillatelse til å anlegge installasjoner i endeveggene har selv vedlikeholdsansvar for disse.

Vedlikehold og ved behov utskifting av rekkehusenes felles bygningsdeler, inkludert balkong og tak over inngangsparti, er sameiets ansvar og blir dekt over felleskostnadene. Dette inkluderer ytterpanel, tak, piper og bærende konstruksjoner, samt utskifting av vinduer og ytterdører. Sameiet har ansvar for drenering, fellesledninger for vann og kloakk samt rekkehusenes felles brannvarslingsanlegg.

Oppsetting av markiser, utebelysning, endring av utvendige farger eller lignende skal skje etter en samlet plan for den aktuelle rekke, og skal avklares i forkant med styret.

§ 11

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett, med tilhørende vedlikeholds- og utskiftingsplikt, til sin utebod, markterrasse/ platting, utvendige levegger, inngangsparti og sitt eget hageareal. Hagearealets størrelse begrenses ved seksjonens forside til bodens ytterkant. Ved seksjonens bakside er hagearealets størrelse lik seksjonens bredde x 10 meter fra seksjonens opprinnelige yttervegg. Rettigheten gjelder i 30 år fra vedtaksdato, jfr Eierseksjonsloven § 25, 5. ledd.

§12

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den garasjeplass som til enhver tid er ledig, etter tildeling fra styret. Bruksretten begrenses oppad til èn garasjeplass pr seksjon. Rettigheten gjelder i 30 år fra vedtaksdato Jfr. Eierseksjonsloven § 25, 5. ledd. Vedlikehold og ved behov utskifting av garasjene er sameiets ansvar og blir dekt over felleskostnadene med lik andel på de seksjonseierne som har eksklusiv bruksrett. Unntaket er vedlikehold, og ved behov utskifting av dagens automatiske garasjeportåpnere, som dekkes av den som har eksklusiv bruksrett.

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 14.02.2022. Endringer av vedtekter må treffes med 2/3 flertall. Husordensregler fastsettes av sameiermøtet/årsmøtet med alminnelig flertall.

****

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER FOR VALHALL BOLIGSAMEIE

VEDTATT PÅ SAMEIERMØTE 27.04 2023

HOVEDMÅL

Husordensreglene er ment å gi retningslinjer for å skape et best mulig bomiljø med trivsel, ro og hygge for den enkelte sameier, beboer og gjester. Det er viktig at seksjonene og fellesarealene brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at husordensreglene følges. Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler for hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

ALMINNELIGE REGLER

1) **FELLESSKAPET:**
   Valhall Boligsameie skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Dette innebærer at sameierne utøver et aktivt eierskap ved å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og bidra til at husordensreglene etterleves. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

2) **ANSVAR:**
   Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal levere/ besøke gjeldene bolig.

3) **FELLESOPPGAVER OG DUGNAD:**
   Sameiet organiserer en årlig dugnad for vedlikehold av og opprydning på fellesarealet. Det er forventet at seksjonseiere stiller opp for fellesskapet. Gressklipping av fellesarealene fordeles mellom rekkene etter avtale, og disse områdene skal holdes presentable og hyggelige.

   Rekkene oppfordres til å arrangere et årlig rekkemøte. Her skal det utnevnes en rekkekontakt som skal være bindeleddet mellom styret og rekkene, samt ha ekstra øyne på vedlikeholdsbehov og spille inn dugnadsbehov på fellesarealene rundt de respektive rekkene. Styret må til enhver tid vite hvem som er

rekkeansvarlig per rekke. Rekkekontaktene har faste møtepunkter med styret på styrets initiativ.

4) **NATTERO:**
Hverdager: Det skal være ro i sameiet og på sameiets fellesarealer fra kl. 22:00 – 07:00. Fredager skal det være ro kl. 24:00.
Lørdager: Det skal det være ro fra kl. 00:00 – 09:00.
Søndager/helligdager: På søndager og andre helligdager fra kl. 00:00- 24:00, samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16:00 skal det være helligdagsfred som ingen må forstyrre med utilbørlig larm (tilsvarende Lov om helligdagsfred). Ved særskilte tilfeller kan disse grensene avvikes under forutsetning om at alle berørte beboere er varslet i god tid.

5) **PARKERING & LADING:**
Parkering skal kun skje på oppmerkede p-plasser. Alle seksjoner i Valhall Boligsameie får utdelt inntil to parkeringskort. Kortet skal ligge synlig i de kjøretøy som parkeres. Beboeres kjøretøy skal som hovedregel parkeres i garasjen, mens utvendige parkeringsplasser i hovedsak er forbeholdt gjester. For gjester som parkerer over 5 timer, melder beboer gjestens registreringsnummer til styret på Vibbo, med opplysning om varighet på parkeringen. Varebiler tilhørende håndverkere i arbeid trenger ikke meldes inn.

Valhall Boligsameie er et bilfritt område. Kjøring inne på området skal unngås og begrenses til av/pålessing. Det er ikke tillatt å parkere inne på sameiets område. Vedvarende og gjentagende parkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko. Styret har mandat til å iverksette borttauing dersom reglene for parkering og eventuelt lading ikke overholdes.

Det er ikke tillatt å benytte felles stikkontakter i garasjene til lading av kjøretøy. Unntatt er enkeltstående lading av startbatteri for bil. Det er heller ikke tillatt å lade kjøretøy ved husveggen. Sameiet har et felles ladeanlegg, og plassene her er forbeholdt biler under lading. Det er ikke rom for å installere egne ladebokser i garasjer, i boder eller på/ved husvegg.

Biler parkert på ladeplass skal flyttes til egen garasje eller ledig ordinær parkeringsplass når de er ferdig ladet.

6) **VEDTATT FARGEPLAN PÅ REKKEHUS, SKILLEVEGGER, BODER OG MARKISER**
I forbindelse med det store vedlikeholdsprosjektet er det vedtatt en fargeplan for rekkehusene, inkludert boder, vinduer, verandadører, inngangsdører og markiser.

Hovedfarger på kledning er vedtatt til å være Jotun 1462 – Grå skifer, Jotun 1491 – Slipestein og Jotun 1434 – Labrador. Farger på vinduer og dører er satt til NCS 9005. Alle nye inngangsdører som bestilles etter tidspunktet for dette vedtaket skal være ihht. vedtatt fargekode.

Fargeplan for rekkehus:

Odins vei	Husfarge - inkludert bod og skillevegger	Vindus- og dørfarge*	Farge på grunnmur
8	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
10	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
12	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
14	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
16	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
18	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
9	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
11	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
13	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
15	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
17	Jotun 1434 - Labrador	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
19	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
20	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
22	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
24	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
26	Jotun 1462 - Grå skifer	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
28	Jotun 1491 - Slipestein	NCS 9005	Jotun Mur Slipestein
* = beboere som ønsker å beholde farge på opprinnelig ytterdør kan velge dette. Nye ytterdører som bestilles skal følge vedtatt fargeplan.			

Fargeplan for markiser (stemt over rekkevis):

Odins vei	Farge på markise
8	*Rekke må enes før første bestilling*
10	Mørk grå – 4215 / 24
12	Mørk grå – 4215 / 24
14	Mørk grå – 4215 / 24
16	Mørk grå – 4215 / 24
18	*Rekke må enes før første bestilling*
9	Mørk grå – 4215 / 24
11	*Rekke må enes før første bestilling*
13	*Rekke må enes før første bestilling*
15	*Rekke må enes før første bestilling*
17	*Rekke må enes før første bestilling*
19	*Rekke må enes før første bestilling*
20	*Rekke må enes før første bestilling*

22	Mørk grå – 4215 / 24
24	Mørk grå – 4215 / 24
26	Mørk grå – 4215 / 24
28	Mørk grå – 4215 / 24

Rekkene har bestemt seg for at det skal være en enhetlig farge per rekke, etter planen over. Rekkene kan velge mellom Rød – 5407 / 84, Blå – 5407 / 92, Mørk grå – 4215 / 24 og Lysegrå – 407 / 97. Rekker som ikke har bestemt seg for markisefarge, må for fremtidig bytte av markise avholde avstemming på rekka, og velge farge fra fargene over etter enighet i rekka.

7) **BRANNVARSLING:**

Brann må umiddelbart meldes til 110. Vårt «lokale» brannalarmanlegg melder ikke automatisk videre til brannvesenet, men varsler kun innad i rekka via lydsignal/sirene. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for batteribytte og strømtilførsel til brannsentralen. Sameiet står for vedlikehold. Brannalarmen utløses ved å trykke på knappen med sirenemerke. Resten av rekka vil varsles i løpet av få minutter. Feil på anlegget skal snarest meldes til styret. Rekke-kontakten oppfordres til å organisere en årlig test av varslingsanlegget på sin rekke.

Brannvarslingsanlegget er installert som et kollektivt, preventivt vernetiltak og skal ikke demonteres eller settes ut av drift av den enkelte beboer. Styret kan kreve full kompensasjon ved reinstallering fra aktuell beboer om anlegget bevisst er demontert eller koblet ut av sin slynge.

8) **DYR:**

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelsene. Eieren er erstatningspliktig for skade som et husdyr måtte påføre sameiet og beboerne. Husdyr skal holdes under kontroll og hunder luftes i bånd. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Katter skal bruke kattetoalett slik at de ikke gjør fra seg i sandkasser eller blomsterbed. Dersom det kommer berettiget klage på husdyrhold i henhold til disse regler og politivedtektenes regler, vil dette behandles som brudd på vedtektene.

9) **AVFALL/SØPPEL:**

Restavfall og papp/papir skal legges i sine respektive avfallsnedkast. Det er ulovlig å sette fra seg avfall ved nedkastet dersom beholderne er fulle. Større avfallsmengder leveres på kommunes miljøstasjon. Avfall/søppel skal ikke lagres på terrasser, ved inngangspartier, i garasjen eller på fellesarealer. Kompostavfall som gress og løv kan kastes i komposthaug ved bommen på sørlige parkeringsplass. Hageavfall utover dette kan leveres gratis på miljøstasjonen.

10) **TRAMPOLINER O.L:**

Trampoliner og andre lignende installasjoner som etableres på eller ved fellesarealene skal godkjennes av direkte berørte sameiere. De skal i tillegg monteres forsvarlig og sikres med tanke på mulig fare ved uvær eller generell bruk. Det er eier av installasjonen som står ansvarlig for at bruken er sikker og forsvarlig.

11) **TV/INTERNETT:**

Sameiet har kollektiv avtale for TV og internett. Det er derfor ikke anledning for den enkelte beboer til å sette opp separate antenner/parabolantenner på balkonger, terrasser eller husvegg.

12) VARMEPUMPER

Beboer som ønsker å montere varmepumpe skal varsle naboseksjoner i direkte Nlknytning Nl egen seksjon. Varmepumpe skal monteres på seksjonens egen vegg helt ned mot bakken. Det Nllates ikke montering på byggets kortside/ endevegg. Varmepumpen skal bygges inn i et varmepumpehus som dekker varmepumpens tre sider samt tak. DeSe skal males i byggets farge og vedlikeholdes av beboer. Kablegater, plastrør og ledninger skal males/ leveres i husets farge. Montering skal uVøres av fagpersonell som er serNfisert for oppgaven slik at feilmontering og uteShet i vegg unngås. Ved behov for vedlikehold av bygget i regi av sameiet skal den enkelte beboer selv bekoste og organisere demontering og remontering av varmepumpen.

13) **RENGJØRING FASADE**

Ved rengjøring av fasade skal det ikke brukes høySrykksspyler. DeSe for å unngå fukt i kledning og oppflising.

14) **MONTERING PÅ KLEDNING**

Så langt det lar seg gjøre må utstyr festes i panelet slik at skruen treffer reisverk bak panelet. Spikerslagene på kledningen viser hvor reisverket er. Lengden på skruen skal ikke overstige 40 millimeter. Gjør den det, vil den bryte vindsperre. Ved behov for lengre skruer enn 40 millimeter MÅ det skrus i reisverk.

Det skal ikke bores gjennom vegg for gjennomføring av kabler osv. Vindsperren vil da brytes og effekten reduseres.

15) LAGRING

Det skal ikke lagres gjenstander inntil kledningen.

16) KLAGER:

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte beboere. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet opp med sameiets styre. Styret behandler berettigede klager fra sameiere som berører fellesarealene i henhold til husordensregler og vedtekter. Klager og forslag må fremsettes skriftlig og sendes til styret i sameiet, via Vibbo.

Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene vil bli behandlet som mislighold av vedtektene og vil kunne medføre pålegg om fraflytting og salg av seksjonen jf. Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) §§ 38 og 39. Utover gjeldende vedtekter og husordensregler gjelder spesielt bestemmelsene i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-249/506/0/8

Norkart
Utskriftsdato: 23.07.2025 23:05

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 8 ANDEL 91/9344	Beregnet areal	0
Etablert dato	09.10.1987	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	91/9344	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	249/506, 249/506/0/1, 249/506/0/2, 249/506/0/3, 249/506/0/4, 249/506/0/5, 249/506/0/6, 249/506/0/7, 249/506/0/8, 249/506/0/9, 249/506/0/10, 249/506/0/11, 249/506/0/12, 249/506/0/13, 249/506/0/14, 249/506/0/15, 249/506/0/16, 249/506/0/17, 249/506/0/18, 249/506/0/19, 249/506/0/20, 249/506/0/21, 249/506/0/22, 249/506/0/23, 249/506/0/24, 249/506/0/25, 249/506/0/26, 249/506/0/27, 249/506/0/28, 249/506/0/29, 249/506/0/30, 249/506/0/31, 249/506/0/32, 249/506/0/33, 249/506/0/34, 249/506/0/35, 249/506/0/36, 249/506/0/37, 249/506/0/38, 249/506/0/39, 249/506/0/40, 249/506/0/41, 249/506/0/42, 249/506/0/43, 249/506/0/44, 249/506/0/45, 249/506/0/46, 249/506/0/47, 249/506/0/48, 249/506/0/49, 249/506/0/50, 249/506/0/51, 249/506/0/52, 249/506/0/53, 249/506/0/54, 249/506/0/55, 249/506/0/56, 249/506/0/57, 249/506/0/58, 249/506/0/59, 249/506/0/60, 249/506/0/61, 249/506/0/62, 249/506/0/63, 249/506/0/64, 249/506/0/65, 249/506/0/66, 249/506/0/67, 249/506/0/68, 249/506/0/69, 249/506/0/70, 249/506/0/71, 249/506/0/72, 249/506/0/73, 249/506/0/74, 249/506/0/75, 249/506/0/76, 249/506/0/77, 249/506/0/78, 249/506/0/79, 249/506/0/80, 249/506/0/81, 249/506/0/82, 249/506/0/83, 249/506/0/84, 249/506/0/85, 249/506/0/86, 249/506/0/87, 249/506/0/88, 249/506/0/89, 249/506/0/90, 249/506/0/91, 249/506/0/92, 249/506/0/93, 249/506/0/94, 249/506/0/95, 249/506/0/96, 249/506/0/97, 249/506/0/98, 249/506/0/99, 249/506/0/100, 249/506/0/101, 249/506/0/102
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/506, 249/506/0/1, 249/506/0/2, 249/506/0/3, 249/506/0/4, 249/506/0/5, 249/506/0/6, 249/506/0/7, 249/506/0/8, 249/506/0/9, 249/506/0/10, 249/506/0/11, 249/506/0/12, 249/506/0/13, 249/506/0/14, 249/506/0/15, 249/506/0/16, 249/506/0/17, 249/506/0/18, 249/506/0/19, 249/506/0/20, 249/506/0/21, 249/506/0/22, 249/506/0/23, 249/506/0/24, 249/506/0/25, 249/506/0/26, 249/506/0/27, 249/506/0/28, 249/506/0/29, 249/506/0/30, 249/506/0/31, 249/506/0/32, 249/506/0/33, 249/506/0/34, 249/506/0/35, 249/506/0/36, 249/506/0/37, 249/506/0/38, 249/506/0/39, 249/506/0/40, 249/506/0/41, 249/506/0/42, 249/506/0/43, 249/506/0/44, 249/506/0/45, 249/506/0/46, 249/506/0/47, 249/506/0/48, 249/506/0/49, 249/506/0/50, 249/506/0/51, 249/506/0/52, 249/506/0/53, 249/506/0/54, 249/506/0/55, 249/506/0/56, 249/506/0/57, 249/506/0/58, 249/506/0/59, 249/506/0/60, 249/506/0/61, 249/506/0/62, 249/506/0/63, 249/506/0/64, 249/506/0/65, 249/506/0/66, 249/506/0/67, 249/506/0/68, 249/506/0/69, 249/506/0/70, 249/506/0/71, 249/506/0/72, 249/506/0/73, 249/506/0/74, 249/506/0/75, 249/506/0/76, 249/506/0/77, 249/506/0/78, 249/506/0/79, 249/506/0/80, 249/506/0/81, 249/506/0/82, 249/506/0/83, 249/506/0/84,

		249/506/0/85, 249/506/0/86, 249/506/0/87, 249/506/0/88, 249/506/0/89, 249/506/0/90, 249/506/0/91, 249/506/0/92, 249/506/0/93, 249/506/0/94, 249/506/0/95, 249/506/0/96, 249/506/0/97, 249/506/0/98, 249/506/0/99, 249/506/0/100, 249/506/0/101, 249/506/0/102
Seksjonering Seksjonering	09.10.1987	249/506, 249/506/0/8

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRIMSRUD JULIUS BRÅTHEN F130893*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Odins vei 19H 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)
GRIMSRUD CHRISTINE B F291093*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Odins vei 19H 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Odins vei 19H	H0101	249/506/0/8	92	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Odins vei 19 H

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1413 TÅRNÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	801 Tårnåsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	9 Tårnåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149573658		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1976

1: Bygning 149573658: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.02.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	92
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	92
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.02.1976	21.03.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Odins vei 19H	H0101	249/506/0/8	92	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	46	0	46	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 249/506

Bruksnavn	102 SEKSJ- VALHALL BOLIGSAMEIE	Beregnet areal	47074.6
Etablert dato	27.02.1970	Historisk oppgitt areal	47098
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.4	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
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632275.62	601968.97	0	Ja	47074.6	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	506	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Odins vei 19H, 1413 TÅRNÅSEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	12 832 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	18 m^2
	KPHensynsonenavn	H370
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	38 220 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare

	Delareal	47 074 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4928 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4928)	
Navn	VALHALL OG TÅRNLIA BORESTTSLAG	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08.01.1982	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6762/4928_bestemmelser1.pdf	
Delarealer	**Delareal**	36 112 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal	280 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	1 081 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	4 626 m^2
	Formål	Felles garasjeanlegg
	Delareal	18 m^2
	Formål	Offentlig friområde
	Delareal	4 864 m^2
	Formål	Gangvei
	Delareal	92 m^2
	Formål	Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

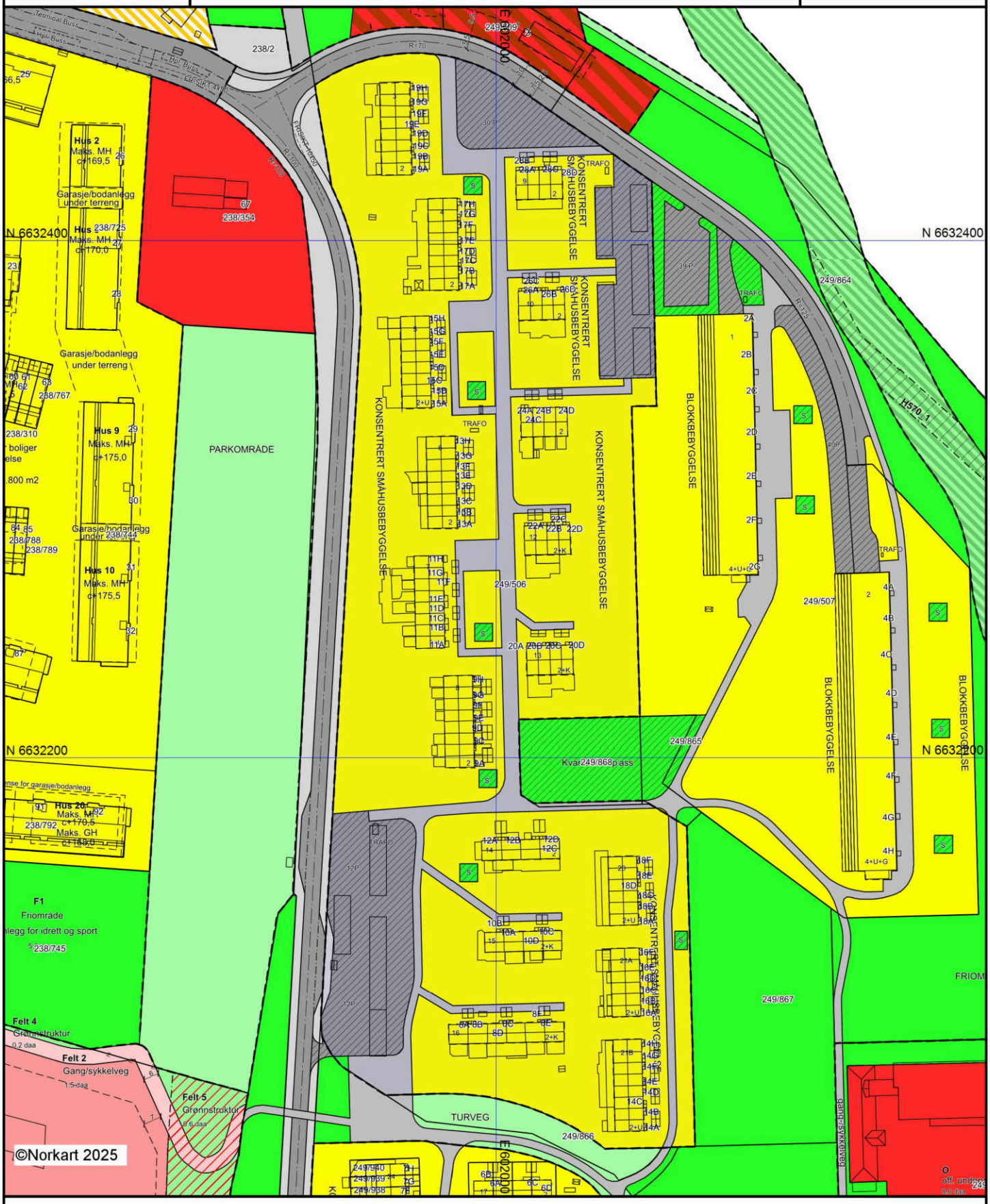
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/506/0/8
Adresse: Odins vei 19H
Dato: 23.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Landbruksområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

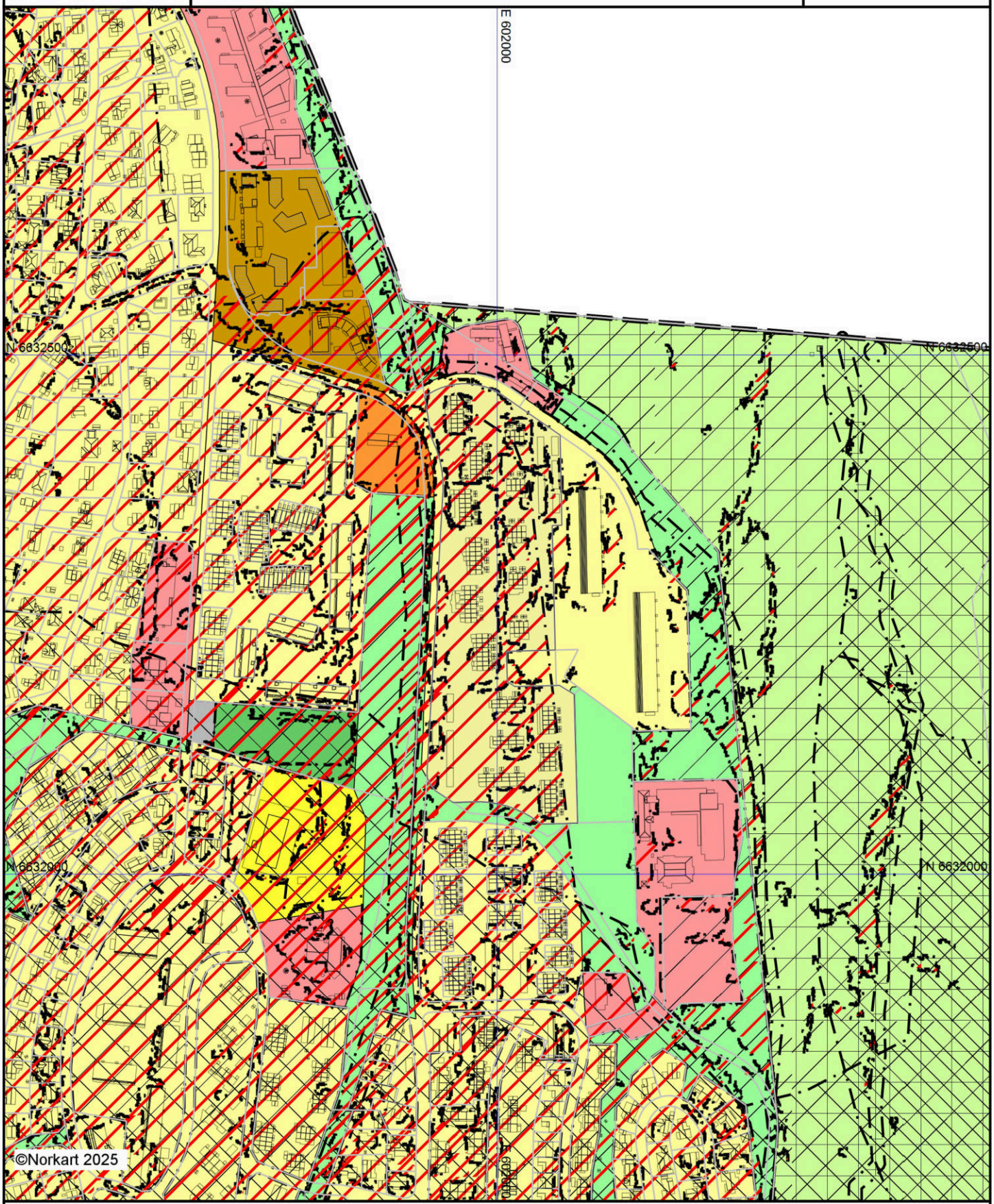
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/506/0/8
Adresse: Odins vei 19H
Dato: 23.07.2025
Målestokk: 1:5000

N

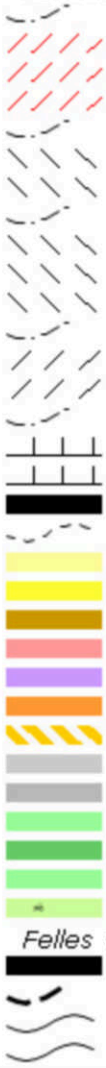
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Støysone - Ander støysoner
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Veg - nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Naturområde - fremtidig
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

Oppegård kommune

STADFESTET DEN 08.01.1982.
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jørdam

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TÅRNLIA OG HELLERASTEN IV. DATO: 5.juni 1981.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen. Bygningsrådet kan dog tillate mindre endringer av husplasseringer når terrengformasjoner eller verdifull vegetasjon gjør det naturlig.

§ 2 Alle hus som etter bygningsrådets skjønn danner naturlig sammenhengende grupper skal prosjekteres under ett.

§ 3 Uthus kan tillates oppført hvor dette er vist på reguleringsplanen. Uthus må oppføres i arkitektonisk sammenheng med våningshuset og skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4 Garasjene skal gis en utforming som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med boligene og skal oppføres innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser. Garasjeanleggene skal planlegges og anmeldes under ett. Oppstillingsplasser for biler tillates ikke bebygget med garasje.

§ 5 Bensinstasjoner, lager og verksted tillates ikke bygget eller innredet.

§ 6 Husfarge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene. De ubebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser utvendige trapper, forstøtningsmurer, porter, tørkeplasser, skjermer, terrasser o.l.

Langs Valhallaveiens østre side oppsettes skjerming av gjerde eller levende hegn. Adkomster til Valhallaveien tillates ikke utenom de som er vist på planen.

§ 8 Gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby innhegning for blokkbebyggelse og innenfor fellesområder og områder som hører til rekkehusbebyggelse.

§ 9 I friarealer og parkområder kan det med bygningsrådets godkjennelse bygges barnehaver m.v.

§ 10 Fellesanlegg, f.eks. for søppelkasser, tørkeplasser og lekeplasser, opparbeides samtidig som feltet bygges ut.

§ 11 Gangbro over Valhallaveien bygges samtidig som denne vei anlegges.

§ 12 De viste turveier bygges samtidig som feltet bygges ut. Turveier skal ha en for formålet hensiktsmessig opparbeidelse og være tydelig markert i terrenget.

§ 13 Gangveiene tillates ikke for kjøring eller hensetting av kjøretøyer.

Unntatt herfra er sykebiler, brannbiler, brøytebiler og renovasjonsverkets biler, samt nødvendig kjøring for bringing og henting.

§ 14 For rekkehus kan tilbygg tillates når dette ikke overstiger 15 m2 pr. bolig. Tilbygg planlegges og anmeldes under ett for hver enkelt husrekke. Oppførelsen kan imidlertid skje enkeltvis for hver leilighet.

§ 15 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppegård kommune til anvendelse.

§ 16 Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

<<<<<<<<<

Nordre Follo kommune

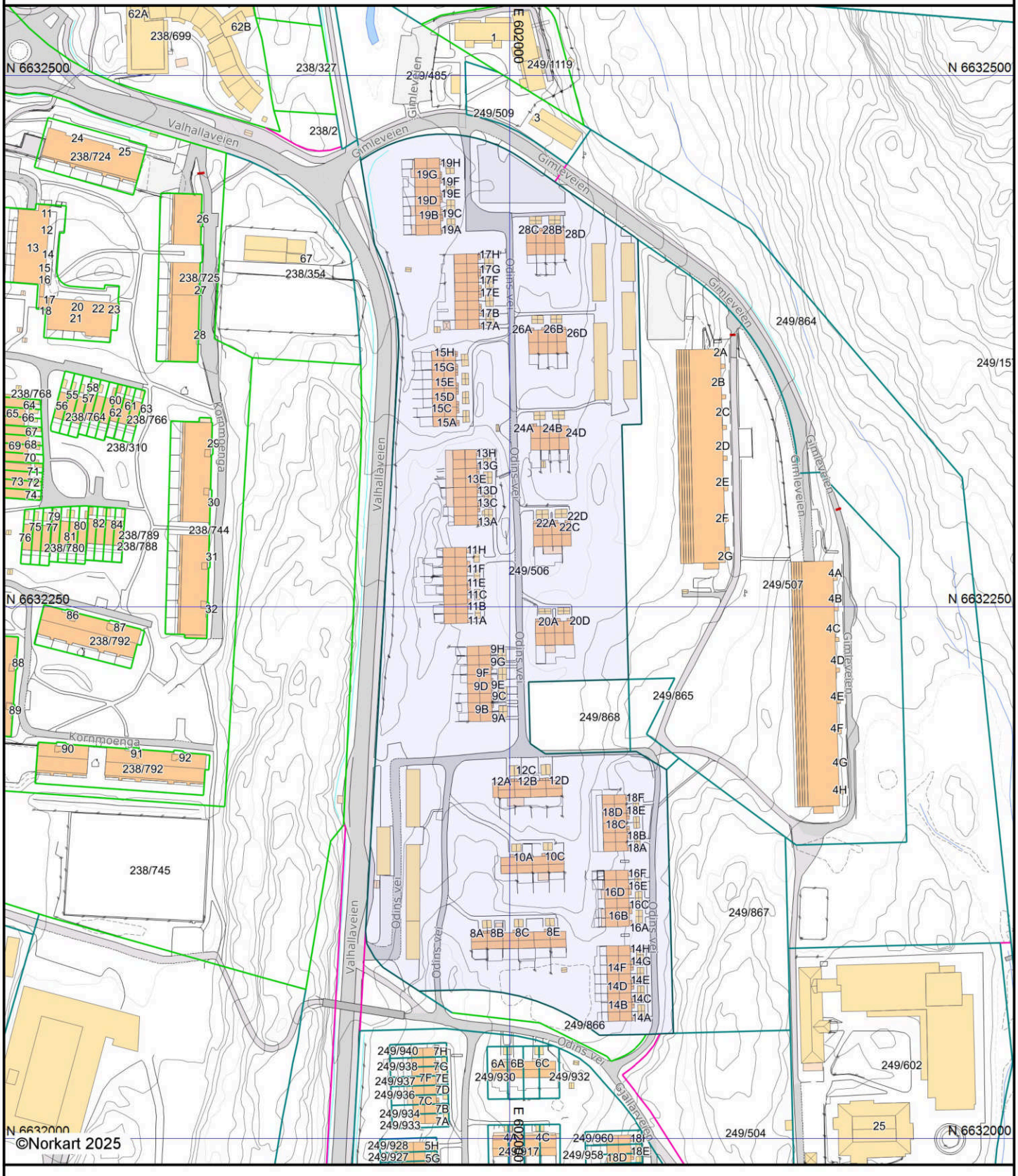
Grunnkart

Eiendom: 249/506/0/8
Adresse: Odins vei 19H
Dato: 23.07.2025
Målestokk: 1:2500

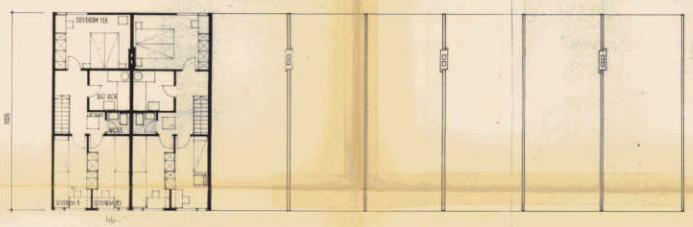
N

UTM-32

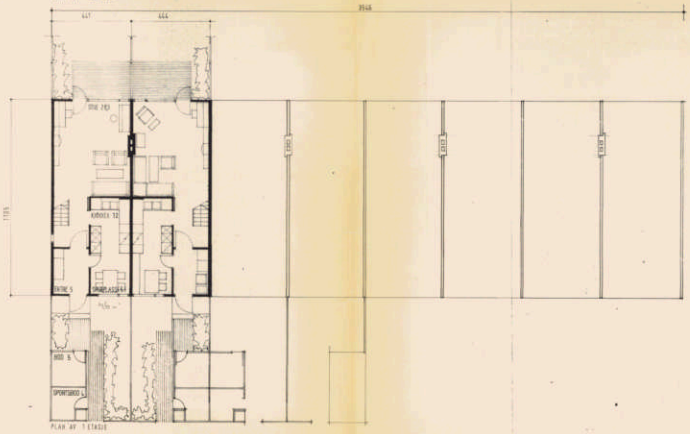
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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



PLAN AV 2.ETASJE



PLAN AV 1.ETASJE

APPROBERT
17 OKT 1968
Oppmåling - oppsynsorgan

Mottatt
13 SEP 1968

	D				
	C				
	B				
1968	A	BAD OG BOD RETTET		RUE	
DATO	REV.	REV. OMFATTER		DGN.	

TÅRNLIA

TEGNET: 1.1.1968

A/S SELVAAGBYGG
Selvaagbygg A/S

PLANER

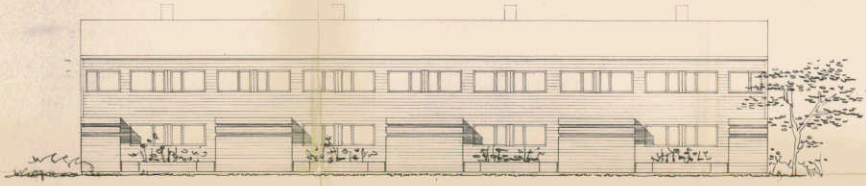
M 1:100

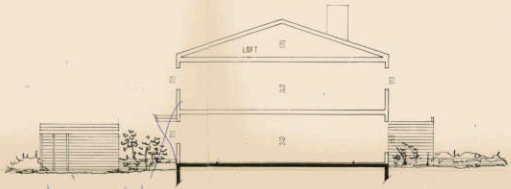
TEGN. NR. 121-0 15

HUSTYPE: REKKEHUS R2/8

HUS NR. 3 4.5-8

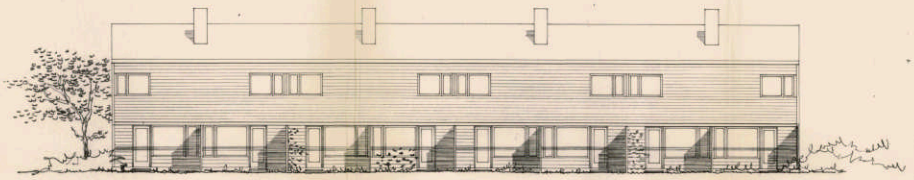
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



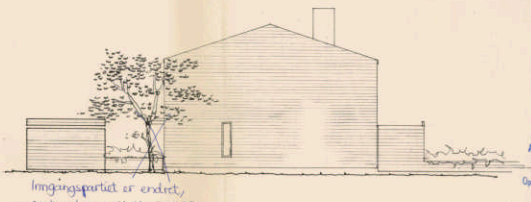


Inngangspartiet er endret, se tegning mottatt 05.04.93

SNITT



FASADE MOT VEST



Inngangspartiet er endret, se tegning mottatt 05.04.93

GAVLFASADE

APPROBERT
17 OKT 1968
Oppgåvi vyggisgjeld

Mottott
13 SEP 1968

	D			TARNLIA
	C			
	B			
	A			
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET: 5.4.1968
FASADER SNITT				A/S SELVAAGBYGG
				M 1:100 TEGN. NR. 121-0-16
HUSTYPE: REKKEHUS R 2/8				HUS NR. 3 4 - 6 - 8

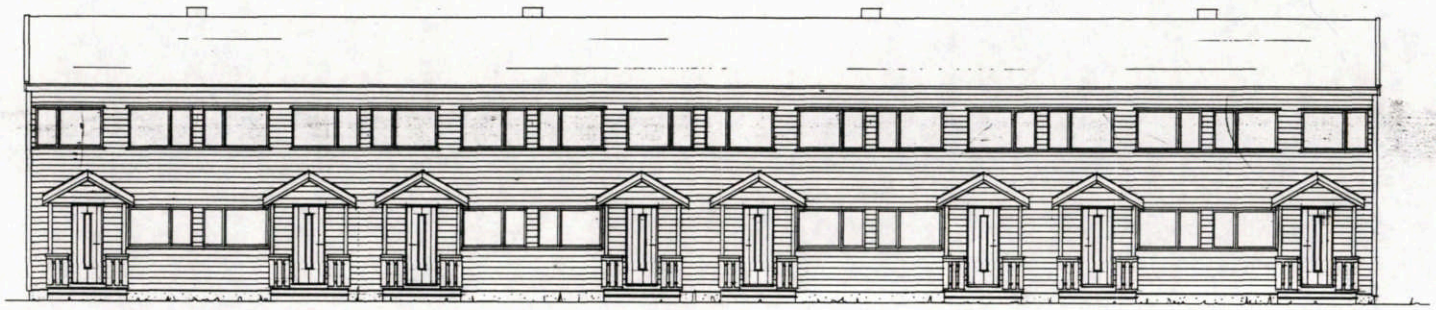
0 50 100 Profilet i stemmiscordien 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

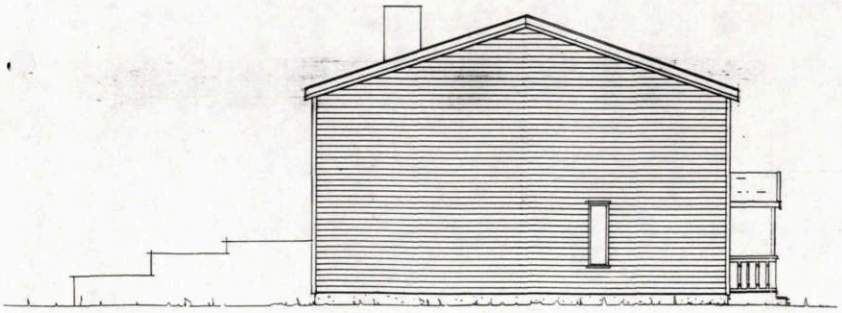
APPROBERT

05 MAI 1993

Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
KONTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Inn.
05. 04. 93
Arkiv P
Arkiv S





MÅLESTOKK 1:100	TEGN. NR.
TEGNET AV	DATO 27.03.93

BYGGHERRE

VALHALL BOLIGSAMEIE

BYGGEPLASSADR.	G. NR.	B. NR.
ODINSVEI 19	49	506

BYGGEKOMMUNE OPPEGÅRD

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Bygg 88-95/68, 134/68, 150-160/68

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Odinsvei, 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,og 19		49-		140

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	11.9.68 dato	17.10.68 sak 210

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Oppegård Boligbyggelag	Holbergsvei 22, 1412 Sofiemyr	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Selvaag-Bygg	Holmenveien 19, Oslo 3	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
John Hejlmander-Larsen	Holmenveien 19, Oslo 3	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kolbotn den 9.2.1976

bygningssjefen

Helge Enger

Gunnar Salthaug
bygn.inspektør

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] Kom.ing.
- [x] feiermester
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681 Desember 1971 Etterrykk forbudt

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

OPPEGÅRD KOMMUNE

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Roald Haug
Odins vei 19B
1413 TÅRNÅSEN

Byggherre (navn, adresse)

Valhall Boligsameie
Odins vei 28A
1413 TÅRNÅSEN

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Odins vei 19 A-H	49	506		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
31.03.93	Overbygget inngangsparti	Boligbygg

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Godkjent	03.05.93	43/93 B

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Befaring: 20.11.96 Josefine Ystenes

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kolbotn	Etter fullmakt
Dato	
22.11.96	Josefine Ystenes avd.ing.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende		
X andre	Driftsavdelingen	
	Kart- og oppmålingskontoret	

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Utskriftsdato: 23.07.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	506	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Odins vei 19H, 1413 TÅRNÅSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 183,52 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	6 663,00 kr
Sum	**19 074,52 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Vann bolig uten vannmåler	15%	110 m2	52.01	1/1	0 %	5 721,59 kr
Avløp bolig uten vannmåler	15%	110 m2	38.95	1/1	0 %	4 284,55 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr
					Sum	**20 441,54 kr**

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

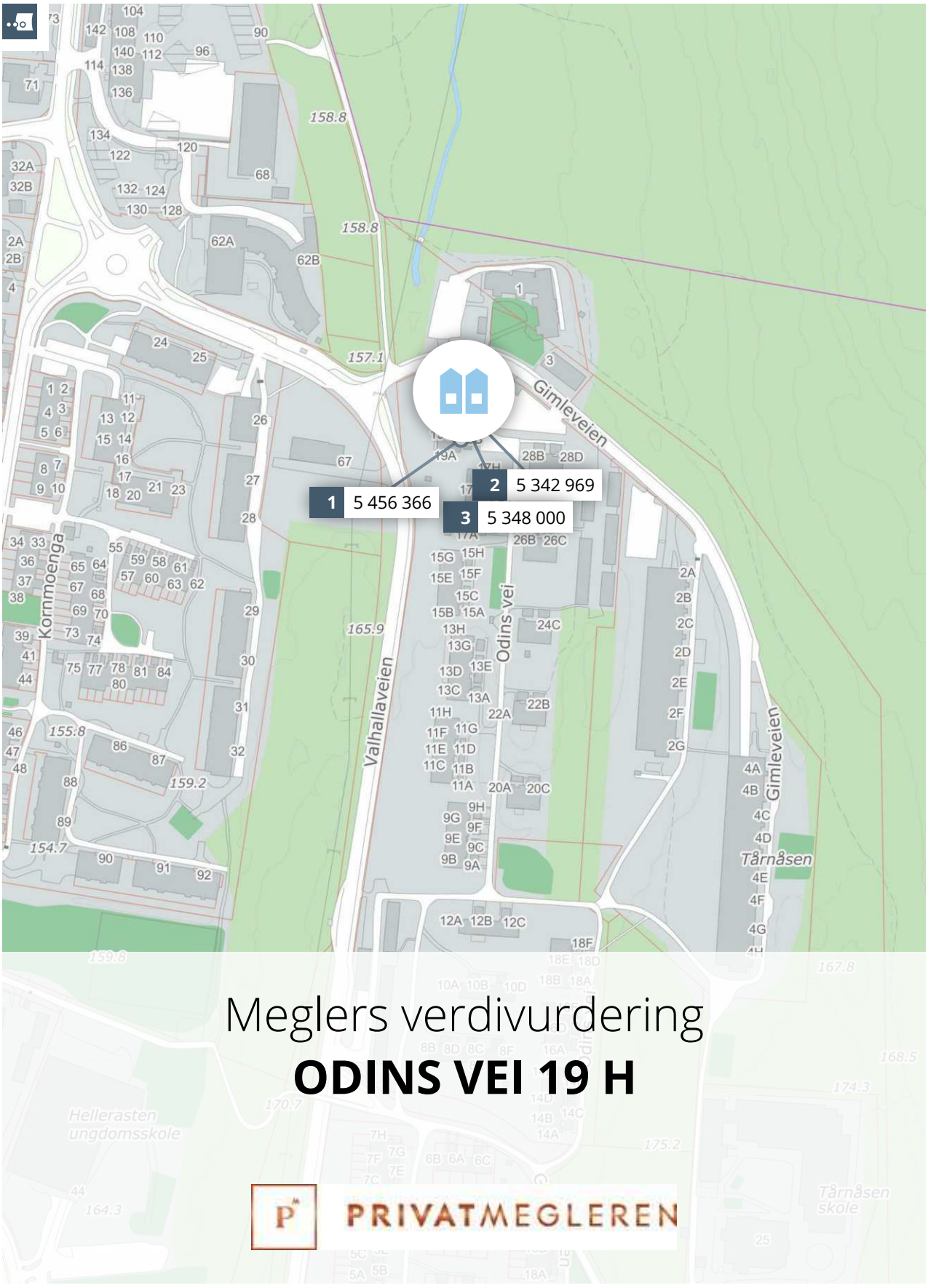
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

ODINS VEI 19 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 01.08.2025

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odins vei 19 H, 1413 TÅRNÅSEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 249 BNR 506 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Tårnåsen

Verdivurdert til

4 950 000

391 799	5 341 799	60 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					47,1 daa	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	4 691
Formue	7 808
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odins vei 19 B 90 m²	1969	47,1 daa	3 sov	05.09.2024	4 700 000	**5 060 000**	396 366	5 456 366	**60 626**
2	Odins vei 19 F 90 m²	1969	47,1 daa	3 sov	30.05.2025	4 850 000	**4 950 000**	392 969	5 342 969	**59 366**
3	Odins vei 19 E 90 m²	1969	0 m²	3 sov	02.09.2024	4 750 000	**4 950 000**	398 000	5 348 000	**59 422**

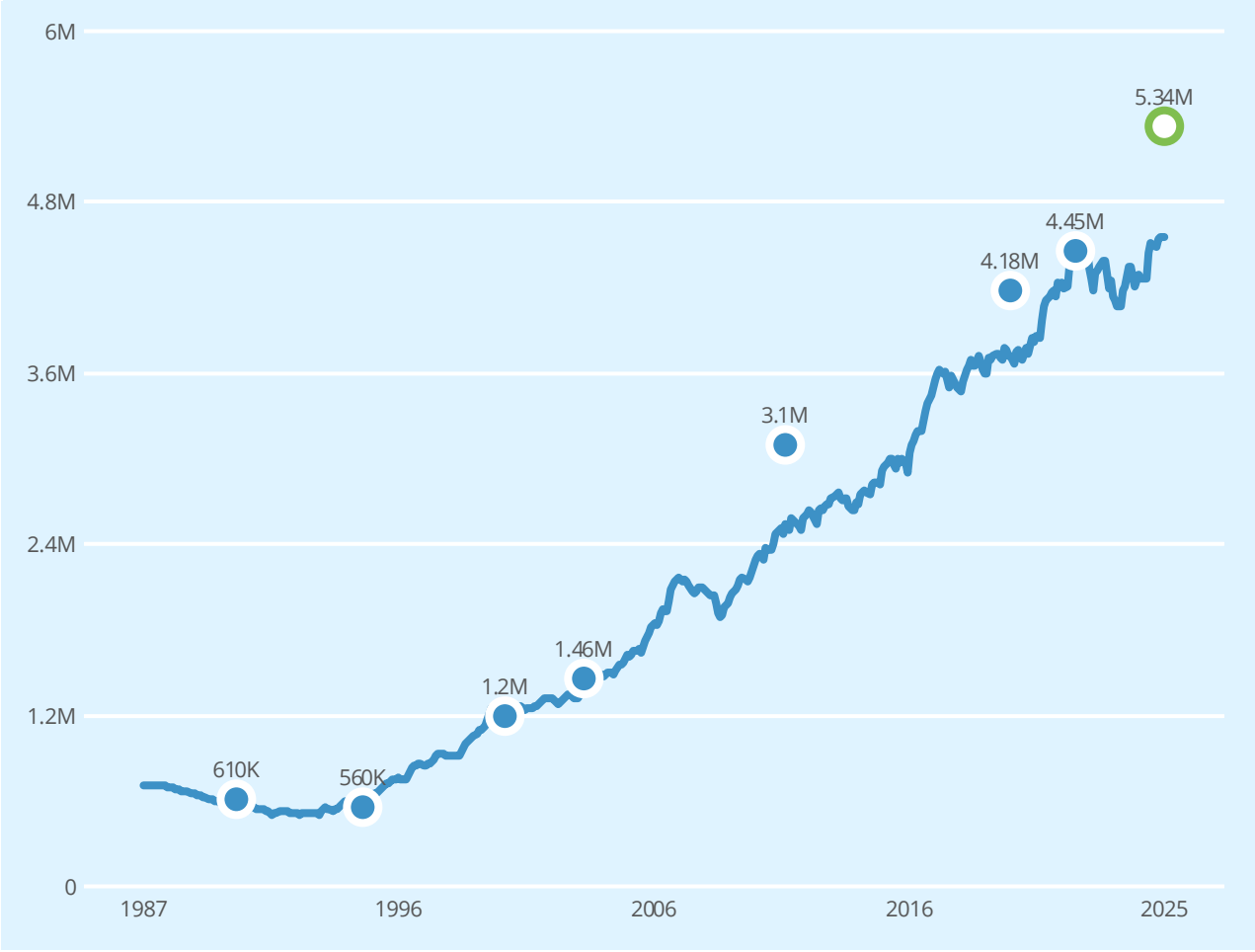
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.12.2021	29.04.2022	20.06.2022	4 700 000	4 350 000	103 018	4 453 018	2
27.09.2019	19.11.2019	13.01.2020	4 180 000	4 180 000	4 834	4 184 834	
12.05.2011	24.05.2011	05.10.2011	2 700 000	3 100 000	739	3 100 739	
15.08.2003	22.10.2003	14.01.2004	1 480 000	1 460 000	-	1 460 000	
25.09.2000		14.11.2000	1 360 000	1 200 000	-	1 200 000	
10.07.1995		10.07.1995	-	560 000	-	560 000	
24.10.1990		24.10.1990	-	610 000	-	610 000	

+1 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Totalrenovert siden siste omsetningen.

Rekkehus til salgs i Tårnåsen grunnkrets nå

2
rekkehus til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 475 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Rekkehus solgt i Tårnåsen grunnkrets siste 6 mnd

11
rekkehus solgt

6.5M
6 405 000 Salgspris i snitt
6 351 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

60 000 Odins vei 19 H Totalpris 5 340 000

53 977 Tårnåsen grunnkrets i snitt siste 6 mnd

49 488 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

Odins vei 19H

Nabolaget Tårnåsen skole/Gimleveien/Odins vei - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 531 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	21 min 1.7 km
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 188 elever, 10 klasser	5 min 2.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 14.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tårnåsen Linje 81, 81N, 83	2 min 0.2 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	20 min 1.8 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 12.5 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Gimleveien barnehage (1-5 år) 58 barn	2 min 0.1 km
Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.6 km
Augestad barnehage Tårnåsen (1-5 å... 19 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	13 min
Rema 1000 Kolbotn	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Tårnåsen Senter	6 min
Apotek 1 Kolbotn	18 min
Kolbotn Vinmonopol	23 min

SPORT

Høyås Gymsal	3 min
Tårnåsen skole	6 min
SATS Kolbotn	19 min
Mudo Oppegård	22 min

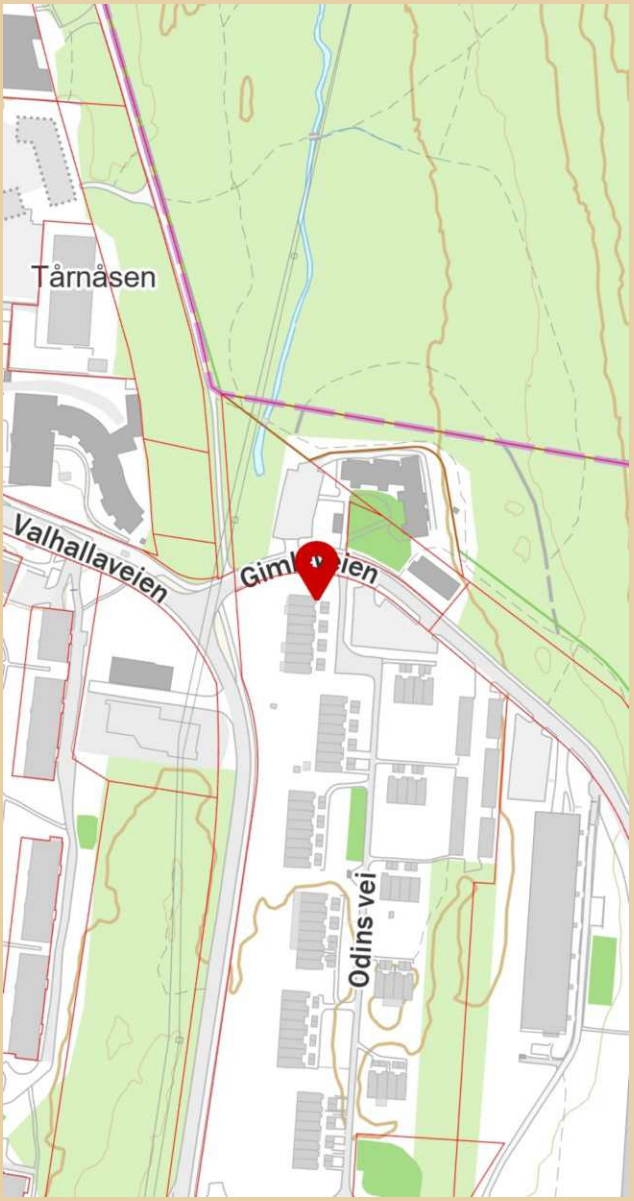
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Odins vei 19 H, 1413 Tårnåsen
Gnr. 249, Bnr. 506, Snr. 8, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251026

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
