PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

FARTEIN VALENS VEI 33

Vedlegg

IMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

FARTEIN VALENS VEI 33, 1410 KOLBOTN

Gnr: 247 Bnr: 539 Seksjon: 23
3207 Nordre Follo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	08/12/2025
Utskriftsdato:	05/01/2026
Oppdragsnummer:	98641
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og utvendig gangadkomst.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2019:
– Bad og elektrisk anlegg.
– Byttet sikringsskap.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kristian Kvamsø
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3207 Nordre Follo Gnr: 247 Bnr: 539 Seksjon: 23
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	13634 m^2
Eierbrøk seksjon:	68 / 7830
Hjemmelshaver:	Kristian Kvamsø
Adresse:	Fartein Valens vei 33, 1410 KOLBOTN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/12/2025		Opplysninger gitt av eier over telefon.		
Egenerklæring	05/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	08/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	48	48	0
Sum bolig:	48	48	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
3. etasje	48	0	0	9
Sum bolig:	48	6	0	9
Sum BRA:	54			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon kledd utvendig med malt panel.
- Saltak tekket med takkpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

Faktura på rørleggerarbeid i forbindelse med nytt bad.
Arbeid utført av Nordre Follo Rørleggerbedrift AS.

Faktura på diverse elektrikerarbeid.
Arbeid utført av Lysglimt Elektro AS.

Faktura på flisarbeid i forbindelse med bad.
Arbeid utført av Lisi Flislegger og Maler AS

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vindu med trelags isolerglass, produsert i 1983.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1983.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1983.
Tilstandsvurdering:	Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt og profilert innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i statue, kjøkken, entre og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i soverom og 12 mm i entre. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Tremmer på dekke og rekkverk i blomsterkasse med stålrekkverk over. Rekkverkshøyden er målt til 89 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det fuktskade/ sterk misfarging på flere av tremmene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stakeluke er ikke lokalisert. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Det mangler inspeksjonsluke til fordelerskap. Det anbefales å etablere luke for å hindre at vann fra en eventuell lekkasje sprer seg til omkringliggende innredning. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i Bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende i bad.
Tilstandsvurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Nevnt forhold kan gi noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten og er derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Samsvarserklæring signert og datert 26.03.2020 er fremvist for følgende arbeider:
- Bad med Nordre Follo Rørleggerbedrift.
- Opplegg for ventilator på kjøkken
- Opplegg for en stikk over benk ved vindu.
- Opplegg for kjøleskap

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2020.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget da samsvarserklæring gjelder for utvidels . Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er registrert avflassing på benkeplaten. I tillegg mangler sokkelflis og foring.

TG 2 er gitt på innredningen på grunn av nevnte forhold, samt normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat. Fliser i entre.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert manglende lister og enkelte ufagmessige avslutninger, samt knirk og slitasje på gulvoverflater. Det er funnet bom under fliser ved entredør. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført noe sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt panel. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Strietapet.
Tilstandsvurdering:	Det er observert enkelte glipper ved platekledninger, noe som indikerer mangelfull tilpasning eller festing. I tillegg fremstår deler av overflatesparklingen som ufagmessig utført, med tydelige ujevnheter og merker. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater i bad. Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2019/2020. Dokumentasjon utover faktura er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er målt tilstrekkelig fall i dusjsonen ved nedsenk, mens øvrige gulvflater er tilnærmet flate. Dette medfører krav om oppkant på minimum 15 mm ved terskel. Selv om høydeforskjellen fra topp flis til sluk er 25 mm og dermed tilfredsstiller funksjonskravet til fall, mangler nødvendig oppkant ved terskel i henhold til TEK17.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251163

Selger 1 navn
Kristian Kvamsø

Gateadresse
Fartein Valens vei 33

Poststed	Postnr
KOLBOTN	1410

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251163

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	totalrenovering
Arbeid utført av	Nordre follo rørelggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	helt nytt

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	oppgradert el + sikringskap
Arbeid utført av	Lysglimt elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251163

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251163

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: 309251163

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Kvamsø	a1378f28bb1d4a9ed172c6 0b9749a9fdd71ca5a1	05.01.2026 12:58:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251163

- 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

Frontline Follo AS
v/Noah Buer Sturm
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: noah.sturm@privatmegleren.no

Deres ref.: 309251163 . Vår ref.: 1024-1-23 Dato: 03.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestre Ingieråsen B/S
Organisasjonsnr:	971477830
Seksjonseier:	Kvamsø, Kristian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Fartein Valens Vei 33, 1410 KOLBOTN
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	247
Bnr.	539

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 775246.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207455237
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	3 329 754,00
Innfrielsesdato:	30.05.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 158,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 158,00	

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:	570,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 406,-
Annen formue:	14 549,-
Gjeld:	30 784,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207455237
Restsaldo:	28 924,85
Kapitalkostnader:	348,49
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 924,85,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Raymond Strand Abrahamsen, e-post: vestreingierasen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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. 1024
VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Kolben Salong 2, Strandliveien 1, 1410 Kolbotn.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registering av oppmøte og fullmakter

Registering av oppmøte og fullmakter skjer fra klokken 17.30 slik at møtet kan starte klokken 18.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fravikelse av sameiebrøken
8. Endring i vedtekt.
9. Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter § 8-1 foreslås til behandling i Årsmøtet 2025
10. Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter NY § 8-2 ønskes behandlet i Årsmøtet 2025
11. Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter § 9-5 tredje ledd ønskes behandlet i Årsmøtet 2025
12. Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter § 9-7 nytt fjerde ledd ønskes behandlet i Årsmøtet 2025
13. Følgende forslag til ny tekst i sameiets Husordensregler §10 annet ledd ønskes behandlet i Årsmøtet 2025
14. Endring av sameiets Husordensregler §13-4.ledd.
15. Brann og røkvarslere i Garage anleggene
16. " GRØNT-GRUPPE"
17. Nye postkasser i oppgangene.
18. Oppgangskontakt
19. Valg av tillitsvalgte

20. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 1024 Årsrapport.pdf
2. Større vedlikehold og rehabilitering 2001- d.d.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Fravikelse av sameiebrøken

Forslag fremmet av:
Stein Halvard Grøtting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jf tidligere forslag om fordeling av faktura fra Telenor

Styrets innstilling

Styret samarbeider med OBOS, samt forholder seg til gjeldende lovverk når det gjelder fordeling av utgifter. Det er få utgifter som kan holdes utenfor fordeling etter eierbrøk. Styret ber om at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret foretar en gjennomgang av sameiets utgiftsposter med sikte på å identifiserer utgifter som bør unntas fra sameiebrøken.

Sak 8

Endring i vedtekt.

Forslag fremmet av:
Bente Ødegård

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I våre vedtekter -paragraf 8-1 ,Styret , 3 setning , står følgende : Kun fysiske personer kan velges som leder og styremedlemmer. Endringsforslaget er som følger : Kun fysiske personer kan velges som leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Ved å tilføre varamedlemmer i denne setningen og inn i våre vedtekter , så vil det hindre oss i å kunne få valgt inn IKKE fysiske personer til å inneha styreverv.

Styrets innstilling

Styret viser til eierseksjonslovens § 55.Valg av styret, tjenestetid og vederlag

§ 55.Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styret mener at en må se til 1. ledd og at en presisering som foreslått ikke er nødvendig. Styret vil allikevel innstille på at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Tilføye varamedlemmer i våre vedtekter , paragraf 8-1 styret.

Sak 9

Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter § 8-1 foreslås til behandling i Årsmøtet 2025

Forslag fremmet av:
Inger og Svein Schaft Arneberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 styremedlemmer 2 varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan velges som leder eller styremedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, og valget foretas slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt og tjenestegjør i 1 år.

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

Begrunnelse

Teksten bringes nærmere regelverket i Kap. VII i Eierseksjonsloven (lov av 16.06.2017 nr 65; sist endret ved lov av 19.06.2023), samt til lang tids praksis.

I henhold til ordlyden i Vedtektenes nåværende tekst kan ikke Styreleder strengt tatt gjenvelges. Dette har selvsagt ingen realitet etter lang tids praksis eller etter Eier-seksjonsloven, og teksten bør avspeile de faktiske forhold.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at vedtekten bør gjenspeile loven i størst mulig grad. Vi mener forslaget i all hovedsak tilfredstiller dette kravet, med unntak av setningen: "**med mindre valget gjelder erstatning for et medlem som går ut av styret i vedkommendes tjenesteperiode i henhold til § 8-2.**" Vi anbefaler at forslaget godkjennes med unntak av denne setningen.

Forslag til vedtak

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, samt 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Kun myndige fysiske personer kan velges som leder eller styremedlemmer og varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for en periode på to år, med mindre valget gjelder erstatning for et medlem som går ut av styret i vedkommendes tjenesteperiode i henhold til § 8-2. Valget foretas slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Styreleder skal velges særskilt for en periode på ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Sak 10

Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter NY § 8-2 ønskes behandlet i Årsmøtet 2025

Forslag fremmet av:
Kathe A. Aastad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst §8-1 femte og sjette ledd

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

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

Begrunnelse:

Vedtektenes § 8-2 har manglet i mange år, men teksten ble feilaktig inkludert i § 8 femte og sjette ledd da sameiet behandlet og vedtok nye vedtekter i 2018.

Vedtektene skiller mellom styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Fratreden er ikke begrenset til styremedlem.

Styrets innstilling

Styret har konferert med juridisk rådgiver. Lovens ordlyd må tolkes slik at styremedlem, her menes alle medlemmer i styret. Styret anbefaler ikke å endre vedtekten til det foreslåtte. Skal det endres, bør det endres til lovens ordlyd: *Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.*

Forslag til vedtak

§ 8-2 Fratreden [NY] Når særlige forhold foreligger, har et medlem av styret rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet/ekstraordinært årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Årsmøtet/ekstraordinært skal med vanlig flertall velge nytt medlem av styret for den resterende tjenesteperiode for den som fratrer. [Vedtektenes §8-1 femte og sjette ledd oppheves.]

Sak 11

Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter § 9-5 tredje ledd ønskes behandlet i Årsmøtet 2025

Forslag fremmet av:
Inger & Svein Schaft Arneberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende tekst

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å

ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et

flertall på årsmøtet tillater det.

Begrunnelse

Den foreslåtte tekstendringen gjenspeiler den praksis som har vært fulgt av tidligere

styrer, og innfører som sådan ingen reell endring.

Vedtektene på dette punkt er - bortsett fra tredje setning - på linje med §46 tredje ledd i Eierseksjonsloven (lov av 16.06.2017 nr 65; sist endret ved lov av 19.06.2023), samt til lang tids praksis i sameiet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke å godkjenne forlslaget. Det avviker vesentlig fra fra lovens §46, 3. ledd. Vi anbefaler å innta lovens ordlyd: *En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*

Forslag til vedtak

§ 9-5 tredje ledd En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten, som skal gis skriftlig på et skjema utformet av styret, kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et alminnelig flertall på årsmøtet tillater det.

Sak 12

Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter § 9-7 nytt fjerde ledd ønskes behandlet i Årsmøtet 2025

Forslag fremmet av:
Inger & Svein Schaft Arneberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Begrunnelse

Den foreslåtte teksten gjenspeiler i hovedsak lang tids praksis i sameiet.

Forslaget vil også avlaste møtelederen

Styrets innstilling
Styret mener dagens teknologi med digital registrering av deltaker er en adekvat løsning. Det bør være styret ansvar og oppgave å registrere de fremmøtte, eller delegere denne oppgaven. Styret anbefaler ikke å endre vedtekten.

Forslag til vedtak
Styreleder skal før årsmøte/ekstraordinært årsmøte oppnevne to sameiere som skal ha ansvar for kontroll og registrering av alle sameiere tilstede på årsmøtet, samt av alle fullmakter, jfr § 9-5. De to sameierne skal også fungere som tellekorps ved avstemninger. Resultatet skal meddeles til møteleder som informerer sameierne.

Sak 13

Følgende forslag til ny tekst i sameiets Husordensregler §10 annet ledd ønskes behandlet i Årsmøtet 2025

Forslag fremmet av:
Morten Odner Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst: Trappeoppgangene, samt inngangs og utgangspartiene anses som rømningsveier og må ikke belemres med gjenstander av noen art. jfr. Brannforskriftene. Levende lys er strengt forbudt. Kun EN barnevogn (pr leilighet) som er i daglig bruk kan oppbevares i oppgangen. Eier av vognen er ansvarlig for å flytte vognen den dagen trappen skal vaskes. Barnevogner som ikke lenger er i bruk skal fjernes fra fellesarealene.

Begrunnelse: Den nåværende teksten etter endringen som ble vedtatt av årsmøtet i 2024 vanskeligjør oppbevaring av livsviktige hjelpemidler som rullestol og rullator.

Styrets innstilling

Styret mener at så spesifike presiseringer ikke er nødvendig, Det er lite hensiktsmessig å spesifisere alle typer hjelpemidler, da listen aldri vil bli uttømmende. Styret ber om mandat til å utforme en mer generell regel.

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Endring av sameiets Husordensregler §13-4.ledd.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

Eget skjema for hunde-/kattehold med egenerklæring må sendes styret eller legges i

sameiets postkasse utenfor Fartein Valens vei 37, før man flytter inn eller før man

anskaffer seg dyret. Skjemaet fås ved henvendelse til styret.

Begrunnelse:

Setningen "søknad om dyrehold kan legges i styrets postkasse, FV 37" må strykes, da postkassen er fjernet .

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Brann og røkvarslere i Garage anleggene

Forslag fremmet av:
Dag Stålt Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ser gjerne at det blir utarbeidet en plan for montering av brannvarslere eller røkvaslere i

garageanleggene våre,da det er flere og flere elbiler og hybrider her,bedre føre var ....

Hilsen Dag Stolt Nilsen

Styrets innstilling

Styret ber om at årsmøtet ikke stemmer for forslaget. Styret vil hensynta forlaget ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Utarbeide en plan om montering av røk/brann varslere i Garage anleggene

---

Sak 16

" GRØNT-GRUPPE"

Forslag fremmet av:
Bente Ødegård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vestre Ingieråsen BS har store grønt/uteområder. I hovedsak stelles disse av Altmann as og sameierne selv på dugnad. Å ha velstelte uteområder er noe alle vil ha. Det fremmer trivsel og gjør leilighetene mer attraktive. For å være mer med på å holde det pent rundt oss tenker jeg det vil være bra med en grønt gruppe bestående av frivillige beboere. Det er en fordel om en fra hver oppgang ,samt en person i tillegg som kan være bindeledd mellom gruppa og styret, vil være med å starte opp dette. En slik gruppe vil også være et bra tilskudd til styret ved feks. avholding av dugnader. Håper årsmøte ser på tiltaket med positivitet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte samtykker i at det opprettes en GRØNT GRUPPE i Vestre Ingieråsen BS.

Sak 17

Nye postkasser i oppgangene.

Forslag fremmet av:
Svanhild Karlsrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har vært små og utdaterte postkasser.

Styrets innstilling

Styret ber om at årsmøtet ikke stemmer for forslaget. Styret mener det ikke er riktig å prioritere nye postkasser framfor andre mer nødvendige prosjekter. Nedgang i postforsendelser gjør at styret er uenig i behovet for større postkasser.

Forslag til vedtak

At styret vedtar bytte til nye og mer praktiske postkasser.

Sak 18

Oppgangskontakt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag:

Etablere en oppgangsgangskontakt i hver oppgang som ivaretar praktiske henvendelser og kontakter styret ved uregelmessigheter.

Begrunnelse:

Da styret opplever fra tid til annen diverse henvendelser om sikringer som er gått, trappevask, hensetting av gjenstander mm. foreslår styret at hver enkelt oppgang har en kontaktperson for dette.

Styret tror det vil medføre lavere vaktmesterkostnader og raskere løsning av saken samt bidra til økt involvering og godt naboskap i oppgangene.

Eksempler

Oppgangskontakten får nøkkel til sikringsskap for å resette en sikring. Styret vil bistå med opplæring.

Kommunisere til styret dersom trappevask ikke er tilfredsstillende

Kontakte naboer i oppgang hvis evt. ikke reglementerte gjenstander hensettes

Kommunisere andre forhold av interesse for styret.

Det oppfordres til en frivillig årlig rotering av ansvar.

Forslag til vedtak

Etablere en oppgangsgangskontakt i hver oppgang som ivaretar praktiske henvendelser og kontakter styret ved uregelmessigheter.

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING - VESTRE INGIERÅSEN BS.

Følgende er på valg :

STYRELEDER FOR ETT ÅR.

VARAMEDLEM FOR TO ÅR.

Valgkomiteens innstilling er som følger :

Styreleder for ett år : Raymond Strand Abrahamsen. Ekstern.

Varamedlem for to år : Monica Helene Nordvik Udø. Monrad Johansens vei 4.

Begge kandidater har takket ja til vervene.

Kolbotn 3 mars 2025. Ingrid
L. Åldstedt Kleveland og Bente Ødegaard.

Roller og kandidater

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

- Raymond Strand Abrahamsen

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

- Monica H. Nordvik Udø

Sak 20

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret har i perioden bestått av følgende medlemmer: Raymond Strand Abrahamsen (Styreleder) - Tone Synnøve Bettum (Styremedlem) - Marton Karlsen (Styremedlem) - Øystein Andre Johansen (Varamedlem) og Ingeborg Wørheide (Varamedlem).

Kun et varamedlem «overlappet» fra forrige styret, og styret har brukt tid til å bli få oversikt over eiendommen og pågående saker.

Det har vært avholdt 10 styremøter i perioden, i tillegg har styret hatt møter med leverandører og håndverkere utenom styremøtene.

Følgende saker har styret jobbet med i perioden.

Balkonger/markterrasser:

Styret har gjennomført en kartlegging av balkongenes tilstand i november 2024. I all hovedsak er det malingsavflassing og et tilfelle med løsnet murpuss på balkongene. Balkongene vil inngå i den overordnede vedlikeholdsplanen som styret vil fremlegge senere.

Sammendrag fra befaringen (16. November)

Hensikten med styrets befaring var å få oversikt over tilstanden til sameiets balkonger. Rapporten skal gi styret et utgangspunkt for videre arbeid med balkongene.

Styret foretok befaring av balkonger hvor eierne har rapportert om løsnet murpuss eller andre skader utover malingsavflassing. Informasjon om befaringen ble kunngjort på Vibbo 13.nov. 2024.

Alle sameiets 84 seksjoner har balkong eller markterrasse med treplatting. Noen av plattingene og gjerdet rundt, trenger vedlikehold (pussing, maling og mulig utskifting av treverk).

Styret mottok 14 henvendelser om saker utover malingavflassing. Tre markterrasser ble befart uten eier til stede.

Kun 3-4 balkonger har mindre betongskader. Vi antar at noen betongskader skyldes fuktinntrenging og mosevekst som danner sprekker i betongen.

Alle befarte balkonger har malingsavflassing i tak og/eller vegger, spesielt balkonger som ikke tidligere ble utbedret tilfredsstillende.

Vi antar at øvrige balkonger har moderat eller ingen malingsavflassing.

Gavlveggen på MJ nr 4:

Fuktproblematikk ble innmeldt av seksjonseier. Rapport fra 25.06.2024 (ByggConcept As) avdekket høye verdier av fukt i leiligheten. Leiligheten er utbedret. Yttervegg ble punktvis åpnet for kontroll og det ble oppdaget mye fukt på innerfasaden og mye råte i treverk. Ytterveggen er provisorisk utbedret, der det ble funnet feil og mangler. Denne og resten av fasadene vil inngå i den overordnede vedlikeholdsplanene som styret vil fremlegge senere.

TV - Internett:

Styret har inngått en ny avtale med Telenor. Det er en ny fellesavtale for TV og bredbånd med ny teknologi. Styret har valgt Komplett 50, til kr 479,- per måned per seksjon.

Det er en ny tv-boks med opptaksmulighet. Komplett 50 er relativt lik eksisterende avtale, men med ny teknologi. Avtalen med Telenor har 36 måneders binding.

Garasjer:

Sameiets garasjer ligger i MJ 2-4, MJ 6 og FV 31-33. I tillegg to frittstående carporter v/FV33.

Styret opplever gjentatte problemer og driftsstans med garasjeportene. Vi ser på muligheter for å bedre driftssikkerheten sammen med bl.a. Assa Abloy.

Elbilladere og Sikringsskap:

Etter montering av elbil-ladere sommeren 2024, har vi opplevd noen få tilfeller av driftsstans av ulike årsaker. Vi har montert Zaptec-ladere og nye hovedtavler. Morten Fure AS monterte ladere og oppgraderte anlegget for å tilfredsstille dagens krav. Styret ble i forbindelse med ferdigbefaringen gjort oppmerksom på at anlegget hadde feil og mangler etter ferdigstillelse av Ing. Morten Fure AS. På bakgrunn av dette, ble det bestilt en gjennomgang av anlegget fra Aa Elektro Installasjon AS som avdekket en rekke feil og mangler med installasjonene til Ing. Morten Fure AS (se under). Avvikene er rettet av Ing. Morten Fure AS og sameiet har fått ferdigattest på anlegget.

(TG1 – mindre avvik til orientering 4 stk - TG2 – viktige avvik registrert 17 stk - TG3 – alvorlige avvik 1 stk).

Vaktmester:

Eksisterende avtale er gjennomgått og revidert. Det er gjort små justeringer i forhold til den eldre opprinnelige avtalen.

Skifte av vannmålere:

Styret har besluttet å bytte ut sameiets eldre vannmålere på hovedinntaket. Vi vil da gå over fra manuell avlesning med stipulert forbruk, til digital avlesning av reelt forbruk. Erfaringsmessig vil dette føre til redusert forbruk og reduserte kostnader for sameiet. Styret er i dialog med Nordre Follo kommune om utskifting av vannmålere. Vi ble lovet utskifting i begynnelsen av 2025, men det er utsatt til høsten 2025.

Vedlikeholdsplan:

Styret jobber med en vedlikeholdsplan som vil bli lagt fram på årsmøte 2026, alternativt på et ekstraordinært årsmøte i 2025. Målet med vedlikeholdsplanen er å identifisere vedlikeholdsbehovet i sameiet og beslutte en prioritert rekkefølge av vedlikeholdet. Styret vil bruke tilstandsrapporten fra 2018 som utgangspunkt. I tillegg vil det bli innhentet nødvendig ekspertise for å kvalitetssikre rapporten fra 2018 og identifisere nye behov som har oppstått etter 2018.

Med en vedlikeholdsplan vil det alltid følge med en tilsvarende økonomisk forpliktelse for sameierne. Hvordan fremtidige vedlikeholdsprosjekter skal finansieres vil være en del av styrets arbeid.

Overvannsproblematikk/tett kum:

Vi opplever problemer med tett kum og grøfter i forbindelse med kraftig nedbør. Styret jobber med både en kortsiktig plan og en langsiktig plan. Vi vil jobbe både opp mot kommunen og mot Br. Sundts boligselskap (eier av gangveien og grøften).

Kortsiktig plan

Dersom vann og gjørme renner over gangveien er det risiko for vanninntrenging mot betongmuren i FV37, samt tilsig mot inngangspartiet. Dette vil bli fulgt opp med rydding og bestilling av slamsugebil ved behov.

Langsiktig plan

Utbedre dreneringsgrøften, sette inn tiltak mot vannsig fra kommunal eiendom og evt. andre løsninger som fører vannet bort på en adekvat måte. Vaktmesteren har i forbindelse med den siste oversvømmelsen ryddet i kratt og trær på området.

Vinduer/dører:

Det meldes jevnlig inn skader/bruksslitasje, spesielt på vinduer i sameiet. Både dører og vinduer vil inngå i den overordnede vedlikeholdsplanen som styret vil fremlegge senere.

Drift:

Vi har hatt utfordringer med hensatte og feilparkerte biler på vår eiendom. Styret har fått fjernet noen biler og vi fortsetter arbeidet med å fjerne hensatte biler. Vi minner om at de som har garasjeplass skal benytte denne og ikke bruke gjesteparkeringen.

Styret vil også minne om at parkering på gangveiene ikke er tillatt, ref. husordensreglene.

Hjemmesykepleien i Nordre Follo kommune har dispensasjon til å benytte den ene carporten ved FV33. Kjøring på gangveiene skal kun forekomme for av- og påstiging og for avlessing.

Det har blitt gjennomført vårdugnad i 2024

Flere små reparasjoner av lamper, låser m.m

«Julegranen» har blitt beskjært kraftig slik at grenene ikke kommer i kontakt med flaggstang. Lyskjeden på julegranen har blitt skiftet ut.

Styret har ved flere anledninger forsøkt å få Nettpartner til å utbedre området utenfor MJ 2-6 etter gravearbeidene sommeren 2023 og 2024. Vi har ikke fått tilbakemelding og vil utbedre området selv, på Nettpartners regning.

Det var et branntilløp i MJ4 den 11.3. Naboer varslet brannvesenet om røyk og alle nødetater rykket ut. Ingen ble skadet og eier er tatt hånd om av helse. Styret avventer juridisk behandling fra forsikringsselskapet om tømming og utbedring av leiligheten. Vi forutsetter at arbeidet starter rett over påske.

I forbindelse med brannen ble det oppdaget brudd i et varmtvannsrør i teknisk rom i MJ4. Damp fra varmtvannet kom ut i garasjeanlegget og det ble fukt i taket i garasjen. Skaden utbedres fortløpende.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, se note 3. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak benyttet mindre kostnader til drift og vedlikehold, energi/fyring og andre driftskostnader generelt. Samtidig var det kostnader som er høyere enn budsjettert som blant annet konsulenthonorar, og videre personalkostnader og styrehonorar etter valg av ekstern styreleder på fjorårets årsmøte. Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere finansinntekter/renter.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 724 802.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 325 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.04.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Vestre Ingieråsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Ingieråsen Boligsameie som viser et underskudd på kr. 294.669. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 19 av 30 2024 Årsregnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 02.04.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 02.04.2025

VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 477 830, KUNDENR. 1024

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 157 988	3 853 884	4 158 000	4 158 000
Andre inntekter	3	25 626	20 157	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 183 614**	**3 874 041**	**4 198 000**	**4 198 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 944	-14 805	-15 000	-27 342
Styrehonorar	5	-184 000	-105 000	-100 000	-196 000
Revisjonshonorar	6	-8 438	-8 000	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-175 803	-167 188	-173 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-47 121	-22 867	-7 500	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 189 441	-122 280	-1 417 000	-325 000
Forsikringer		-415 693	-388 494	-412 000	-494 000
Kommunale avgifter		-1 028 082	-766 943	-912 000	-1 049 000
Energi/fyring		-352 465	-365 483	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-445 557	-407 252	-420 000	-437 000
Andre driftskostnader	9	-394 326	-382 030	-509 000	-382 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 266 869**	**-2 750 341**	**-4 374 000**	**-3 521 342**
DRIFTSRESULTAT		**-83 255**	**1 123 700**	**-176 000**	**676 658**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	65 581	43 259	20 000	31 000
Finanskostnader	11	-276 994	-256 358	-273 000	-261 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-211 413**	**-213 099**	**-253 000**	**-230 000**
ÅRSRESULTAT		**-294 669**	**910 601**	**-429 000**	**446 658**
Overføringer:					
Udekket tap		-294 669	0		
Reduksjon udekket tap		0	910 601		

VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 477 830, KUNDENR. 1024

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 711	8 359
Forskuddsbetalte kostnader		227 667	1 932
Driftskonto OBOS-banken		155 550	452 634
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 990	0
Sparekonto OBOS-banken		1 499 996	2 019 212
SUM OMLØPSMIDLER		**1 906 914**	**2 482 138**
SUM EIENDELER		**1 906 914**	**2 482 138**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 818 924	-1 524 256
SUM EGENKAPITAL		**-1 818 924**	**-1 524 256**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 543 727	3 759 854
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 543 727**	**3 759 854**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 969	73 892
Leverandørgjeld		93 728	130 390
Skyldige offentlige avgifter	14	6 953	0
Påløpte renter		1 462	24 500
Påløpte avdrag		0	17 757
SUM KORTSIKTIG GJELD		**182 112**	**246 539**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 906 914**	**2 482 138**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 12.03.2025
Styret i Vestre Ingieråsen Boligsameie

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 151 376
HC-parkering	6 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 157 988**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil	25 626
SUM ANDRE INNTEKTER	**25 626**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 944
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 944**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 184 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 034
Allebo styrebistand AS	-10 000
Byggconcept AS	-11 987
OBOS Prosjekt	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 121**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-191 448
Drift/vedlikehold elektro	-911 680
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 263
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 643
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 189 441**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 900
Annet driftsmateriale	-969
Vaktmestertjenester	-242 538
Renhold ved firmaer	-97 935
Snørydding	-41 124
Andre fremmede tjenester	-2 675
Trykksaker	-511
Andre kontorkostnader	-309
Porto	-400
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 505
Bank- og kortgebyr	-3 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-394 326**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	64 446
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 135
SUM FINANSINNTEKTER	**65 581**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-276 568
Renter på leverandørgjeld	-426
SUM FINANSKOSTNADER	**-276 994**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-5 650 000	
Nedbetalt tidligere	1 890 146	
Nedbetalt i år	216 127	
		-3 543 727
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 543 727**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 990
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 963
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 953**

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Montering av nye ladebokser til el-bil og ny infrastruktur til disse. Utbedring av skade på fasade MJ4 og utbedring av fuktskade i snr. 64.

2018	Skiftet fjærer på garasjeportene i FV31 og MJ2. Det er opprettet møteplass ved brann/evakuering på den store lekeplassen mellom Fartein Valens vei 35 og 37. Plassen er skiltet. 3 nye utekraner er montert utenfor Fartein Valens vei 33, Monrad Johansens vei 4 og 6. Sykkelstativ er montert utenfor Fartein Valens vei 31 og Monrad Johansens vei 2. Fuktskade på terrassegulvet til leilighet H0201 i Fartein Valens vei 33 er reparert. Skade i stuetaket til leilighet H0101 i Fartein Valens vei 33 er reparert.

2017	Alle leilighetene er blitt utstyrt med ett nytt brannslukningsapparat og en slukkespray. Rømningsvei i trappeoppgangene er blitt skiltet. Alle sameiets ventilasjonskanaler er blitt renset av Power Clean AS. En del av sameiets terrasser hadde avflassinger på gulv og i tak som er blitt reparert. Ny avtrekksvifte og styringsenhet er montert i FV31.
2016 - 2017	Det er montert nye nedløpsrør i garasjene og disse er blitt isolert. Det er satt opp nye urner utenfor alle oppgangene. Alle inngangspartiene og plattingene er høytrykkspylt. Den store lekeplassen mellom Fartein Valens vei 35-37 er blitt pusset opp med maling og beising etc. Noen trær/busker er blitt trimmet, andre er fjernet og nye er blitt plantet. Det er plantet Tujaer rundt den store gjesteparkeringen. Samlingsplassen ved flaggstangen er opprustet med levegg og hekk. Det er blitt investert i nye utemøbler, inkl. nye seter til huskestativene. Ny vimpel er på plass. Alle søppelskurene beiset. Begge gjesteparkeringsplassene er streket opp på nytt. Det er montert hyller i alle sykkelbodene.
2014 - 2015	Rehabilitering av alle takene i sameiet. Takene ble tekket med Icopal Shingel Type S og alle takrennene ble byttet ut. Arbeidet ble utført av Nortekk AS. Det er blitt installert nye garasjeporter i alle tre garasjene, type Normstahl OSP42A. Serviceavtale er tegnet med Assa Abloy Oslo. Alle gamle taklamper i alle syv oppgangene (totalt 32) er skiftet ut. Det er blitt montert nye lysarmaturer i alle tre garasjene med bevegelsessensorer. Det er installert røykventilasjonsbokser fra Everlite i alle syv oppgangene. Lekeapparatet på lekeplassen utenfor Fartein Valens vei 35-37 er malt og beiset.

	Det er investert i kantsteiner som er lagt ut gjennom hele sameiet for å begrense kjøring og parkering på plenene.
2012 - 2013	Utvendig rehabilitering av samtlige boligblokker, som inkluderer høytrykksspyling av alle fasader, og deretter maling av trepanel, vinduer og dører. Det er i tillegg gjort store utskiftninger av skadet trepanel. Samtlige terrasser er malt, og det er utført murerarbeider der dette har vært nødvendig. Brannpipene på samtlige bygninger er malt og glasskuplene er vasket rene for skitt og mose. Det er montert ett 16ampere stikk på inngangssiden på alle bygninger. Lekeplassen utenfor Fartein Valens vei 35-37 er oppgradert. Skråningen grøftet, drenert og beplantet. Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er streket opp. Alle søppelskur er beiset Omfattende beskjæring av busker og trefelling på grøntområdene.

2010 - 2011	Ny avtrekksvifte i Fartein Valens vei 35 Beiset og reparert sandkasser Skiftet utekraner og kjøpt inn vannslange i Monrad Johansens vei 2-4. Kalket/malt støttemurer. Skiftet strøsandkasser Oppgradert lekeplassen utenfor Fartein Valens vei 31-33 Skiftet ekspansjonstanker i varmtvannsrommene (reklamasjon) Utbedret vannskade i Monrad Johansens vei 4 Høytrykksspyling av samtlige inngangspartier, samt nedganger til garasjer. Utbedret terrasser som ble benyttet til betongprøver av OBOS-Prosjekt
2008 - 2009	Samtlige varmtvannstanker er skiftet og det elektriske anlegget i forbindelse med disse er vesentlig oppgradert. Nye sandkasser m/lokk er kjøpt inn og montert. Noen sett utemøbler er skiftet ut – de øvrige er malt. Kart over sameiet er satt opp på hjørnet av MJ/FV. To uteplasser er oppgradert med belegningsstein. Lekeplassen er oppgradert med nytt klatretårn. Garasjeportene er malt. Sikkerhetsgjerde er montert på garasjetak v/FV33. Nytt bredbåndsanlegg er bestilt og montert. Canal Digital. OPAK rapport er utarbeidet og handlingsplan fremlegges. Diverse trær og busker er kuttet/fjernet. Maling til de som selv ønsket å male terrassene sine ble delt ut Lakkering av søppelstativ er gjennomført.
2007 - 2008	Installert callingssystem. Vannlekkasje i Monrad Johansens vei 2: Sameiet har dekket skaden gjennom sitt forsikringsselskap If, og forsikringens egenandel på kr. 6000,- er dekket av leilighetens eier. Firma Power Clean AS har gjennomført rensing av alle ventilasjonskanaler i sameiet. Sandkassene i sameiet er fjernet på grunn av helsefare. Disse vil bli erstattet med fire lukkbare sandkasser som settes ut på egnet sted i mai. Ferdiggress ble plantet ut på to steder etter at nevnte sandkasser var fjernet.

	Følgende oppdrag er tildelt vårt vaktmesterfirma Alt-Mann og underleverandører: Søppelskur rengjort og overflatebehandlet/oljet. Beiset all ny plank i hele sameiet som snekker Knut Ersland monterte sommeren 2006 (sykkelskur, takstøtter og gjerder). Vasket treverk/gelender ved trappenedgang MJ2. Beiset gelender mellom MJ4 og MJ6. Beiset og rette opp parkeringsstoppere mellom MJ4 og MJ6. Skiftet ut råtten plank og vaske/beise plank på garasjenivå i MJ6. Montert dryppnese for å forhindre mer råte samme sted. Beiset gelender mellom MJ6 og FV37. Beiset gelendre utenfor leiligheter på bakkenivå FV35/37. Sjekket og rettet opp alle takrennenedløp. Reparert hengsel på søppelskur utenfor FV31 og FV37. Samtlige hengsler er gjennomgått og sikret. Reparert/skiftet ut defekte dørpumper og reparert dør i FV37. Samtlige fasader og halvtak er vasket og spylt med soppdrepende midler. Garasjeportene i MJ2/4 og FV31/33 åpnes med nøkkel/fjernkontroll, men kan pga. installert system kun lukkes automatisk. Garasjeporten i MJ 6 kan i tillegg lukkes med nøkkel/fjernkontroll. Etter ekstremt regnvær høsten 2007, oppstod det vannskader i leilighet H0202 i FV 33. Skaden er utbedret på sameiet regning, da vannskadene oppstod på grunn av liten kapasitet i det nye takrennenedløpet som er montert som et pilotprosjekt på utsiden av den aktuelle leiligheten. Etter anbudsrunder er det besluttet å gi oppdraget med å skifte ut sameiets varmtvannstanker til Ski VVS Senter A/S Comfort.
2006 - 2007	HMS tiltak i styreperioden, følgende arbeid ble vedtatt og er utført: Fjernet ikke godkjent leketårn og sklier Fasadevask av inngangspartier og fjerning av vegetasjon Rettet opp tak over inngangspartier og satt opp sikkerhetsgjerder ved farlige partier på sameiets område Justering/oppretting av søppelskurene Løse steinblokker fjernet fra skråningene og steinmurer utenfor garasjeport. FV31 og garasjedør MJ6 rettet opp Sprekk i betongmur på nedsiden av MJ2 er merket, følger utviklingen Oppretting av fundamenter på enkelte sykkelskur Vask av ganger og trapper er satt ut til Renholdspartner Øst
2003 - 2004	Garantiarbeider i Monrad Johansens vei 2 og Fartein Valens vei 35 Gravearbeider og utskifting av varmt-og kaldtvanns rør og omlegging av traseer i Fartein Valens vei 35 Seksjon 25 i Fartein Valens vei ble totalrenovert som følge av fuktskader Sikring av garasjeport samt montering av fotocelle for nødrop
2001 - 2002	Vedlikeholdet for kr 4000 000,- består av: Terrassegulv - lagt vanntett belegg og mekanisk reparert Terrassehimlinger - malt og mekanisk reparert Veggskiver og blomsterkasser - malt og mekanisk reparert Vegger og vinduer - overflatebehandlet Sittegrupper - hellelagt plattinger med hekk på sameiets uteareal

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 1024 **Selskapsnavn:** VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTRE INGIERÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971477830
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Kolben Salong 2, Strandliveien 1, 1410 Kolbotn.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS velges som protokollfører og Sigrid Byre og Ingrid Lorentze Åldstedt Kleveland som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse ble vedtatt.

✓ **Vedtatt.**

7. Fravikelse av sameiebrøken

Fremmet av: Stein Halvard Grøtting

Jf tidligere forslag om fordeling av faktura fra Telenor

Styrets innstilling
Styret samarbeider med OBOS, samt forholder seg til gjeldende lovverk når det gjelder fordeling av utgifter. Det er få utgifter som kan holdes utenfor fordeling etter eierbrøk. Styret ber om at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Foreslår at styret foretar en gjennomgang av sameiets utgiftsposter med sikte på å identifiserer utgifter som bør unntas fra sameiebrøken.**

8. Endring i vedtekt.

Fremmet av: Bente Ødegård

I våre vedtekter -paragraf 8-1 ,Styret , 3 setning , står følgende : Kun fysiske personer kan velges som leder og styremedlemmer. Endringsforslaget er som følger : Kun fysiske personer kan velges som leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Ved å tilføre varamedlemmer i denne setningen og inn i våre vedtekter , så vil det hindre oss i å kunne få valgt inn IKKE fysiske personer til å inneha styreverv.

Styrets innstilling
Styret viser til eierseksjonslovens § 55.Valg av styret, tjenestetid og vederlag

§ 55.Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne

velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styret mener at en må se til 1. ledd og at en presisering som foreslått ikke er nødvendig. Styret vil allikevel innstille på at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Tilføye varamedlemmer i våre vedtekter , paragraf 8-1 styret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter § 8-1 foreslås til behandling i Årsmøtet 2025

Fremmet av: Inger og Svein Schaft Arneberg

Nåværende tekst

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 styremedlemmer 2 varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan velges som leder eller styremedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, og valget foretas slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt og tjenestegjør i 1 år.

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

Begrunnelse

Teksten bringes nærmere regelverket i Kap. VII i Eierseksjonsloven (lov av 16.06.2017 nr 65; sist endret ved lov av 19.06.2023), samt til lang tids praksis.

I henhold til ordlyden i Vedtektenes nåværende tekst kan ikke Styreleder strengt tatt gjenvelges. Dette har selvsagt ingen realitet etter lang tids praksis eller etter Eier-seksjonsloven, og teksten bør avspeile de faktiske forhold.

Styrets innstilling
Styret er av den oppfatning at vedtekten bør gjenspeile loven i størst mulig grad. Vi mener forslaget i all hovedsak tilfredstiller dette kravet, med unntak av setningen: "**med mindre valget gjelder erstatning for et medlem som går ut av styret i vedkommendes tjenesteperiode i henhold til § 8-2.**" Vi anbefaler at forslaget godkjennes med unntak av denne setningen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, samt 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.-
> Kun myndige fysiske personer kan velges som leder eller styremedlemmer og varamedlemmer.-
> Styremedlemmene og varamedlemmene velges for en periode på to år, med mindre valget gjelder erstatning for et medlem som går ut av styret i vedkommendes tjenesteperiode i henhold til § 8-2. Valget foretas slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Styreleder skal velges særskilt for en periode på ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med alminnelig flertall av de

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

✓ **Vedtatt. Behandling av sak nr. 9 og nr. 10 byttet rekkefølge slik at sak 10 ble behandlet først og så sak 9.**

10. Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter NY § 8-2 ønskes behandlet i Årsmøtet 2025

Fremmet av: Kathe A. Aastad

Nåværende tekst §8-1 femte og sjette ledd

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

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

Begrunnelse:

Vedtektenes § 8-2 har manglet i mange år, men teksten ble feilaktig inkludert i § 8 femte og sjette ledd da sameiet behandlet og vedtok nye vedtekter i 2018.

Vedtektene skiller mellom styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Fratreden er ikke begrenset til styremedlem.

Styrets innstilling
Styret har konferert med juridisk rådgiver. Lovens ordlyd må tolkes slik at styremedlem, her menes alle medlemmer i styret. Styret anbefaler ikke å endre vedtekten til det foreslåtte. Skal det endres, bør det endres til lovens ordlyd: *Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.*

Forslag til vedtak:
§ 8-2 Fratreden [NY] Når særlige forhold foreligger, har et medlem av styret rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet/ekstraordinært årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Årsmøtet/ekstraordinært skal med vanlig flertall velge nytt medlem av styret for den resterende tjenesteperiode for den som fratrer. [Vedtektenes §8-1 femte og sjette ledd oppheves.]

✓ **Vedtatt. Behandling av sak nr. 9 og nr. 10 byttet rekkefølge slik at sak 10 ble behandlet først og så sak 9.**

11. Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter § 9-5 tredje ledd ønskes behandlet i Årsmøtet 2025

Fremmet av: Inger & Svein Schaft Arneberg

Nåværende tekst

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å

ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et

flertall på årsmøtet tillater det.

Begrunnelse

Den foreslåtte tekstendringen gjenspeiler den praksis som har vært fulgt av tidligere

styrer, og innfører som sådan ingen reell endring.

Vedtektene på dette punkt er - bortsett fra tredje setning - på linje med §46 tredje ledd i Eierseksjonsloven (lov av 16.06.2017 nr 65; sist endret ved lov av 19.06.2023), samt til lang tids praksis i sameiet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler ikke å godkjenne forlslaget. Det avviker vesentlig fra fra lovens §46, 3. ledd. Vi anbefaler å innta lovens ordlyd: *En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. § 9-5 tredje ledd En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten, som skal gis skriftlig på et skjema utformet av styret, kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et alminnelig flertall på årsmøtet tillater det.**

12. Følgende forslag til ny tekst i sameiets Vedtekter § 9-7 nytt fjerde ledd ønskes behandlet i Årsmøtet 2025

Fremmet av: Inger & Svein Schaft Arneberg

Begrunnelse

Den foreslåtte teksten gjenspeiler i hovedsak lang tids praksis i sameiet.

Forslaget vil også avlaste møtelederen

Styrets innstilling
Styret mener dagens teknologi med digital registrering av deltaker er en adekvat løsning. Det bør være styret ansvar og oppgave å registrere de fremmøtte, eller delegere denne oppgaven. Styret anbefaler ikke å endre vedtekten.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Styreleder skal før årsmøte/ekstraordinært årsmøte oppnevne to sameiere som skal ha ansvar for kontroll og registrering av alle sameiere tilstede på årsmøtet, samt av alle fullmakter, jfr § 9-5. De to sameierne skal også fungere som tellekorps ved avstemninger. Resultatet skal meddeles til møteleder som informerer sameierne.**

13. Følgende forslag til ny tekst i sameiets Husordensregler §10 annet ledd ønskes behandlet i Årsmøtet 2025

Fremmet av: Morten Odner Eriksen

Nåværende tekst: Trappeoppgangene, samt inngangs og utgangspartiene anses som rømningsveier og må ikke belemres med gjenstander av noen art. jfr. Brannforskriftene. Levende lys er strengt forbudt. Kun EN barnevogn (pr leilighet) som er i daglig bruk kan oppbevares i oppgangen. Eier av vognen er ansvarlig for å flytte vognen den dagen trappen skal vaskes. Barnevogner som ikke lenger er i bruk skal fjernes fra fellesarealene.

Begrunnelse: Den nåværende teksten etter endringen som ble vedtatt av årsmøtet i 2024 vanskeligjør oppbevaring av livsviktige hjelpemidler som rullestol og rullator.

Styrets innstilling
Styret mener at så spesifike presiseringer ikke er nødvendig, Det er lite hensiktsmessig å spesifisere alle typer hjelpemidler, da listen aldri vil bli uttømmende. Styret ber om mandat til å utforme en mer generell regel.

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

14. Endring av sameiets Husordensregler §13-4.ledd.

Nåværende tekst:

Eget skjema for hunde-/kattehold med egenerklæring må sendes styret eller legges i

sameiets postkasse utenfor Fartein Valens vei 37, før man flytter inn eller før man

anskaffer seg dyret. Skjemaet fås ved henvendelse til styret.

Begrunnelse:

Setningen "søknad om dyrehold kan legges i styrets postkasse, FV 37" må strykes, da postkassen er fjernet .

> **Forslag til vedtak:**
> Eget skjema for hunde-/kattehold med egenerklæring må sendes styret før man flytter inn eller før man anskaffer seg dyret. Skjemaet fås ved henvendelse til styret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Brann og røkvarslere i Garage anleggene

Fremmet av: Dag Stålt Nilsen

Ser gjerne at det blir utarbeidet en plan for montering av brannvarslere eller røkvaslere i

garageanleggene våre,da det er flere og flere elbiler og hybrider her,bedre føre var ....

Hilsen Dag Stolt Nilsen

Styrets innstilling
Styret ber om at årsmøtet ikke stemmer for forslaget. Styret vil hensynta forlaget ved utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket.**

16. " GRØNT-GRUPPE"

Fremmet av: Bente Ødegård

Vestre Ingieråsen BS har store grønt/uteområder. I hovedsak stelles disse av Altmann as og sameierne selv på dugnad. Å ha velstelte uteområder er noe alle vil ha. Det fremmer trivsel og gjør leilighetene mer attraktive. For å være mer med på å holde det pent rundt oss tenker jeg det vil være bra med en grønt gruppe bestående av frivillige beboere. Det er en fordel om en fra hver oppgang ,samt en person i tillegg som kan være bindeledd mellom gruppa og styret, vil være med å starte opp dette. En slik gruppe vil også være et bra tilskudd til styret ved feks. avholding av dugnader. Håper årsmøte ser på tiltaket med positivitet.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Årsmøte samtykker i at det opprettes en GRØNT GRUPPE i Vestre Ingieråsen BS.**

17. Nye postkasser i oppgangene.

Fremmet av: Svanhild Karlsrud

Vi har vært små og utdaterte postkasser.

Styrets innstilling
Styret ber om at årsmøtet ikke stemmer for forslaget. Styret mener det ikke er riktig å prioritere nye postkasser framfor andre mer nødvendige prosjekter. Nedgang i postforsendelser gjør at styret er uenig i behovet for større postkasser.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. At styret vedtar bytte til nye og mer praktiske postkasser.**

18. Oppgangskontakt

Forslag:

Etablere en oppgangsgangskontakt i hver oppgang som ivaretar praktiske henvendelser og kontakter styret ved uregelmessigheter.

Begrunnelse:

Da styret opplever fra tid til annen diverse henvendelser om sikringer som er gått, trappevask, hensetting av gjenstander mm. foreslår styret at hver enkelt oppgang har en kontaktperson for dette.

Styret tror det vil medføre lavere vaktmesterkostnader og raskere løsning av saken samt bidra til økt involvering og godt naboskap i oppgangene.

Eksempler

Oppgangskontakten får nøkkel til sikringsskap for å resette en sikring. Styret vil bistå med opplæring.

Kommunisere til styret dersom trappevask ikke er tilfredsstillende

Kontakte naboer i oppgang hvis evt. ikke reglementerte gjenstander hensettes

Kommunisere andre forhold av interesse for styret.

Det oppfordres til en frivillig årlig rotering av ansvar.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✕ **Ikke vedtatt. Etablere en oppgangsgangskontakt i hver oppgang som ivaretar praktiske henvendelser og kontakter styret ved uregelmessigheter.**

19. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING - VESTRE INGIERÅSEN BS.

Følgende er på valg :

STYRELEDER FOR ETT ÅR.

VARAMEDLEM FOR TO ÅR.

Valgkomiteens innstilling er som følger :

Styreleder for ett år : Raymond Strand Abrahamsen. Ekstern.

Varamedlem for to år : Monica Helene Nordvik Udø. Monrad Johansens vei 4.

Begge kandidater har takket ja til vervene.

Kolbotn 3 mars 2025.

Ingrid L. Åldstedt Kleveland og Bente
Ødegaard.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Raymond Strand Abrahamsen

Valgt ved akklamsjon.

Følgende stilte til valg:
Raymond Strand Abrahamsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Monica H. Nordvik Udø

Skriftlig valg ble gjennomført.

Følgende stilte til valg:
Monica H. Nordvik Udø
Ingeborg Wørheide

20. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingeborg Wørheide
Kathe Anine Aastad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Wørheide
Kathe Anine Aastad

Protokollen godkjennes av undertegnede

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

Protokollvitne 1
Navn: Sigrid Byre/s/

Protokollvitne 2
Navn: Ingrid Lorentze Åldstedt Kleveland/s/

VEDTEKTER for Vestre Ingieråsen Boligsameie org. nr. 971477830

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

§1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

§2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

§3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

- Dette gjelder tiltak som:
  Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp.

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

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

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

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

- Parkering utenfor carporten skal ikke forekomme.

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

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

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

4-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

5-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

5-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

5-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1.

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

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

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

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

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

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

§8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

fellesskap.

§9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.
Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet,
jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av

størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-10 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

§11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål.

En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler.
Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel:
de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Husordensregler

Vedtatt 15. mars 1988 med senere endringer: 21.mars 1995, 9.mars 2000 og 8. april 2008, 28. april 2009, 27. april 2010, 10.mars 2014, 10.mars 2016 og 8. mars 2017, 20. mars 2019, 29.04.2024. Sist endret 5. mai 2025.

1. GENERELT

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

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

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

2. TRAFIKK/GANGVEIER

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

Bilreparasjoner, dekkskift og bilvask på gangveiene er ikke tillatt.

3. PARKERING

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

4. GARASJENE

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

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

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

så ta kontakt med styret.

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

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

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

La aldri barn være alene i garasjeanleggene.

5. GJESTEPARKERING/OPPSTILLINGSPLASSER

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

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

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

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

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

6. FJERNING AV KJØRETØY

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

eller parkeringsplass, skal følgende fremgangsmåte benyttes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

brannvesenets forskrifter er ikke tillatt.

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

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

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

10. TRAPPEOPPGANG/RENHOLD

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

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

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

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

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

11. SYKKELBOD OG SKUR

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

12. DUGNAD

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

13. HUSDYR

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

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

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

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

14. ANSVAR FOR LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

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

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

15. VEGGDYRKONTROLL

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

16. FREMLEIE

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

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

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

17. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

Vindusmaling:
Rørosrød: NCS 5038-Y83R

Terrasser:
Murmaling: Perlegrå

Trepanel:
Leire; 88.4.60 (Dekkbeis).

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

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

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

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

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

Dyrets art og rase: _____

Dyrets navn: _____

Dyrets fødselsdato: _____

Eiers navn: _____

Adresse: _____

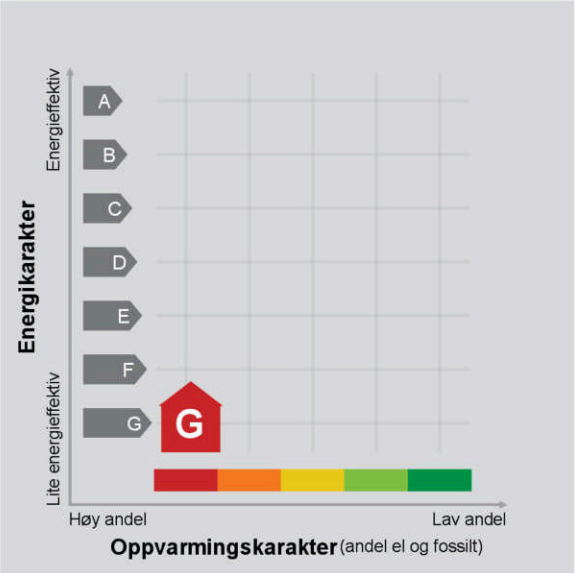
Underskrift: _____

Sted/dato: _____

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fartein Valens vei 33
Postnummer	1410
Sted	KOLBOTN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	247
Bruksnummer	539
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149541578
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-195240
Dato	04.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fartein Valens vei 33	149541578	H0302	23	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1983

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	44 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	106 m³
U-verdi for yttervegger	0,58 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,43 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	123,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,65 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.6.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	192,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	261,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 339 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	303,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 625 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	303,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 339 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

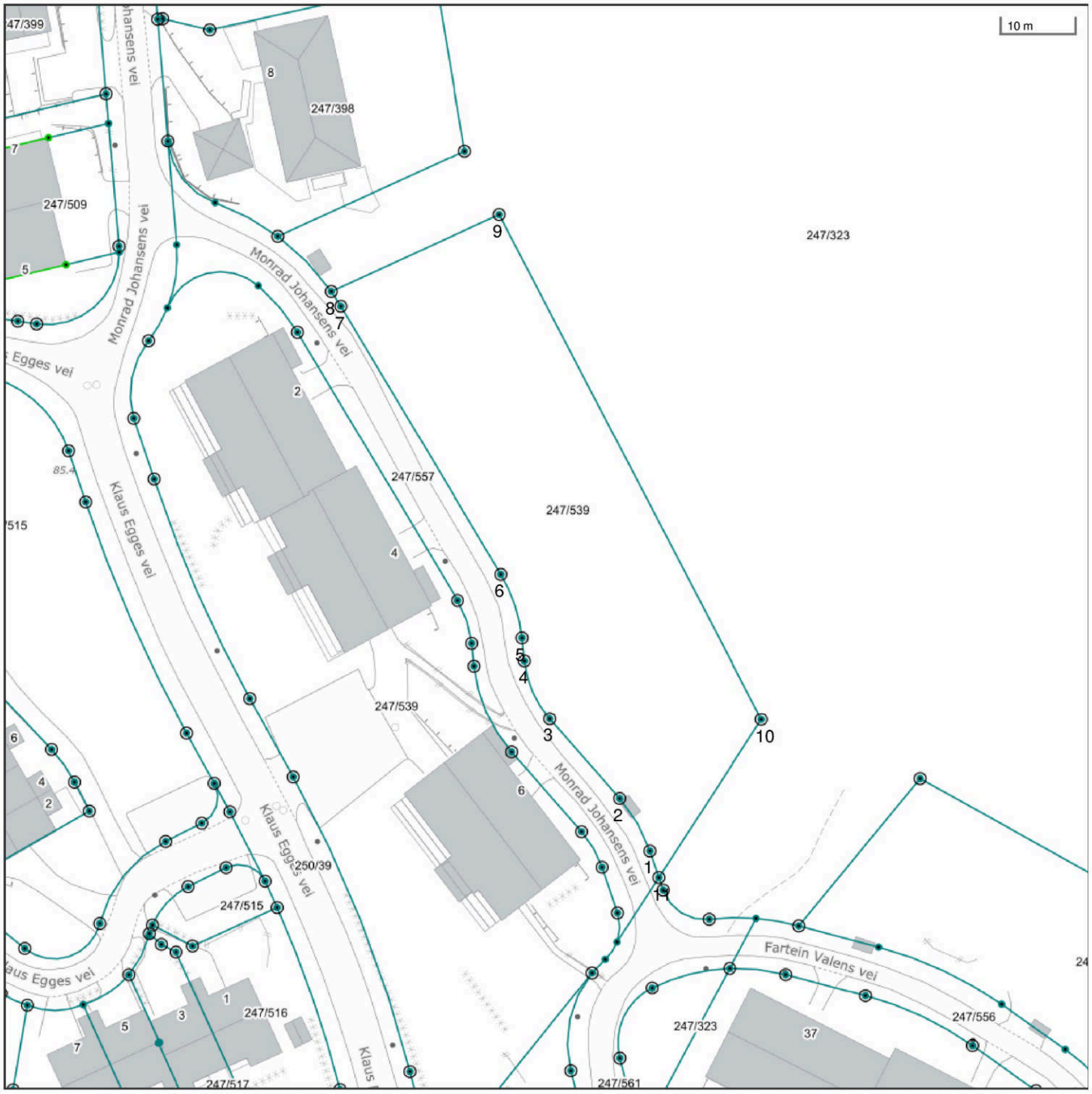
Elektrisitet	13 339 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 339 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Utskriftsdato: 03.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 247/539//23

Teig 1 av 4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 4

Areal	2 065,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6631236,25	**Øst**	600039	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631189,67	600055,94	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,87	
2	6631196,83	600051,56	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,45	20,84
3	6631207,61	600041,6	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,68	
4	6631215,54	600037,87	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,90	14,22
5	6631218,71	600037,46	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,20	
6	6631227,4	600034,29	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,32	21,28
7	6631263,89	600011,12	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,22	
8	6631265,89	600009,74	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,43	39,55
9	6631277,14	600032,72	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,59	
10	6631208,32	600070,9	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	78,70	
11	6631186,04	600057,28	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,11	

Teig 2 av 4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

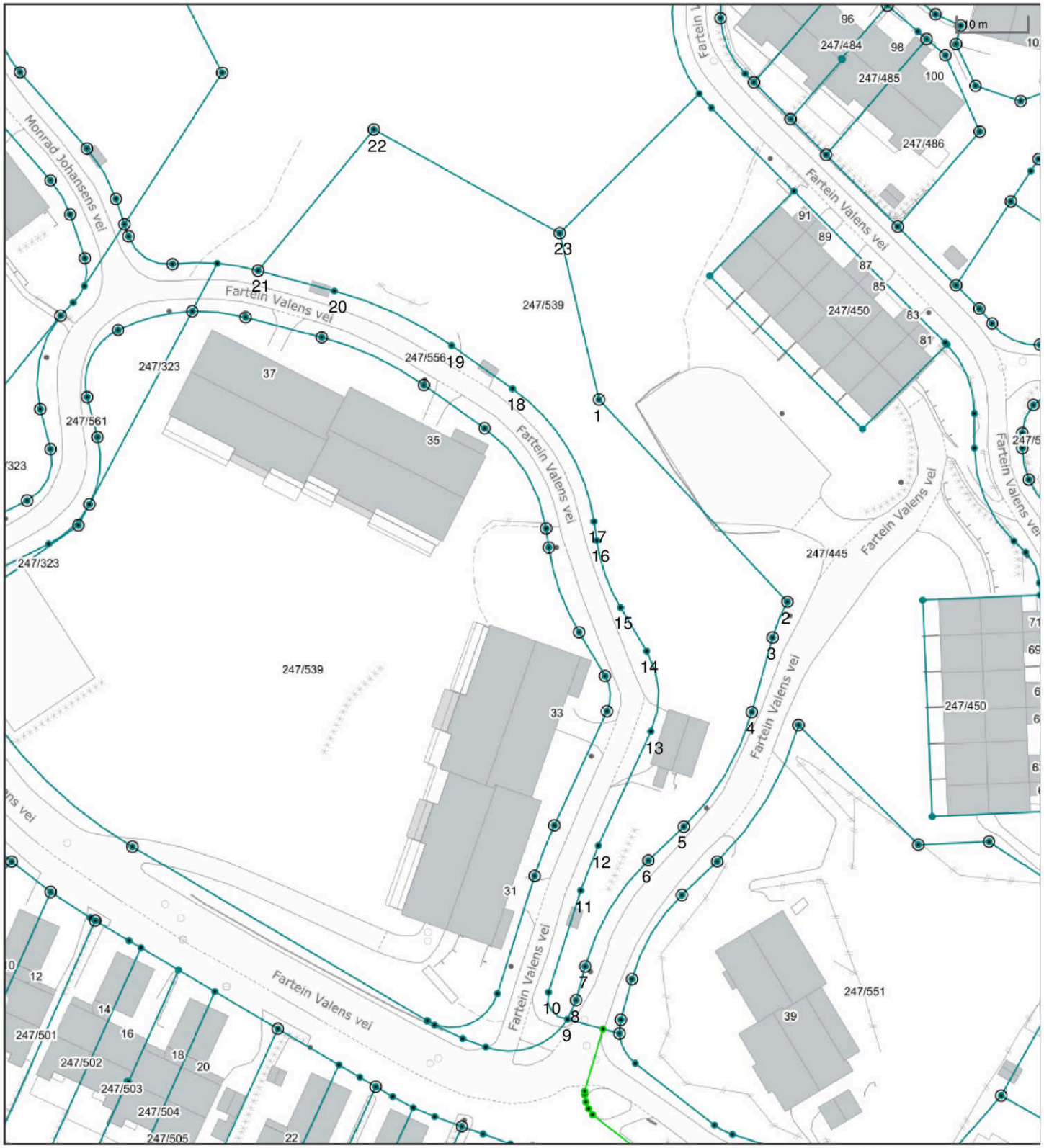
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 4

Areal	3 409,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6631216,89	**Øst**	600009,77	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631145,7	600027,1	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,85	
2	6631146,58	600026,85	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,91	
3	6631158,23	600023,52	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,12	
4	6631198,58	600006,28	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,99	175,00
5	6631209,32	599999,99	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,45	
6	6631239,28	599985,88	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,16	185,27
7	6631247,64	599982,82	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,90	
8	6631258,41	599984,59	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,33	11,94
9	6631263,02	599987,08	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	19,30
10	6631266,42	599999,62	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,16	8,03
11	6631260,14	600005,21	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,44	27,01
12	6631223,64	600028,39	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,24	
13	6631217,78	600030,52	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,28	14,51
14	6631214,62	600030,93	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,19	
15	6631202,86	600036,46	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,20	21,27
16	6631192,08	600046,42	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,68	
17	6631187,25	600049,38	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,70	13,89
18	6631180,98	600051,69	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,68	
19	6631176,97	600051,73	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,09	6,90
20	6631174,52	600050,16	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	8,88
21	6631172,58	600048,4	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,62	21,90
22	6631144,88	600027,33	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,80	

Teig 3 av 4 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

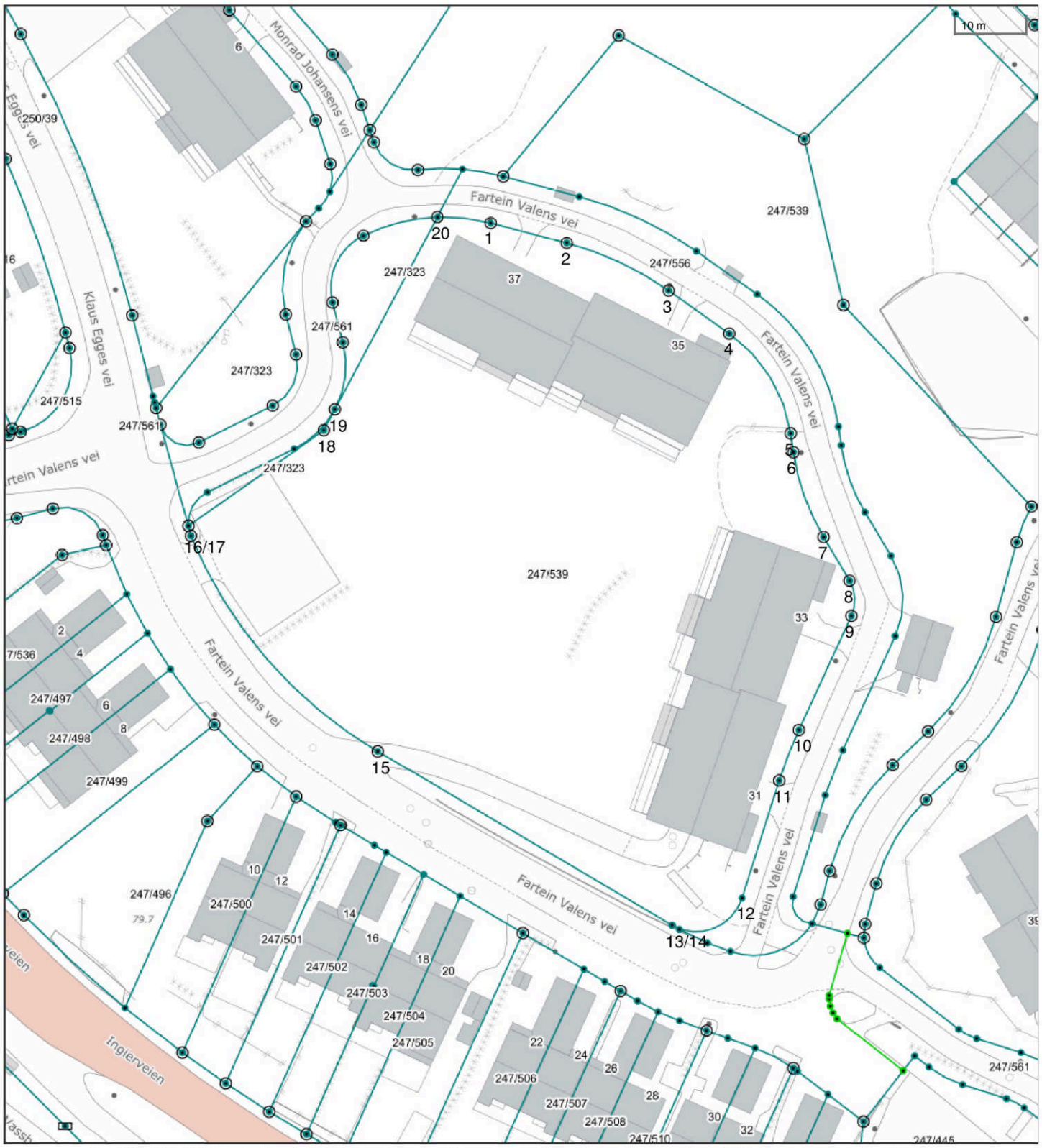
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 4 (hovedteig)

Areal	2 091,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6631137,45	**Øst**	600136,36	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631162,51	600126,78	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,76	
2	6631133,99	600154,89	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,04	
3	6631128,74	600152,89	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,63	25,45
4	6631117,86	600150,17	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,21	
5	6631101,02	600140,71	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,55	36,84
6	6631095,98	600135,73	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,09	
7	6631080,39	600127,01	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,08	34,00
8	6631075,47	600125,82	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,06	
9	6631072,68	600124,66	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,03	13,19
10	6631076,5	600121,8	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,52	3,02
11	6631091,33	600126,06	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,43	
12	6631097,96	600128,42	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,04	58,41
13	6631114,68	600135,58	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,19	
14	6631126,27	600134,65	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,09	12,52
15	6631132,49	600130,72	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,36	
16	6631142,15	600127,01	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,41	26,75
17	6631144,86	600126,54	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,75	
18	6631163,73	600114,23	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,16	28,49
19	6631169,74	600105,21	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,84	
20	6631177,23	600087,97	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,89	53,40
21	6631179,87	600076,87	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,41	
22	6631200,7	600093,09	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,40	
23	6631186,45	600120,46	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,86	

Teig 4 av 4



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 4

Areal	6 068,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6631133,44	**Øst**	600080,61	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6631173,07	600075,24	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,86	26,84
2	6631170,43	600086,35	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,42	
3	6631163,91	600101,33	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,42	46,25
4	6631157,91	600110,36	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,84	
5	6631143,68	600119,64	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,46	21,45
6	6631140,96	600120,11	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,76	
7	6631128,75	600124,81	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,17	33,95
8	6631122,53	600128,74	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,36	
9	6631117,43	600129,15	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,32	5,70
10	6631100,72	600121,99	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,18	
11	6631093,26	600119,33	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,93	62,47
12	6631076,11	600114,41	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,84	
13	6631071,9	600104,32	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,55	6,93
14	6631071,92	600104,29	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,04	
15	6631095,96	600060,85	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,65	
16	6631126,44	600032,94	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,06	64,95
17	6631127,86	600032,55	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,47	
18	6631142,31	600051,78	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,05	
19	6631145,39	600053,31	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,44	
20	6631173,73	600067,44	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,67	

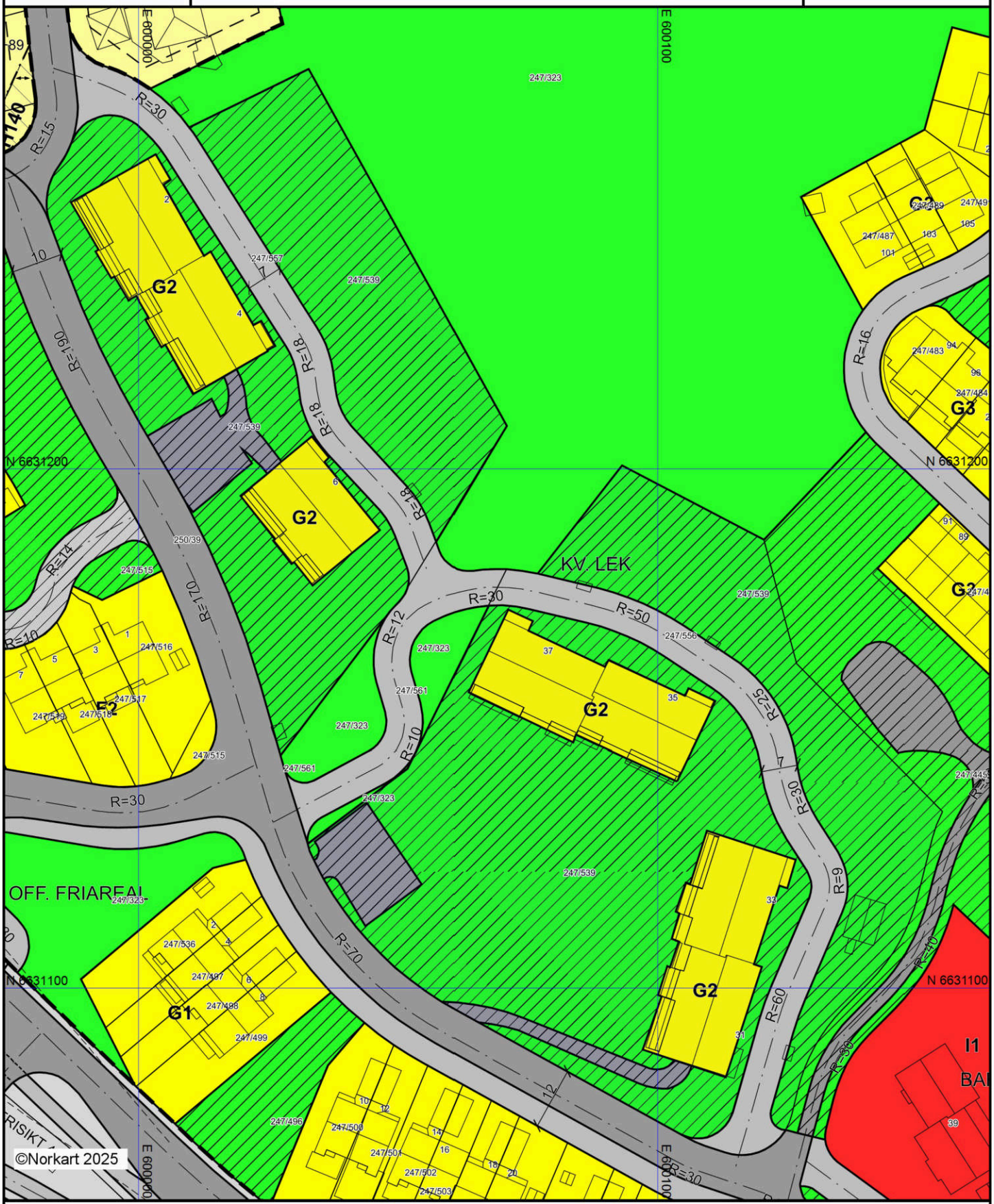
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 247/539/0/23
Adresse: Fartein Valens vei 33
Dato: 03.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

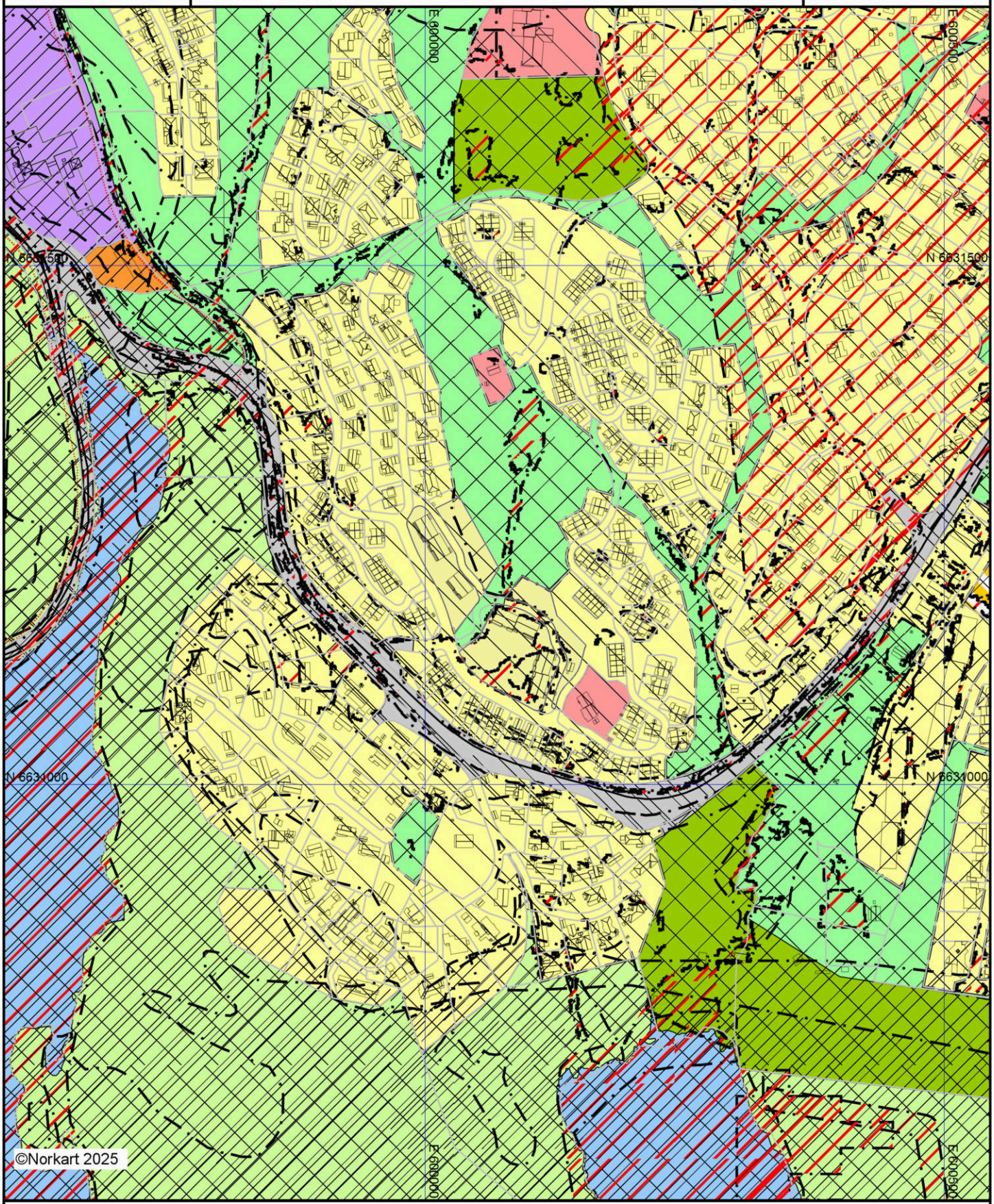
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 247/539/0/23
Adresse: Fartein Valens vei 33
Dato: 03.12.2025
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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 247/539/0/23

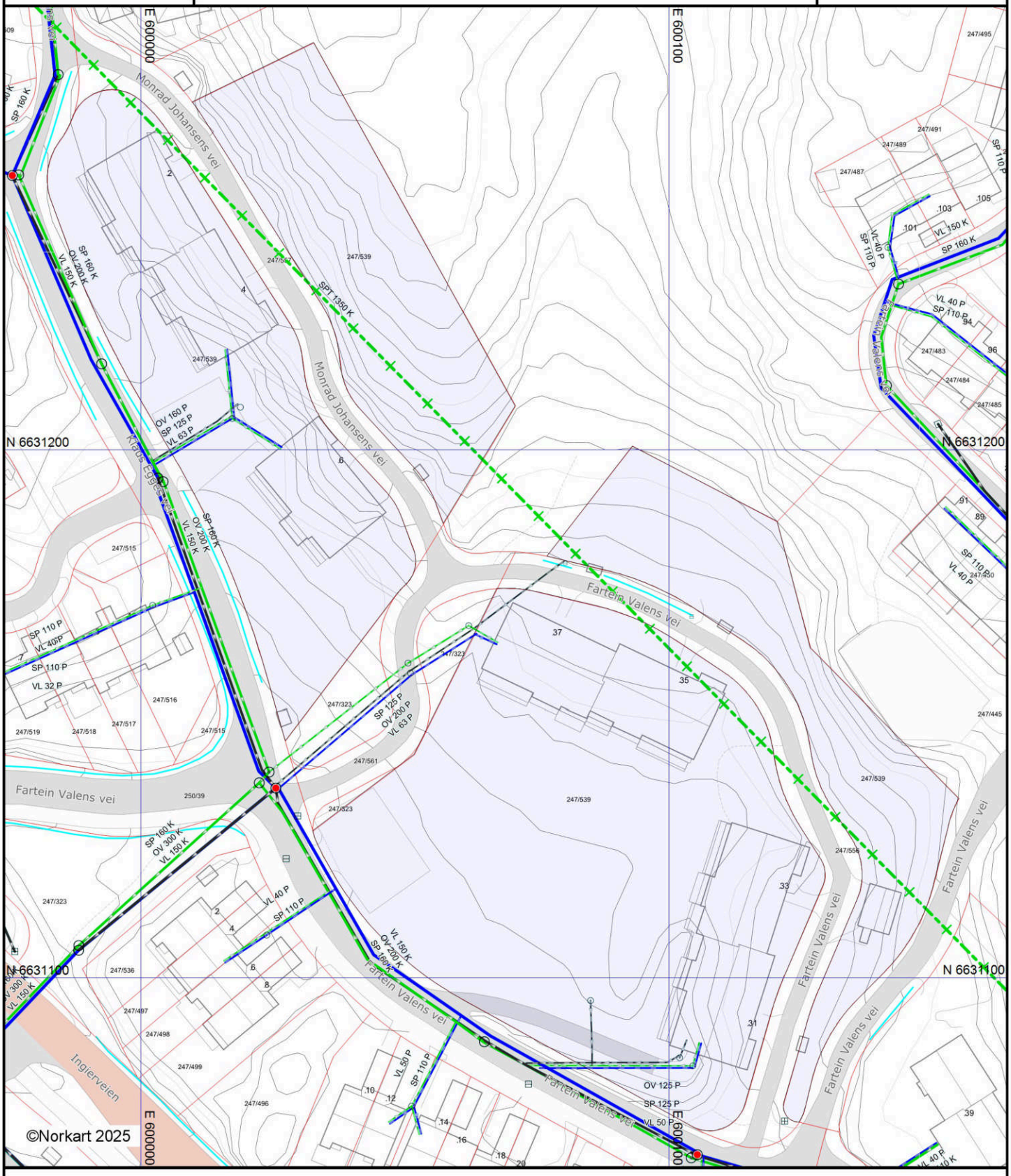
Adresse: Fartein Valens vei 33

Dato: 03.12.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Nordre Follo kommune

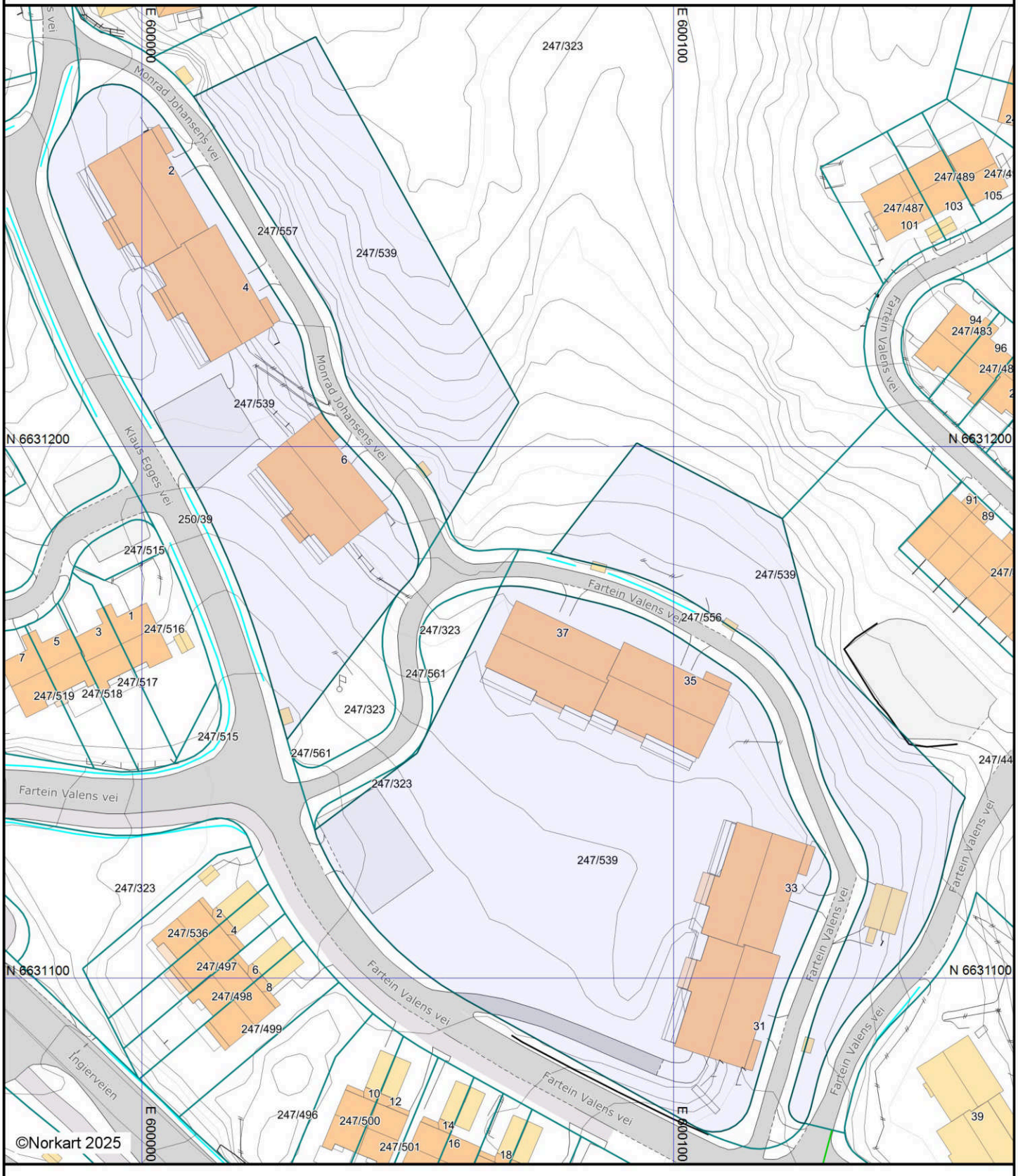
Grunnkart

Eiendom: 247/539/0/23
Adresse: Fartein Valens vei 33
Dato: 03.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Oppegård kommune

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESTRE INGIERÅSEN.

DATO: 15.10.1980. RETTET: 23.10.1980.

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

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

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer.

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

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

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

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

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

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

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

./2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-oo0oo-

STADFESTET DEN 23.01.1981
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt

Reidun Jardam

Utskriftsdato: 03.12.2025

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.**	247	**Bruksnr.**	539	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Fartein Valens vei 33, 1410 KOLBOTN								

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	4 580,00 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**11 072,00 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**
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	0 %	3 820,00 kr
					Sum	**10 844,20 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.

Nordre Follo
kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

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 23, ANDEL 68/7830	Beregnet areal	0
Etablert dato	17.07.1987	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	68/7830	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVAMSØ KRISTIAN F280794*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Stensgata 18 0358 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fartein Valens vei 33	H0302	247/539/0/23	57	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Fartein Valens vei 33

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149541578		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1983

1: Bygning 149541578: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.10.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2796
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2796
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.10.1983	30.06.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fartein Valens vei 33	H0302	247/539/0/23	57	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	506	0	506	0	0	0
H02	6	506	0	506	0	0	0
H01	6	554	0	554	0	0	0
U01	6	561	0	561	0	0	0

U02	0	669	0	669	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 247/539

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

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

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

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	539	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Fartein Valens vei 33, 1410 KOLBOTN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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** 1 440 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530
	Delareal 13 633 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** INGIEÅSEN
	Delareal 13 634 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	1 699 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Utskriftsdato: 03.12.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	247	**Bruksnr.**	539	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Fartein Valens vei 33, 1410 KOLBOTN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

FERDIGATTEST

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

Bygg 342/81

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Partein Valens vei 30, 32, 34 og 36			47/511, 512, 513 og 514	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Boligbygg	1/10-81	29/4-82	75B/82

Byggherre	Adresse	Tlf.
Brødr. Sundts Byggeselskap A/S	Skivn. 121, 1417 Nyrvoll	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Ing. Jon Holt A/S	Bærumsvn. 473, 1351 Rud	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Per Jensen, c/o Ing. Jon Holt A/S	- " -	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

1. Brannskille mellom nr. 32 og nr. 34 tettes.

2. Stige til tak henges opp på gavlvegg.

OPPEGÅRD KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet

Sted og dato		Stempel	
Kolbotn	11/5-83	Etter fullmakt Gunnar Salthaug bygningsinspektør	
			Underskrift

Besiktiget 10.5.83 av Gunnar Leholt G.L.

Sendes til x) drift- og vedl.hold x) feiermester

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] Oppm.vesenet

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

Trykt på selvkopierende papir

DAGBOKFØRT
17.07.87 09930
SORENSKRIVEREN I INDRE FOLLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bøndernes Bank Eiendomsbestyrelse A/S	Nedre Slottsgt. 15 0157 Oslo 1	42 93 60

1. Eiendom	Gnr. 47	Bnr. 539	Fnr.	Kommune OPPEGÅRD

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmelshaver	A/L VESTRE INGIERÅSEN BORETTSLAG u.a.	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	95	39	B	95
2	B	61	40	B	120
3	B	78	41	B	81
4	B	94	42	B	94
5	B	81	43	B	113
6	B	120	44	B	68
7	B	113	45	B	113
8	B	68	46	B	113
9	B	113	47	B	68
10	B	113	48	B	113
11	B	68	49	B	95
12	B	113	50	B	81
13	B	78	51	B	95
14	B	61	52	B	94
15	B	95	53	B	81
16	B	120	54	B	94
17	B	81	55	B	113
18	B	94	56	B	68
19	B	113	57	B	113
20	B	68	58	B	113
21	B	113	59	B	68
22	B	113	60	B	113
23	B	68	61	B	95
24	B	113	62	B	61
25	B	95	63	B	78
26	B	61	64	B	94
27	B	78	65	B	81
28	B	94	66	B	120
29	B	81	67	B	113
30	B	120	68	B	68
31	B	113	69	B	113
32	B	68	70	B	113
33	B	113	71	B	68
34	B	113	72	B	113
35	B	68	73	B	78
36	B	113	74	B	61
37	B	78	75	B	95
38	B	61	76	B	120
Sum teller skal stemme med nevner		FORTS.	Sum teller skal stemme med nevner		FORTS.

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
77	B	81			
78	B	94			
79	B	113			
80	B	68			
81	B	113			
82	B	113			
83	B	68			
84	B	113			
Sum teller skal stemme med nevner		7830	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterettt i de enkelte seksjoner for de respektive seksjonseiers økonomiske forpliktelser overfor Sameiet med inntil kr. 20.000,-. Panteretten skal ha prioritet, uten opptrinnsrett, etter 90% av lånetakst avholdt etter ~~Forsikringsrådets regler~~.

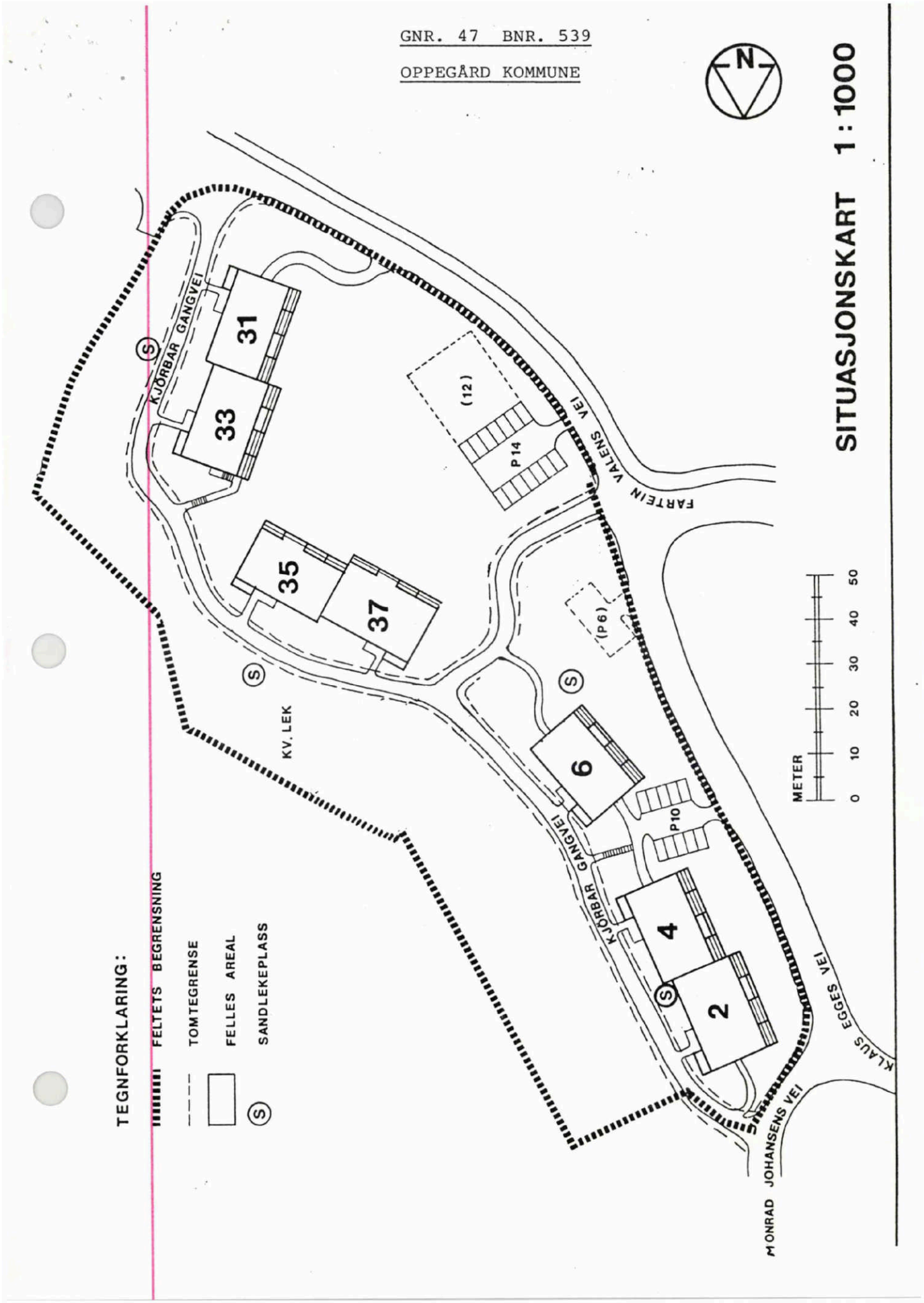
Dato: 13.juli 1987

Sted: Kolbotn

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

A/L VESTRE INGIERÅSEN BORETTSLAG u.a.

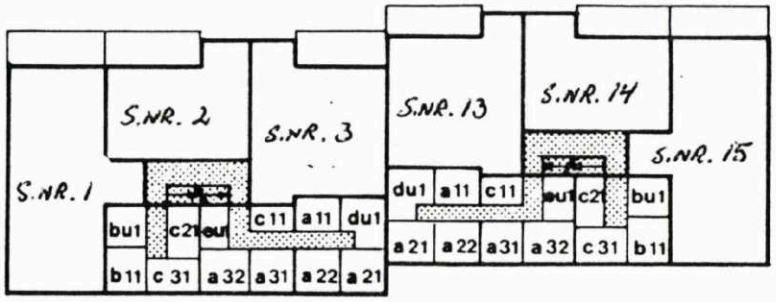
Tinglysingsstempel


GNR. 47 BNR. 539
OPPEGÅRD KOMMUNE
N
SITUASJONSKART 1:1000
KJØRBAR GANGVEI
31
33
(12)
P14
VALENS VEI
FARTEIN
35
37
(P6)
KV. LEK
6
P10
KJØRBAR GANGVEI
4
2
EGGES VEI
KLAUS
JOHANSENS VEI
KONRAD
METER
0 10 20 30 40 50
TEGNFORKLARING:
FELTETS BEGRENSNING
TOMTEGRENSE
FELLES AREAL
SANDLEKEPLASS
S

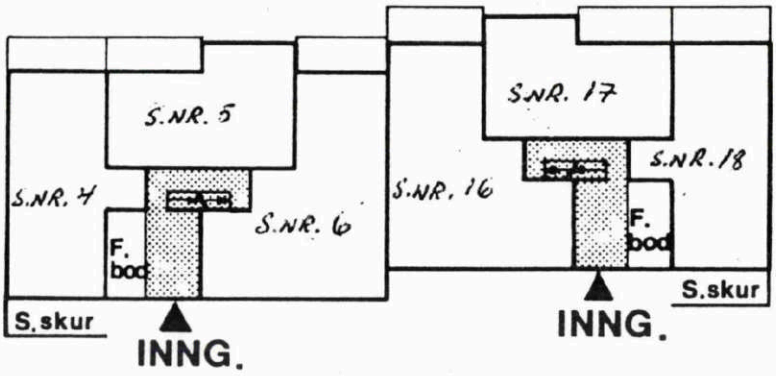
GNR. 47 BNR. 539
OPPEGÅRD KOMMUNE

Fartein Valensvei
NR. 31

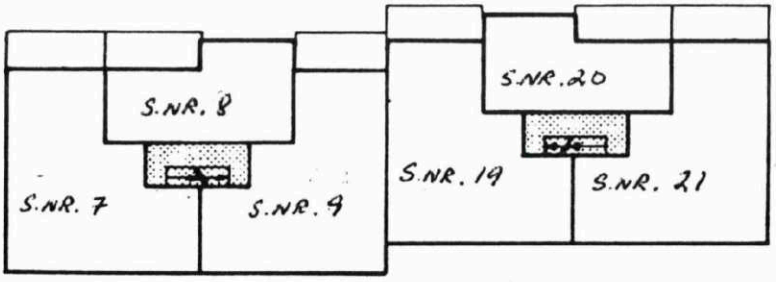
Fartein Valensvei
NR. 33



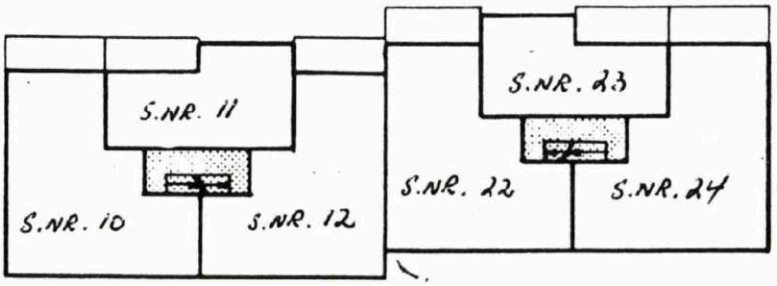
U. ETG.



1. ETG.



2. ETG.

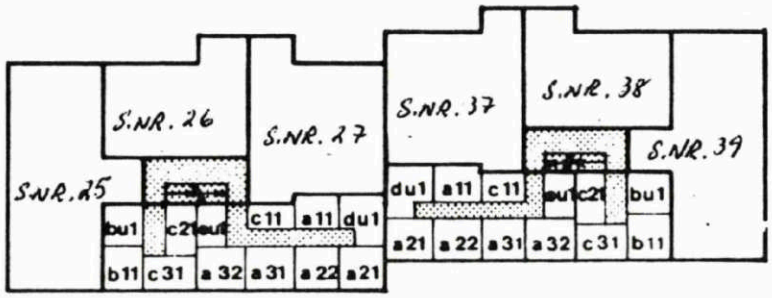


3. ETG.

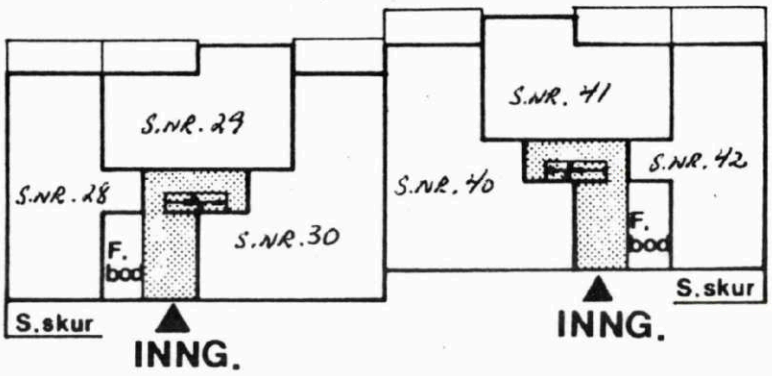
GNR. 47 BNR 539
OPPEGÅRD KOMMUNE

Fartein Valensvei NR 35

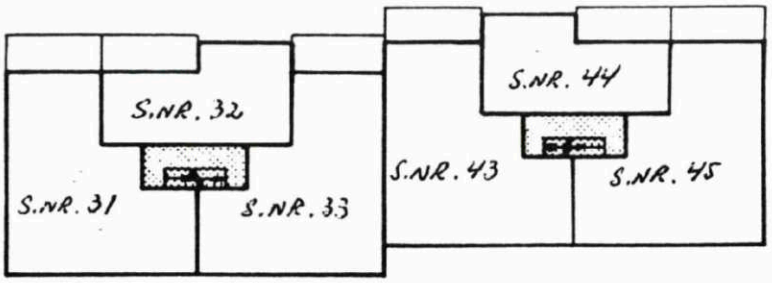
Fartein Valensvei NR. 37



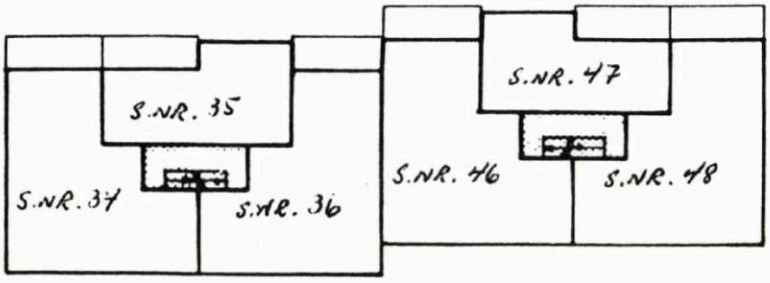
U. ETG.



1. ETG.



2. ETG.

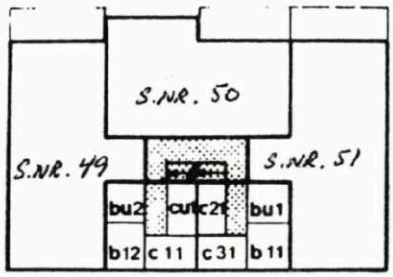


3. ETG.

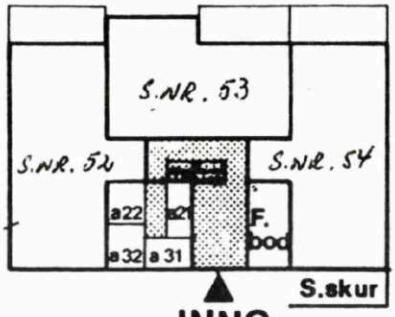
GNR. 47 BNR. 539
OPPEGÅRD KOMMUNE

Monrad Johansensvei

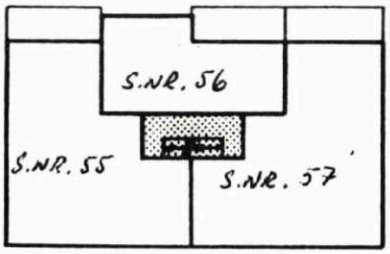
NR. 6



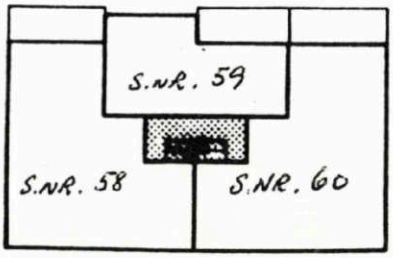
U. ETG.



1. ETG.



2. ETG.

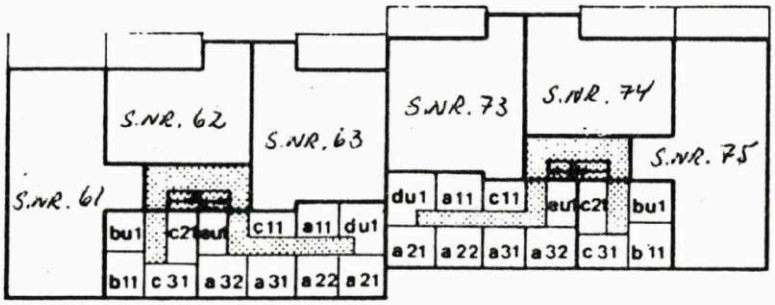


3. ETG.

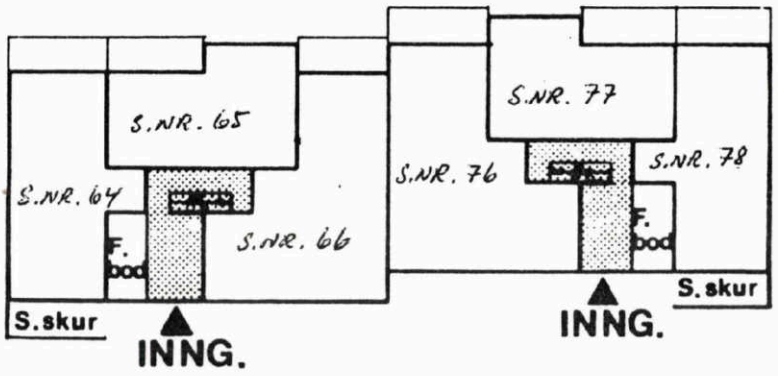
GNR. 47 BNR. 539
OPPEGÅRD KOMMUNE

Monrad Johansensvei
NR. 4

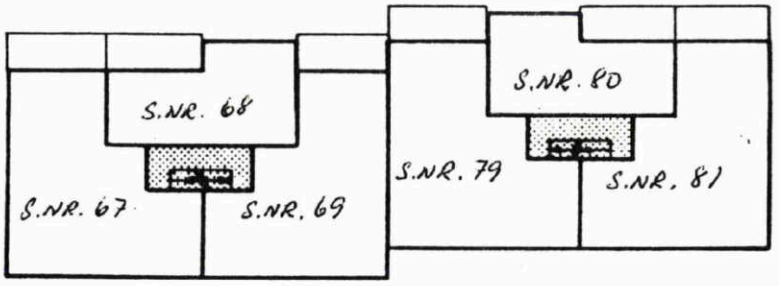
Monrad Johansensvei
NR. 2



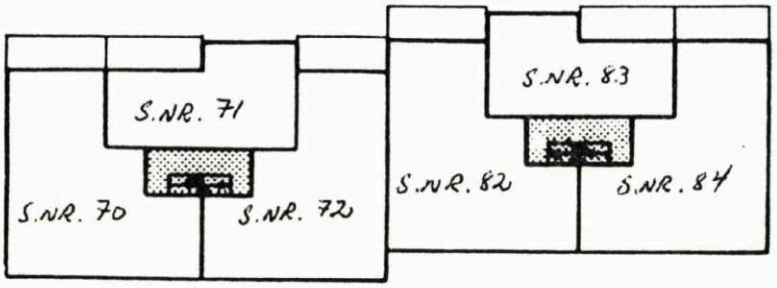
U. ETG.



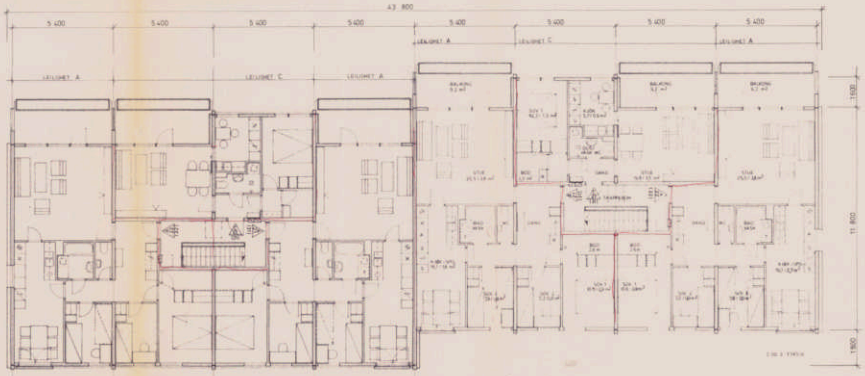
1. ETG.



2. ETG.



3. ETG.



PLAN 2. OG 3. ETASJE

Lejlighed A : 88 m² x 4 + 14 m²
" C : 44 x 2 + 13 m²

Plan 2 og 3 etasje

NR. 31

NR. 33

APPROBERT
23 JUNI 1982
Gyngdal bygningsråd

03180 22.9.81

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

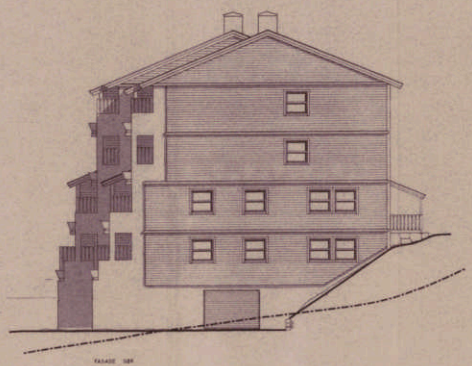
PROJEKT / TEGNING SLAELDER: VESTRE INGIERÅSEN
NR. 31-33
Plan 2. og 3. etasje

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Aw Hvit a.s.
Kjørmogaten 47 B - 0561 Oslo
Telefon (02) 120880

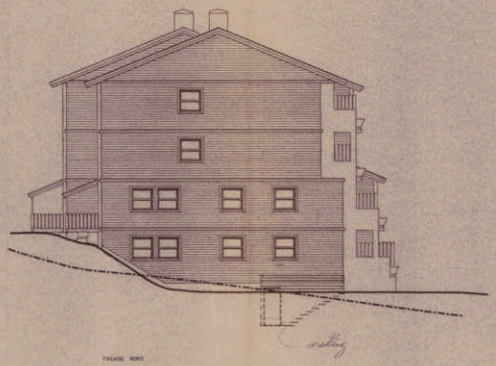
DATO: 2.9.81
SAC: 1:100
TEGN:
TRAC:
KRI:

ORIGINALARKIV: 08 A 93
PROSJEKTNR: 265
FELT NR: G 2
BYGGTYPE:
LØPENR: 127
REV:

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



FASADE SØR



FASADE NORD

APPROBERT
2 3 JUNI 1982
Oppgitte bygningsdat. B

01586 21.5.82

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
A	Garasjeadkomst endret	82 06 22	

PROSJEKT / TEGNING SLBLDER

VESTRE INGIERÅSEN NR. 31-33

Fasade gavler (N+S)

DATO 82 05

MÅL 1:100

TEGN.

KONTR.

GODK.

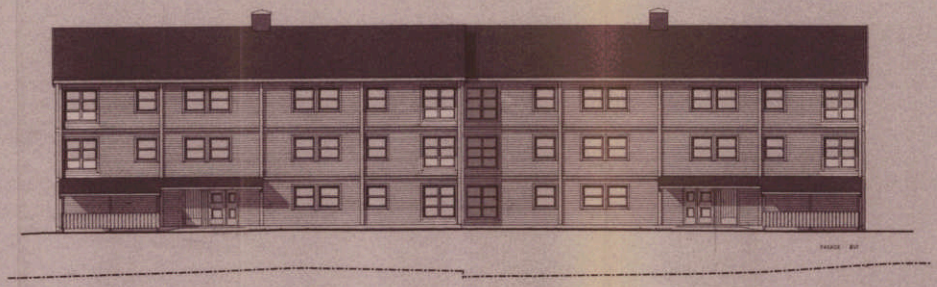
BYGGHOLT

Byggholt a.s. Ing. Jan Hvitt a.s.
Bekkestuveien 47C - 1351 Rud
Telefon (02) 13 59 60

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	REG. NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.
08 A 96	265	G 2		130	A

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



NR. 31

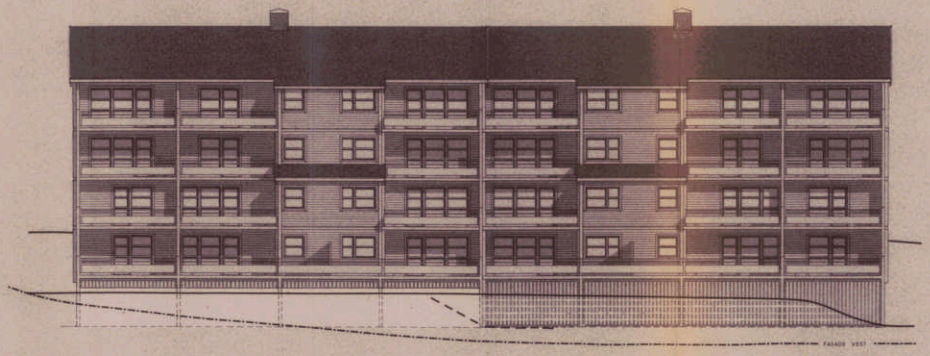
NR. 33

APPROBERT
23 JUNI 1982
Oppegård Byggnemnd

01586 21.5.82

PROSJEKT / TEGNING SLUTTET		NR 31-33	DATO 21.9.81
VESTRE INGIERÅSEN		Fasade øst	SKAL 1:100
BYGGHOLT			TEGN.
			KONTR.
			GODK.
ORIGINALARKIV 08 A 94	PROSJEKT NR. 265	REGULERING 62	BYGNR/TYPE 128

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



NR. 33

NR. 31

APPROBERT
2 3 JUNI 1982
Oppegård Bygningsråd

02135 25.6.82

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
		21.06.82	

PROSJEKT / TEGNING (LISTE)

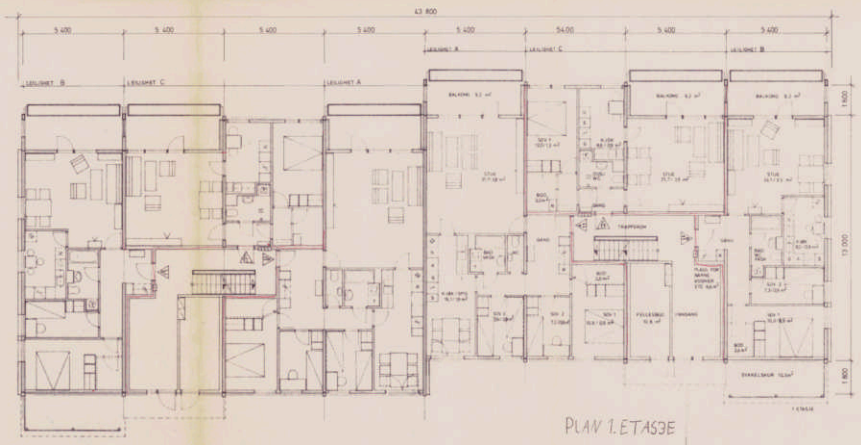
VESTRE INGIERÅSEN NR. 31-33

Fasade vest

BYGGHOLT

ORIGINALARKIV	08 A 95	PROSJEKT NR.	265	FELT NR.	G2
BYGNTYPE		ARKIV NR.	129	REV.	

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



PLAN 1. ETASJE

Leilighet B: 67 m² x 2 + 14 m² på hver
" C: 57 m² x 2 + 13 m² " "
" A: 95 m² x 2 + 14 m² " "

NR. 31

NR. 33

APPROBERT
23 JUNI 1982
Byggetillatelse

03180 22.9.81

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

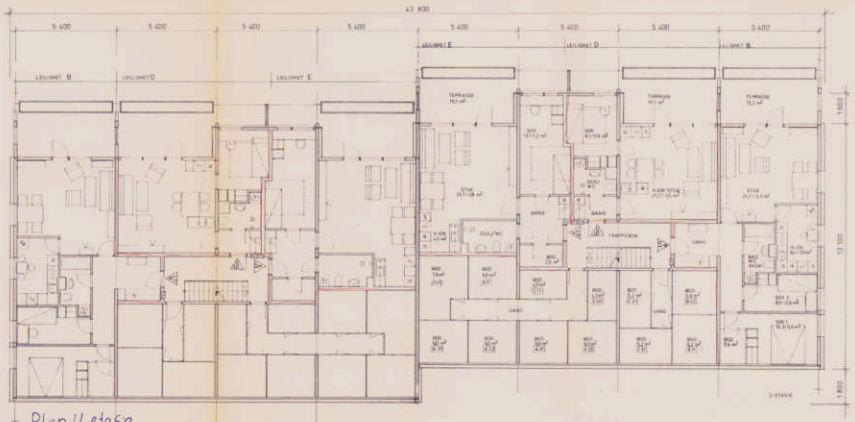
PROSJEKT / TEGNING GJELDER: VESTRE INGIERÅSEN — NR. 31-33
Plan 1 etasje

DATO: 2.9.81
MÅL: 1:100
TEGN.:
KONTR.:
GODK.:
PROJ.:

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing.- og Arkitektfirma a.s.
Bankvesenet 472 — 1301 Hvalstad
Telefon (02) 115840

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	REV. NR.	BYGNTYPE	LØPENR.	REV.
08 A 92	265	G2		126	

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



Plan U. etasje

Leilighet B: 68 m² x 2 + 14 m² på hver (kod/fellesareal)
Leilighet D: 42 m² x 2 + 13 m² " "
Leilighet E: 55 m² x 2 + 13 m² " "

NR. 31

NR. 33

APPROBERT
2 3 JUNI 1982
Oppgjel Byggingstad

03180 22.9.81

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

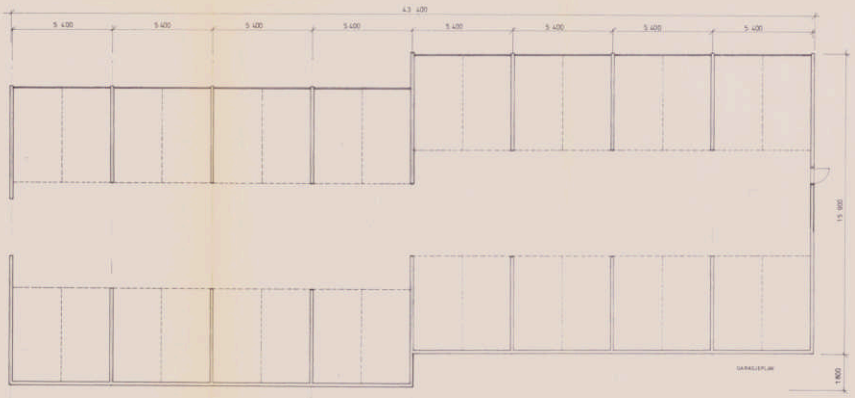
PROSJEKT / TEGNING GJELDER: VESTRE INGIERÅSEN — NR. 31-33
Plan U. etasje

DATO: 2.11.81
MÅL: 1:100
TEGN.:
KONTR.:
GODK.:

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Juls Vei 8 a.s.
Telefon (02) 123456

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGNTYPE	LØPENR.	REV.
08 A 91	265	G2		125	

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



NR 31

NR. 33

APPROBERT
23 JUNI 1982
Oppegård bygningsråd

03183 22.9.81

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

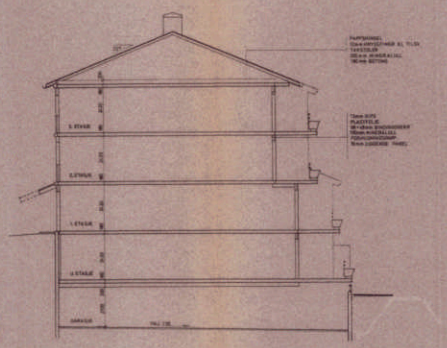
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
VESTRE INGIERÅSEN NR. 31-33
Garasjeplan

DATO 2.9.81
MÅL 1:100
TEGN.
TRAC.
KTR.
APP.

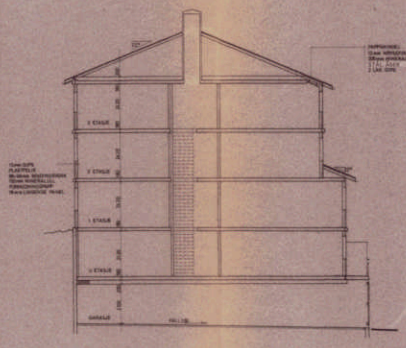
BYGGHOLT
Byggholt a.s Ing. Jan Hall a.s
Bekkelaget 472 - 1301 Rud
Telefon (02) 154580

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN./TYPE	LØPENR.	REV.
08 A 90	265	G2		124	

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



SNITT B-B



SNITT A-A

APPROBERT
2 3 JUNI 1982
Oppsigel bygningsråd

D1506 21.5.82

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
A	Utskrift, leveres ettertil. Tegning i den endelige	21.5.82	AK

PROSJEKT / TEGNING SLAGORD: VESTRE INGIERÅSEN NR. 31-33
Snitt A-A og B-B

DATO: 4.9.81
SKAL: 1:100
TEGN:
TRAS:
KONTR:
GODK:

BYGGHOLT

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	PAKT NR.	BYGNTYPE	LØPENR.	REV.
08 A 97	265	62		131	A

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

APPROBERT
2 3 JUNI 1982
Oppegård Bygningsråd

03183 22.9.81

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN

PROSJEKT / TEGNING GJELDER

VESTRE INGIERÅSEN NR. 31-33

Plan 2. og 3. etasje

DATO 2.9.81

MÅL 1:100

TEGN

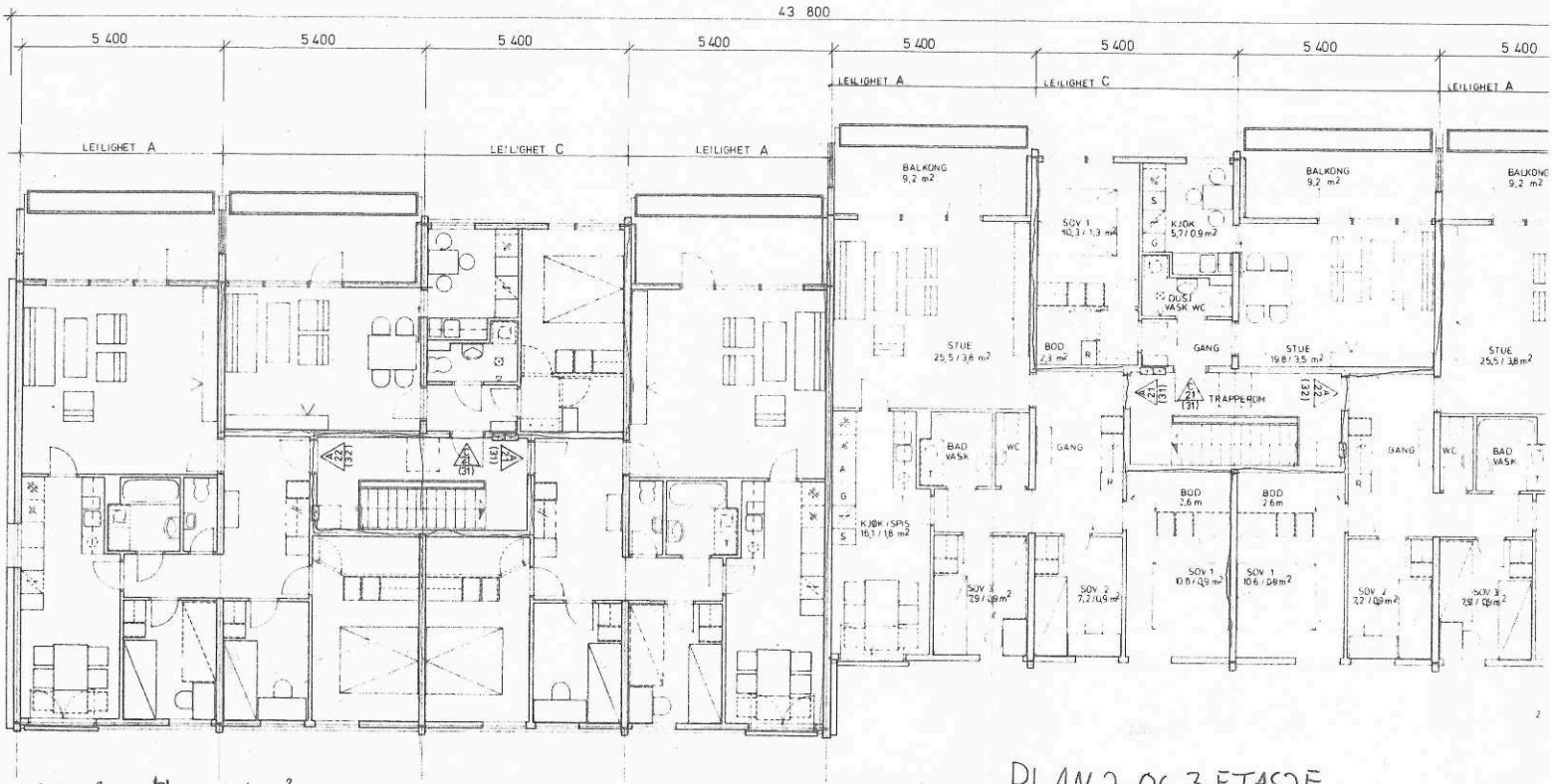
TRAC

KFR

BYGGHOLT

Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bærumsveien 473 · 1351 Rud
Telefon (02) 135280

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN TYPE	LØPENR.	REV
08 A 93	265	G 2		127	



= 88 m² x 4 + 14 m²
= 44 x 2 + 13 m²
. etasje

PLAN 2 OG 3. ETASJE

NR. 31

NR. 33

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fartein Valens vei 33, 1410 Kolbotn
Gnr. 247, Bnr. 539, Snr. 23, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251163

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 930 83 384

E-post: benjamin.schroder@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.
