ASK
FOSS

SKIVEIEN 200D



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendomsinformasjon	24
Plantegning	42
Tekniske dokumenter	44

VELKOMMEN TIL

Skiveien 200D

Innbydende selveierleilighet i et barnevennlig og etablert boligområde sentralt på Greverud/Oppegård.
Leiligheten i 1. etasje har alt på ett plan med entré, stue med åpen løsning mot kjøkken, bad, 2 soverom og bod.
Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik terrasse med elektriske markiser - perfekt for fine sommerdager. I tillegg har du tilgang til felles takterrasse med stort selskapslokale til gratis utlån.
Heis til felles garasjekjeller med en parkeringsplass, sykkelparkering og bod.
Ideell bolig for deg som ønsker en aktiv og praktisk hverdag.

Ypperlig beliggenhet med kort vei til barnehage, skoler, lekeplasser og fritidsaktiviteter, samt Greverud og Oppegård senter med butikker og servicetilbud, offentlig kommunikasjon, golfbaner og idrettsanlegg.

Nærmeste handelssentrum er Kolbotn og Ski med kjøpesentre, kulturhus, kino og et godt kollektivtilbud med buss og tog.



Christian Ludvig Ringstad Foss
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
452 80 990
christian.foss@fossco.no



Nærområdet frister med turstier, fiskevann og badeplasser og attraksjoner som Tusenfryd og The Well Spa.



NØKKELINFO

Prisantydning	4 490 000
Fellesgjeld	18 834
Omkostninger	126 987
Totalpris	4 622 921
Fellesutgifter	3 618 / mnd
Bruksareal	75 m²
BRA-i	69 m²
BRA-e	6 m²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1920
Tomt	8 757 m² eiet tomt








dream






SIEMENS
SIEMENS






















GAUPEN

EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 75,0 m²
- BRA-i: 69,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 27,0 m²

Arealet er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innholdsbeskrivelse
Lys og tiltalende selveierleilighet i boligblokk på Greverud.

Boligen ligger i 1. etasje, har trappefri adkomst, ekstra god takhøyde i stue/kjøkken og inneholder: Entré, Kjøkken/Stue, Bad, 2 Soverom og Bod.

- Romslig og solrik markterrasse på ca. 27 m² med elektriske markiser
- Fellesrom (festlokale) i 5. etasje som beboere har mulighet til å låne. Dette lokalet har utgang til felles takterrasse og rommet inneholder oppholdsrom, garderobe, kjøkken og toalett.
- Heis til garasjekjeller med parkeringsplass til én bil, sykkelparkering og praktisk bod på ca. 6 m²
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren og elektrisk gulvvarme
- Felles opplegg for varmtvann

Beskrivelse
3-roms leilighet med praktiske planløsninger og gjennomgående god standard.

STUE/KJØKKEN:

Stuen er romslig med åpen løsning mot kjøkkenet. Ekstra god takhøyde (ca. 2,81 m) og store vindusflater tilfører rikelig med naturlig lys, gir god romfølelse og skaper en innbydende atmosfære. Med plass til hyggelig sofa- og spisestueinnredning, er rommet ideelt både for avslapning og sosiale sammenkomster.
Herfra er det utgang til en romslig og solrik markterrasse med utvendig solskjerming/elektriske markiser over uteplassen.

Kjøkkeninnredning fra Ikea har hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med rustfri oppvaskkum og fliser over benkeskap.
Kjøkkenet har ventilator med komfyrvakt, integrert mikro, komfyr, platetopp, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin.
For ekstra sikkerhet er det montert Water-guard i skap under oppvaskkum.
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

BAD:
Badet har fliser på gulv og vegger og varmes opp med elektrisk varmekabler.
Rommet er innredet med dusj med vegger, servant i skap, speil, høyskap og vegghengt toalett.
Det er opplegg og plass til vaskemaskin på badet og rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

Boligen har også 2 soverom, samt en praktisk bod/teknisk rom.

Det er heis ned til garasjekjeller hvor det medfølger parkeringsplass til en bil, sykkelparkering og en praktisk kjellerbod.

Takterrasse til disposisjon. Her er det også et stort felles selskapslokale med oppholdsrom. kjøkken og toalett som er til gratis utlån for sameierne.

Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport for

utfyllende kommentarer om bygningsdeler og beskrivelser vedr. vedlikehold/utidsmessighet etc.

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter oppført i 1920 og bygget om til leiligheter i 2016.

Etasjeskiller av betongdekke.
Vinduer med isolerglass, karm og ramme i aluminium.
Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i aluminium.
Entrédør, brann- og lyddør (B30, dB38).

Terrasse på ca. 27 m^2 med adkomst fra stue.
Utvendig solskjerming med elektriske markiser.

INNVENDIG
Takhøyde i stuedel er målt til ca. 2,81 m. Høyden i entre er ca. 2,33 m.

Takhøyden er stedvis lavere enn 2,2 m. som er anbefalt som laveste takhøyde utenfor møbleringssone samt i bod, bad og toalett.
Takhøyden er lavere enn 2,4 m. som er anbefalt som laveste takhøyde i de deler av rommet som forutsettes møblert.

For ytterligere informasjon om byggemåte/vedlikeholdsbehov henvises det til informasjon i vedlagte tilstandsrapport.

Tilstandsrapport

Takstmann: Tommy Berg
Takstfirma: BN analyse
Dato for takst: 12.12.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen som har fått følgende tilstandsgrader:

TG3 - Avvik som krever tiltak:
Tekniske installasjoner - Vannbåren varme:
Det er oppdaget avvik i fordelerskapet.
Anlegget må kontrolleres/sjekkes av fagperson som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
Det bør utføres service eller innhentes dokumentasjon på utført service siste 2 år.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Vinduer:
Påvist at enkelte vinduer er vanskelig/hard å åpne/lukke.
Løs gummipakning.
Vinduer bør justeres og det må påregnes noe vedlikehold.

Utvendig - Dører:
Dører tar på karm /terskel ved åpning.
Merker på utforing og lister.
Dører bør justeres og det må påregnes noe vedlikehold.

Innvendig - Overflater:
Det er registrert skjolder på parkettgulv.
Hakk og merker på gulv.

Gulv har glidd fra hverandre i skjøter.
Løse gulvlister
Oppussing må påregnes og omfanget avhenger av den enkeltes preferanser.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører:
Avskalling / svellet på lister på badet.
Det må påregnes noe vedlikehold.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.
Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt da manglende tettemuffer øker faren for at en eventuell lekkasje i rørsystemet vil renne ut steder hvor lekkasjen kan forårsake vannskade.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg:
Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år eller kontrollrapport fra offentlig myndighet.
• Eier har ansvaret for å holde anlegget i orden og jevnlig kontroll av el-anlegget er alltid å anbefale.
På bakgrunn av ovennevnte avvik, alder og manglende dokumentasjon, anbefales det en Teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget i boligen ved eierskifte (NEK 405-2-3).

Bad - Overflater vegger og himling:
Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner.
Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.
Borehull bør fuges med egnet tettemasse, men det endrer ikke tilstandsgraden.
Det er usikker fremtidig funksjon og jevnlig tilsyn anbefales.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Manglende beskrivelse på utførelse i kombinasjon med manglende dokumentasjon.
Innhent dokumentasjon, om mulig.
Dette kan medføre risiko for tetthet og fremtidig funksjon.
Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.
Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte.
Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende.

Resterende konstruksjoner har fått TG 1, TG 0 og TG IU(ikke undersøkt) i rapporten.

Tilstandsrapporter/boligsalgsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.
For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport

som ligger vedlagt.
Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring
Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei

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

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

Innvendige overflater
GULV:
Fliser på bad og i entré. Parkett i øvrige rom.

VEGGER:
Fliser på bad. Malte overflater forøvrig.

HIMLINGER:
Malte overflater i alle rom.

Boligen har malte, glatte dører innvendig.

Moderniseringer
Odlo fabrikker holdt tidligere til i dette bygget som ble oppført i 1920.
I 2016 ble det bygget om til leiligheter og består i dag av 61 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon.

Tekniske installasjoner
Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme og elektriske gulvvarme på badet
Det er felles opplegg for varmtvann
Boligen har balansert ventilasjon
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
Det er avløpsrør av plast
Automatsikringer i sikringsskap
Røykvarsler og slukkeutstyr

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no.
Energiattest med energimerke Grønn D ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme og elektriske gulvvarme på badet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten
8757,30 m² eiet tomt.

Tomten og fellesarealene er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og beplantning, i tillegg til hyggelig uteplass med sittegrupper, lekeplass og sykkelparkering.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass merket "1" i felles garasjeanlegg.
Etter samtykke fra Styret, kan det anlegges ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplassen som disponeres.
Det er sykkelparkering i kjelleren og ute på fellesareal.

Gjesteparkering på oppmerkede plasser etter

gjeldene bestemmelser.
Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteplassene, da disse er forbeholdt besøkende.

Kjøring og parkering mellom blokkene og på gang- og sykkelveger er ikke tillatt.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å lese salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og populært boligområde på Greverud/Oppegård.

Her bor du i et fint område med barnehager og skoler, lekeplasser, idrettsanlegg og friluftsområder i nærområdet, samtidig med gangavstand til både Greverud og Oppegård senter med dagligvarebutikk og diverse servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon med buss og tog.

Nærmeste handelssentrum er Kolbotn og Ski. Kolbotn Torg har et variert utvalg av butikker og de fleste servicefunksjoner, gågater, kaféer, restauranter og grønne lunger. Her kan du nyte en god kopp kaffe på flere hyggelige bakerier eller ta en bedre middag på Kullebunden spiseri eller Gamle Tårnhuset restaurant.
Kulturhuset Kolben ligger flott plassert ved Kolbotnvannet med fantastisk utsikt, tursti, sittebenker og bryggekant. Kulturhuset har kino, konsert- og selskapslokaler, restaurant, bibliotek m.m. og tilbyr et rikt kulturliv med konserter og ulike forestillinger.

Ski Storsenter er et populært møtested i Ski med et bredt utvalg av butikker, caféer og spisesteder, bibliotek, bowling, de fleste servicefunksjoner og Ski kino. Det er mange gratis parkeringsplasser på storsenteret og tog og busser stopper ved hovedinngangen.

Både fra Kolbotn og Ski stasjon går det hyppige avganger med både buss og tog til Oslo. Med Follobanen fra Ski, tar togturen til Oslo S nå kun 11 minutter.

Kommunen har et rikt mangfold av ulike lokale foreninger, samt idrettslag med et bredt spekter av idrettsgrener og allsidig satsning både for bredde og topp, samt seniorlag og handicapidrett. Her er mulighetene mange med en rekke aktiviteter gjennom treningssenter, idrett- og svømmehall, golfbaner, lysløyper, slalåmbakke og skiløyper, tennisanlegg, ridesenter og idrettsanlegg m.m.

Nærområdet byr også på fine rekreasjonsområder i Sørmarka med tur- og sykkelstier og fiskevann om sommeren, samt skiløyper, skistuer og akebakker

om vinteren.
Kun en kort biltur unna, finnes Bunnefjorden med flere flotte badestrender, grøntarealer, kiosk og fiskeplass, samt populære Tussetjern med badebrygge, stupetårn og fin tursti rundt vannet. Fornøyelsesparken Tusenfryd byr på mange spennende attraksjoner for både små og store og på The Well kan du unne deg luksuriøse opplevelser på Norges største spa-anlegg.

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon med buss og tog mot Ski, Kolbotn og Oslo, og omkringliggende områder.
Fra Kolbotn og Ski Stasjon er det også gode forbindelser med buss og tog til Oslo.
Med Follobanen fra Ski, tar togturen til Oslo S nå kun 11 minutter.

Bebyggelse i nærområdet
Skiveien 200D ligger i et populært og etablert boligområde med blokk- og småhusbebyggelse.

Skole og barnehage
Det flere barnehager, samt barne- og ungdomsskoler i området.
Nærmeste videregående skole på Sofiemyr og Ski.

Økonomi

Sameiet
Odlo Fabrikker Sameie, Org.nr: 916 924 038
Forretningsfører: Boligbyggelaget USBL avd. Ski

Sameiet ble seksjonert i 2016 og består av 61 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon.
Den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 66/5347

Om våren avholder sameiet dugnad på uteområdene.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Vedtekter og ordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler for Odlo Fabrikker Sameie.
Vedtektene ble fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og sist endret på årsmøtet 16.04.2018.
Her fremkommer bl.a.:

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og tilleggsdel(er).
Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringssøknaden er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.
Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.
Hver boligseksjon har bruksrett til én bod og minst én parkeringsplass som er lagt som tilleggsdel til hver av seksjonene.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseieres felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over sin seksjon og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Kortidsutleie av hele boligen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.
Næringsseksjonen, seksjon 62 kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen.

Eierne av boligseksjonene skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt utearealene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene.
Eierne/brukerne av seksjonen for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen.
Næringsseksjonen har også rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av tjenester o.l.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

Renovasjon for boligene ivaretas i felles avfallssystem for boligene.
Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Næringsseksjonen skal håndteres separat av eller innen Næringsseksjonen.

Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene.

Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.
Se regler for husdyrhold i sameiets husordensregler.

Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.
Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

4 av parkeringsplassene i garasjen til sameiet er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser).
Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne som dokumenterte behov for HC-plass, mens resterende HC-plasser er tildelt øvrige seksjonseiere som eier seksjoner med

parkeringsplass som tilleggsdel.
Dersom en seksjon i sameiet med parkeringsplass som tilleggsdel i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er seksjonseiere som disponerer HC-plass uten behov for HC-plass, forpliktet til å vike.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Videre fremkommer det bestemmelser vedr vedlikeholdsplikt, bygningsmessige arbeider/endringer, felleskostnader, pantesikkerhet, heftelsesform og mislighold, i tillegg til formelle vilkår for styre, årsmøte osv.

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Husordensreglene har som formål å holde ro og orden og sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet.
Eierne er ansvarlig for å følge reglene, og for at eventuelt andre i husstanden, besøkende og leietakere gjør det samme.

Her fremkommer bl.a. bestemmelser i forhold til:
Aktiviteter og støynivå
Bruk av boligen og tilknyttede arealer
Bestemmelser og ansvar ift. bruk av fellesarealer
Kjøring, parkering og bruk av garasjer
Dyrehold

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper har satt seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler før kjøpet.
Øvrige dokumenter for sameiet fås ved henvendelse til megler.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 8580795

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 618,- pr. mnd. som iht. regnskapet inkluderer:
- Renter og avdrag fellesgjeld
- Deler av kommunale avgifter (A-konto vann og varme)
- Felles bygningsforsikring
- Drift og vedlikehold (eiendom/lokaler)
- Forretningsførsel og styrehonorar
- TV/Bredbånd
- Garasjeleie

Etter info fra forretningsfører, økes felleskostnaden til kr. 3.770,- pr. mnd. fra 01.01.2026.

Det er installert tre målere til hver leilighet; Varmt vann, kaldt vann og energi (gulvvarme). Akontobeløpet (avgifter til vann/avløp/varme) som fordeles og faktureres via felleskostnaden hver måned, gjelder alle tre målere.

Abonnementsavgift for kommunale avgifter, samt renovasjon faktureres den enkelte seksjonseier.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader
Ut over kommunale avgifter og felleskostnader, må det påregnes kostnader til strøm, innboforsikring, vedlikehold av boligen og eventuell egen finansiering.

Fellesgjeld
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 1 227 979,- pr. 27.11.2025.
Andel fellesgjeld er kr. 18 834,- pr. 27.11.2025.
Andel fellesformue er kr. 16 950,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 15160687301
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restgjeld: 1 227 979,-
Andel av saldo: 18 834,-
Siste termin: 30.06.2035

Iht. opplysninger fra forretningsfører, er det ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Seksjonen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i sameiet eller krav til styregodkjenning av ny seksjonseier.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge eier aksepterer Sameiets regler for dyrehold, ref. husordensreglene pkt. 7.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2025 er estimert til kr. 10 080
I dette inngår abonnement for vann og avløp, samt renovasjon.

Det er installert tre målere til hver leilighet; Varmt vann, kaldt vann og energi (gulvvarme). Akontobeløpet (forbruk) som fordeles og faktureres via felleskostnaden hver måned, gjelder alle tre målere.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Årsregnskap
Årsregnskap og budsjett følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 1 212 069,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 848 277,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer

informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 112 700,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 297,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 12 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 635 821,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 06.12.2016.
Attesten omfatter Boligblokk B - Skiveien 200 A-D.

At slik attest foreligger, gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldte/godkjent.

Kontroll av byggetegninger
Godkjente byggetegninger fra kommunen datert 12.01.2015 samsvarer ikke med dagens bruk av boligen.
Stue/kjøkken er omgjort til del med soverom og åpning til stue/kjøkken er flyttet.

Det er ikke kjent om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av dette.
Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse iht. detaljregulering for Skiveien 200, datert 18.03.2013.
Delareal 5 247 m² er avsatt til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, 1 247 m² til vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, 979 m² til kontor, 440 m² til gårdsplass, 376 m² til naturområde i sjø og vassdrag, 302 m² til lekeplass, 207 m² til gangveg/gangareal/gågate og 112 m² til parkeringsplasser.
368 m² ligger i hensynssone H540_1 og 293 m² i hensynssone H540_2; Hensyn grønnstruktur.

Øvrig detaljregulering for eiendommen:
Id: 2012003 Fv. 152 Skiveien, Stenfelt - Greverud, vedtatt 19.06.2017 hvor delareal 764 m² er avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde, 472 m² til veg, 466 m² til annen veggrunn - grøntareal, 257 m² til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, 39 m² og 35 m² til gang-/sykkelveg.

Kommuneplaner
Id: KPLAN2023
Navn: Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.05.2023

Delareal 8 788 m² er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, Nåværende og 144 m² til veg, Nåværende.

Delareal 9 403 m²
KP Hensynsonenavn: H220
KP Støy: Gul sone iht. T-1442

Delareal 8 933 m²
KP Hensynsonenavn: H110
KP Sikring: Nedslagsfelt drikkevann

Delareal 3 119 m²
KP Hensynsonenavn H320_2
KP Fare: Flomfare

Delareal 3 087 m²
KP Hensynsonenavn H570_1
KP Hensyn: Bevaring kulturmiljø

Delareal 2 107 m²
KP Hensynsonenavn: H210
KP Støy: Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid
Id: KPLAN2026
Navn: Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Iht. opplysninger fra kommunen er det ikke registrert reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 5808, tgl. 09.12.1952 - Bestemmelse om vannledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 878, tgl. 20.03.1961 - Erklæring/avtale
Avtale om grunnrettigheter for Telerafverket
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1986, tgl. 13.06.1967 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1231, tgl. 15.03.1968 - Best. om vann/kloakkledn.
VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1424, tgl. 15.03.1971 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1438, tgl. 16.03.1971 - Best om

garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2186, tgl. 30.03.1973 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5421, tgl. 16.07.1979 - Jordskifte
Mellom eier av eiendommen og Oppegård kommune vedr. et
areal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4171, tgl. 26.03.1987 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 594798, tgl. 01.07.2015 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk - stedsevarig rett)
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.
For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/radon.

Konsesjonsfrihet
Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Skiveien 200D
244/43/0/1 i Nordre Follo

Type bolig: Leilighet

Selger
Jani Mulla og Militsa Bena

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 9-25-00087
Ansvarlig megler: Christian Ludvig Ringstad Foss
+47 45 28 09 90
christian.foss@fossco.no

ASK Foss Kolbotn
Foss & Co Eiendomsmegling AS
NO 937 205 139 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
Foss & Co Eiendomsmegling AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får Foss & Co Eiendomsmegling AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. Foss & Co Eiendomsmegling AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger:
- Tilstandsrapport datert 12.12.2025
- Selgers egenerklæringsskjema
- Reguleringsplankart
- Planrapport
- Matrikkelrapport
- Årsmelding
- Vedtekter og husordensregler
- Regnskap / budsjett
- Informasjon om Boligkjøperforsikring fra Søderberg & Partners
- Budskjema og forbrukerinformasjon om budgivning

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis.
Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i

budskjema.
Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD

knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder

bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 49 900 inkl. mva

Visning / Overtagelse: 3 000,00
Elektroniske grunnbokksspørringer / Tinglysning / AML: 1 990,00
Markedspakke: 24 990,00
Oppgjørshonorar: 8 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 19 900,00
Sletting av pant/utleggsforretning: 1 500,00
Factoring: 14 990,00

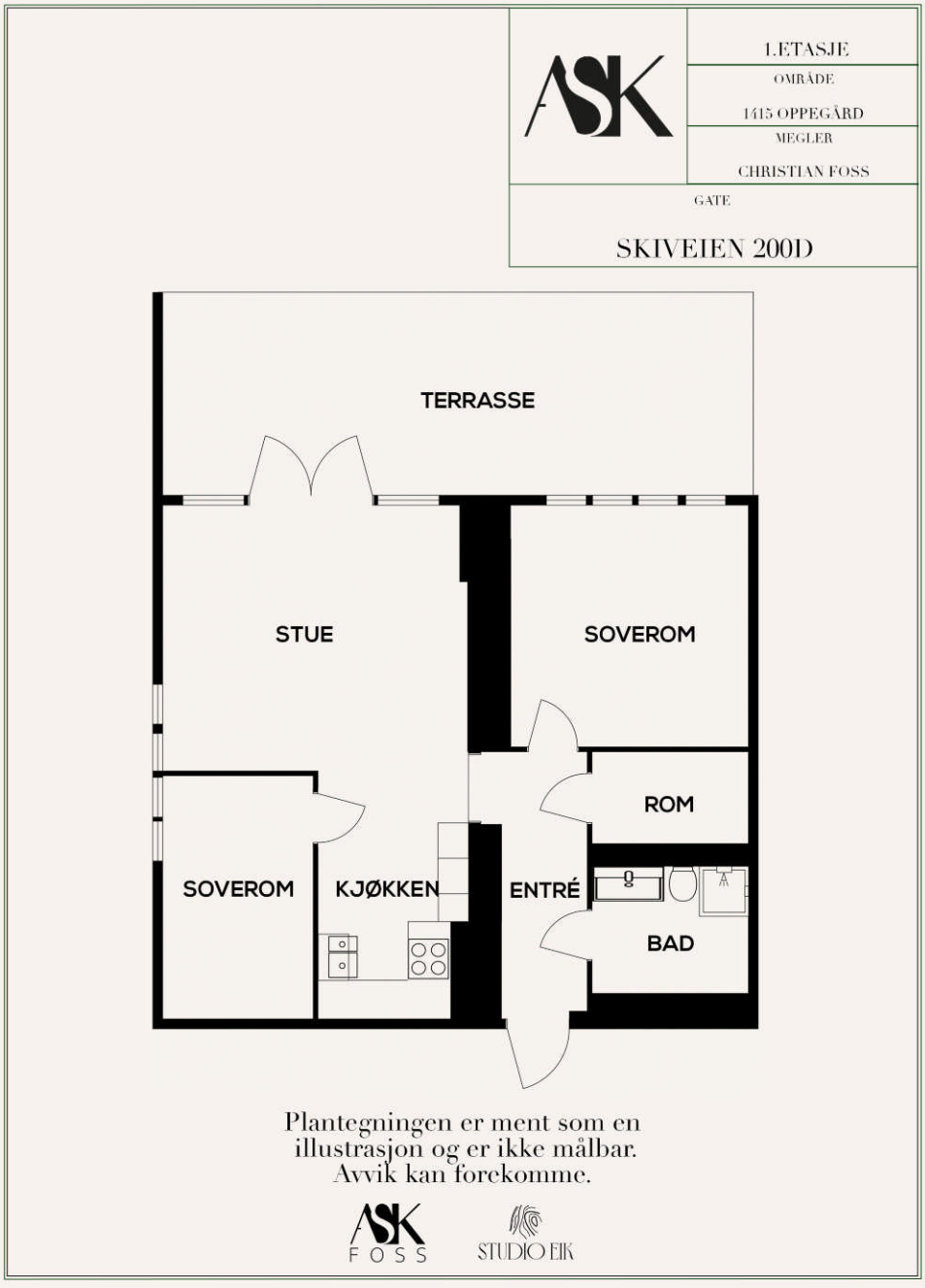
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger,

innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.12.2025
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING


LETASJE
OMRÅDE
1415 OPPEGÅRD
MEGLER
CHRISTIAN FOSS
GATE
SKIVEIEN 200D
TERRASSE
STUE
SOVEROM
ROM
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRÉ
BAD
Plantegningen er ment som en
illustrasjon og er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.
FOSS
STUDIO EIK

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Skiveien 200D - Nabolaget Oppegård syd/vest - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Greverud skole Linje 81N, 84E, 580	2 min 0.2 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	7 min 0.6 km
Vevelstad stasjon Buss, tog	6 min 3 km
Ski stasjon/terminal Buss, tog	13 min 7.3 km
Sundbrygga Totalt 2 ulike linjer	17 min 18.2 km

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	3 min 0.2 km
Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 4.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 7 km

«Stille og rolig, lite støy og mas.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

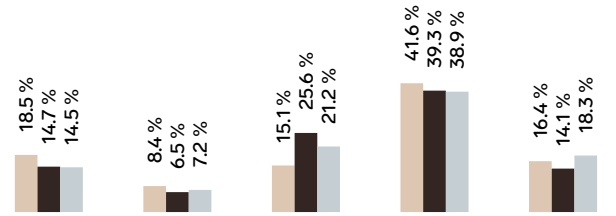
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppegård syd/vest	1 369	552
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	6 min 0.5 km
Slåbråten barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 0.7 km
Sætreskogen barnehage (1-5 år) 59 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Oppegård	7 min
Rema 1000 Greverud Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

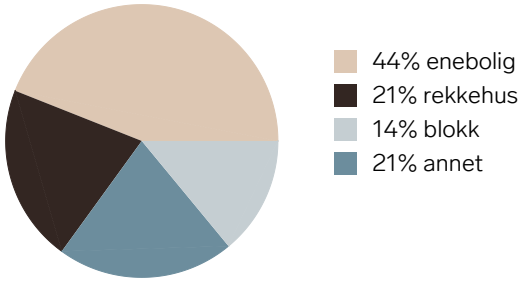
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Greverud skole Ballspill	3 min 0.2 km	
Greverudhallen Aktivitetshall	3 min 0.2 km	
Puls Greverud	10 min	
Abox Greverud	10 min	

Boligmasse



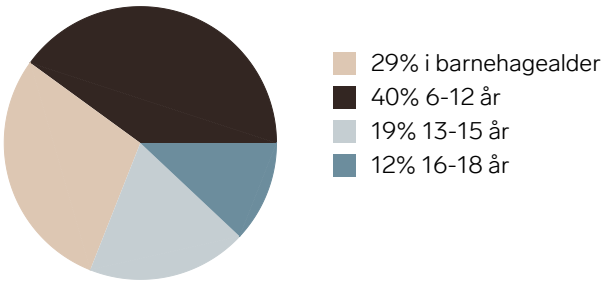
«Trives her som alenepappa og har de tjeneste som trengs»

Sitat fra en lokalkjent

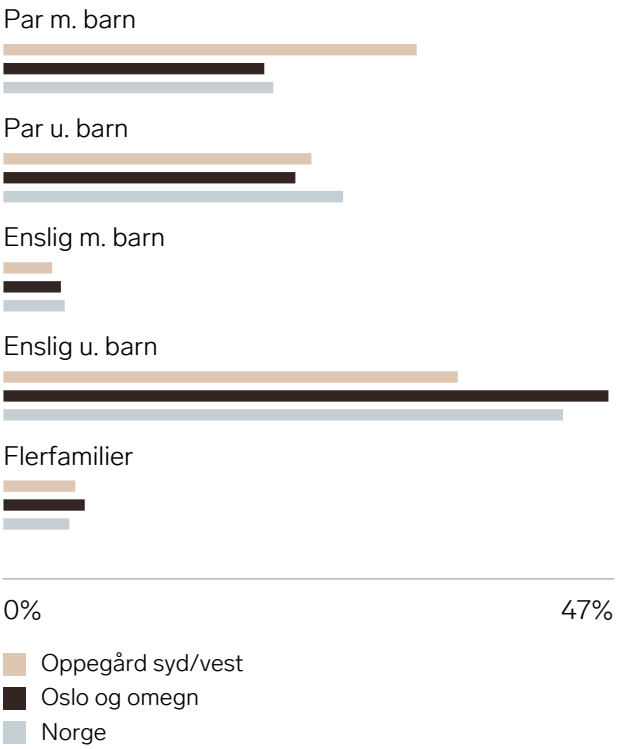
Varer/Tjenester

Greverud Torg	10 min
Apotek 1 Greverud	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



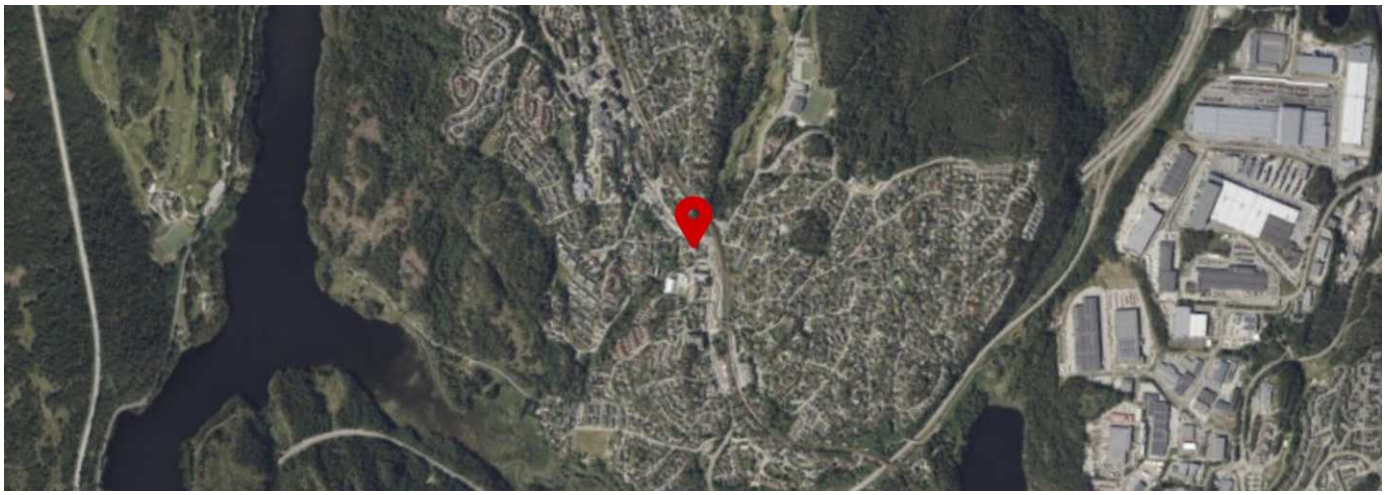
Familiesammensetning

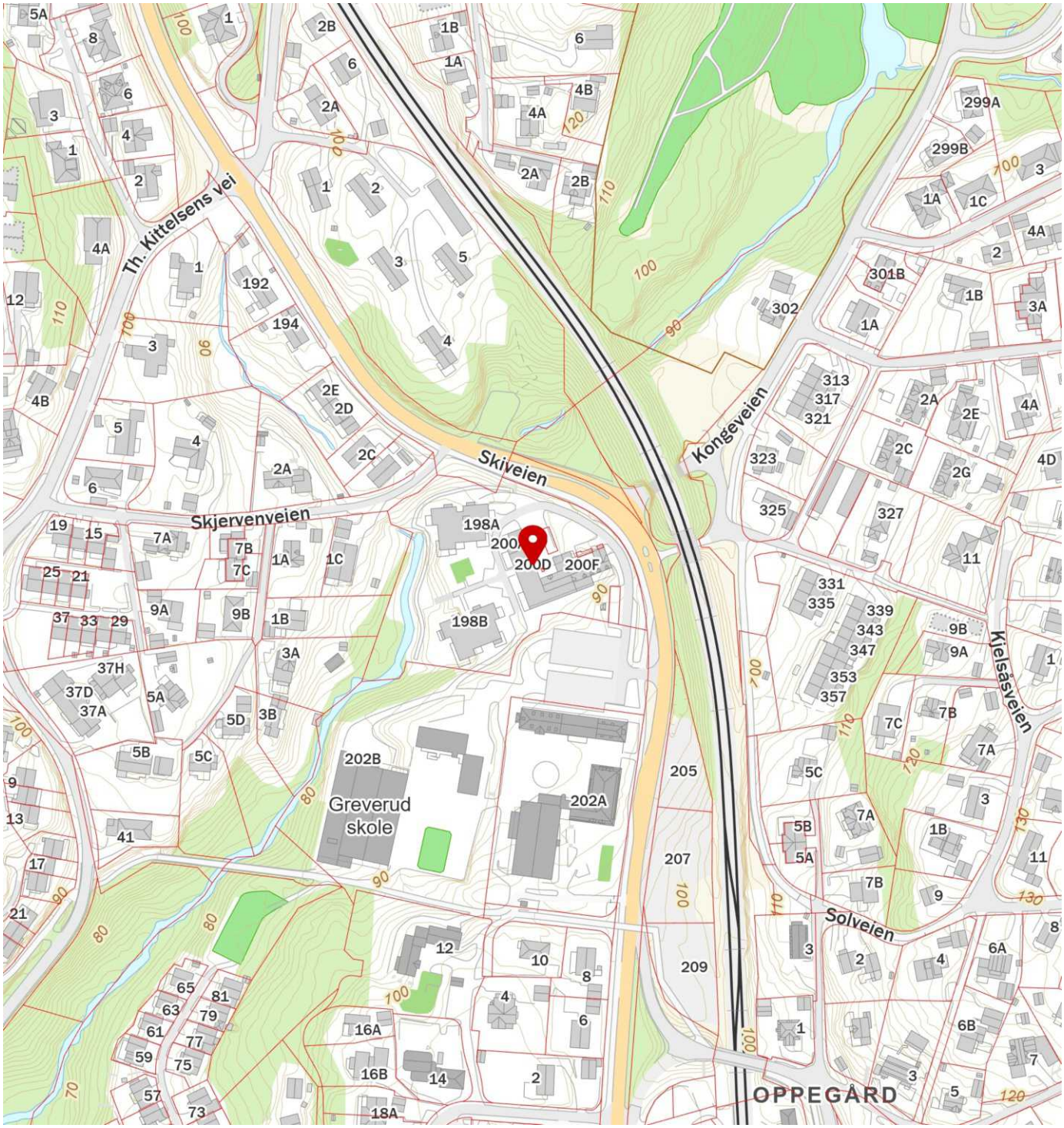


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Skiveien 200 D, 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 244, bnr. 43, snr. 1

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 12.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12597-1593 **Referansenummer:** QT1494

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Berg

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Tommy Berg
Uavhengig Takstingeniør
tommy@bnanalyse.no
958 49 592

Norsk takst

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fra egenerklæringsskjemaet:
26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Felleskonstnader
28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Fellesareal

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Det er heis i boligselskapet.
Utvendige elektriske markiser.
Vinduer med isolerglass, karm og ramme i aluminium.
Brann B30 38 db entredør. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i aluminium.
Terrasse med adkomst fra stuedel på ca. 27 m².

INNVENDIG Gå til side

Fliser i bad og entre, parkett i øvrige rom. Vegger og innvendige tak er malt.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har dusj med vegger, servant i skap, speil, vegghengt toalett, høyskap, opplegg vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkenet har hvite glatte fronter, laminat benkeplate, rustfri servant, ventilator med komfyrvakt, integrert komfyr, mikro, platetopp, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin, fliser over benkeskap. Water-guard montert i skap under oppvaskkum.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon.
Felles opplegg for varmtvann.
Vannbåren gulvvarme. Elektrisk gulvvarme på badet.
Automatsikringer i sikringsskap.
Røykvarsler og slukkeutstyr

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

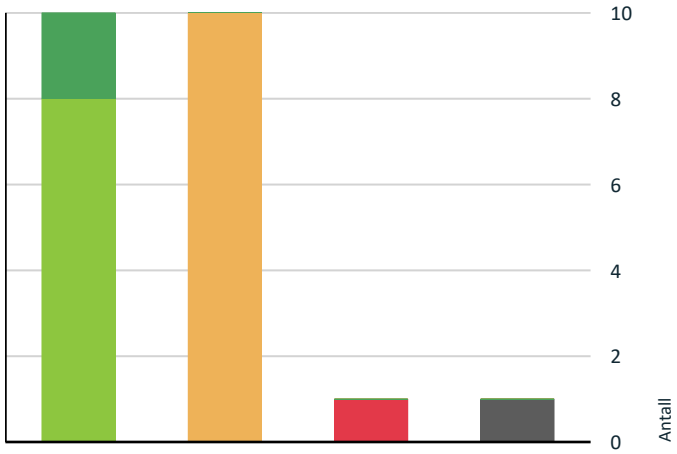
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger: 12.1.2015
Ferdigattest: 06.12.2016
Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Jeg er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av dette. Stue/kjøkken er omgjort til del med soverom. Åpning til stue/kjøkken er flyttet.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle sjakter og kanaler er tatt med i arealene.
Høyden i stuedel er ca. 2,81 m. Høyden i entre er ca. 2,33 m. Takhøyden er stedvis lavere enn 2,2 m. som er anbefalt som laveste takhøyde utenfor møbleringssone samt i bod, bad og toalett. Takhøyden er lavere enn 2,4 m. som er anbefalt som laveste takhøyde i de deler av rommet som forutsettes møblert.
1 bod merket "Snr. 1" medfølger boligen i fellesarealene på ca 6 m².
Bod og balkonger er målt etter anvisning fra eier.

Sammendrag av boligens tilstand

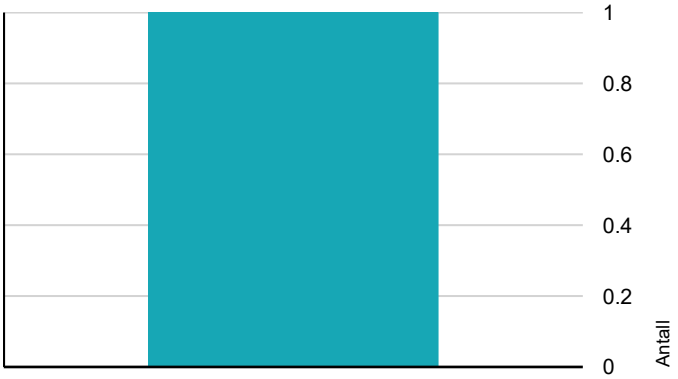
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Gå til side

Det er påvist avvik i fordelingsskap.

Det er åpent i bunnen av vannskapet. Det kan ikke konstateres at evt.lekkasjevann ledes til et sikkert sted/sluk.

Avvik er oppdaget i fordelerskapet. Anlegget bør kontrolleres av fagperson. Det må påregne behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu er hard å åpne/lukke.
Løs gummipakning.

Utvendig > Dører

Gå til side

Det er avvik:

Dører tar på karm /terskel ved åpning.
Merker på utforing og lister.

Innvendig > Overflater

Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skjolder på parkettgulv.
Hakk og merker på gulv.
Gulv har glidd fra hverandre i skjøter.
Løse gulvlister.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Avskalling/ svellet på lister på badet

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Automatsikringer i sikringsskap.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Manglende beskrivelse på utførelse i kombinasjon med manglende dokumentasjon av membran gir TG2.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Lekkasjesikring:
I følge Norsk Standard NS3600, som denne standarden er basert på skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av innebygde komponenter i våtrom. I følge gjeldende skal det være installert lekkasjesikring for innenbygde komponenter. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget sisterne for vegg-montert klosett. Kravet var ikke gjeldende ihht. byggeforskrifter av 1997 som ligger til grunn for dette våtrommets utforming.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Leiligheten er ombygd av eier i 2021, med nye rominndelinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i aluminium.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu er hard å åpne/lukke.
Løs gummipakning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør justeres og det må påregnes noe vedlikehold.

TG 2 Dører

Brann B30 38 db entredør. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i aluminium.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører tar på karm /terskel ved åpning.
Merker på utforing og lister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører bør justeres og det må påregnes noe vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stuedel på ca. 27 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Fliser i bad og entre, parkett i øvrige rom. Vegger og innvendige tak er malt.

Nye fliser i entre i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skjolder på parkettgulv.
Hakk og merker på gulv.
Gulv har glidd fra hverandre i skjøter.
Løse gulvlister.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing må påregnes, omfanget avhenger av den enkeltes preferanser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Stue/ kjøkken og entre er kontrollert.
Målinger er utført på tilfeldige steder.
Ingen avvik på kontrollerte rom.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avskalling/ svellet på lister på badet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Borehull i vegg i dusjsone etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Borehull bør fuges med egnet tettemasse, men det endrer ikke tilstandsgraden. Det er usikker fremtidig funksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig mansjett/ membran under klemring i sluk. Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.
TG er satt på bakgrunn av alder/forventet gjenværende brukstid samt registreringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende beskrivelse på utførelse i kombinasjon med manglende dokumentasjon av membran gir TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.
Dette kan medføre risiko for tetthet og fremtidig funksjon.
Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusj med vegger, servant i skap, speil, vegghengt toalett, høyskap, opplegg vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Lekkasjesikring:
I følge Norsk Standard NS3600, som denne standarden er basert på skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av innebygde komponenter i våtrom. I følge gjeldende skal det være installert lekkasjesikring for innenbygde komponenter. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget sisterne for vegg-montert klosett. Kravet var ikke gjeldende ihht. byggeforskrifter av 1997 som ligger til grunn for dette våtrommets utforming.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgengelige stedet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med fuktindikator. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.
Skjult elektrisk i veggen. Sjakter og kanaler. Det er målt på synlig treverk i vannskapet til gulvvarmen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkenet har hvite glatte fronter, laminat benkeplate, rustfri servant, ventilator med komfyrvakt, integrert komfyr, mikro, platetopp, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin, fliser over benkeskap. Water-guard montert i skap under oppvaskkum.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet av takstmann.

Ihht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- Kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design
10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt. Manglende tettemuffer øker faren for at en eventuell lekkasje i rørsystemet vil renne ut steder hvor lekkasjen kan forårsake vannskade.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Felles opplegg for varmtvann. Anlegget er ikke vurdert.

TG 3 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fordelingsskap.

Tilstandsrapport

Det er åpent i bunnen av vannskapet. Det kan ikke konstateres at evt.lekkasjevann ledes til et sikkert sted/sluk.

Avvik er oppdaget i fordelerskapet. Anlegget bør kontrolleres av fagperson. Det må påregne behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør utføres service eller innhentes dokumentasjon på utført service siste 2 år.

Kostnad satt på utvidet kontroll.
Det må påregnes ytterligere kostnader i ettertid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 El-anlegg fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ingen arbeider er utført etter siste eierskifte.

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

   Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist for takstmannen men er normalt utarbeidet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av ovennevnte avvik, alder og manglende dokumentasjon anbefales det en Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Undertegnede er ikke godkjent som el. takstmann. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvaret for å holde anlegget i orden. Jevnlig kontroll av el-anlegget er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil det være naturlig å foreta ved eierskifte.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og slukkeutstyr

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Boligbygg med flere boenheter
Bruksareal andre bygg: 75 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**4 500 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	16 950
Fradrag for andel felles gjeld	-	18 834
Konklusjon markedsverdi		**4 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 300 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

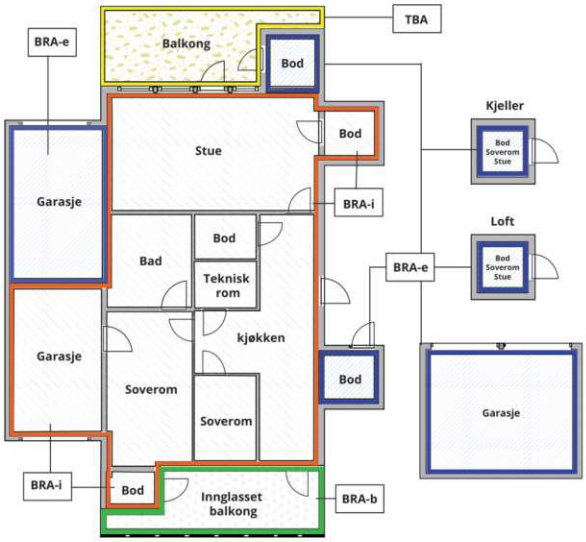
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69	6		75	27
SUM	**69**	**6**			**27**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger: 12.1.2015
Ferdigattest: 06.12.2016
Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Jeg er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av dette. Stue/kjøkken er omgjort til del med soverom. Åpning til stue/kjøkken er flyttet.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle sjakter og kanaler er tatt med i arealene.
Høyden i stuedel er ca. 2,81 m. Høyden i entre er ca. 2,33 m.
Takhøyden er stedvis lavere enn 2,2 m. som er anbefalt som laveste takhøyde utenfor møbleringssone samt i bod, bad og toalett. Takhøyden er lavere enn 2,4 m. som er anbefalt som laveste takhøyde i de deler av rommet som forutsettes møblert.
1 bod merket "Snr. 1" medfølger boligen i fellesarealene på ca 6 m².
Bod og balkonger er målt etter anvisning fra eier.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. arbeider

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	4

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Militsa Bena	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	43		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skiveien 200 D

Hjemmelshaver
Mulla Jani, Bena Militsa

Boligselskap
Odlo Fabrikker sameie

Forretningsfører
Usbl

Organisasjonsnr
916924038

Felles formue
Kr. 16 950 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 18 834 10.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Greverud i Nordre Follo kommune. Boligen ligger i et etablert boligområde på Greverud/Oppegård med gangavstand til både Oppegård- og Greverud togstasjon, og ca. 3-5 min. med bil til nærmeste riks-/motorvei. Nærhet til barneskole og kort gangavstand til ungdomsskole, samt flere barnehager. 18 hulls golfbane på Oppegård med skiløyper (lysløype) og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Om tomten

Tomten og fellesarealene er opparbeidet og beplantet. Sittegrupper, lekeplass og sykkelparkering. Asfaltert adkomst. Parkeringsplass merket "1" i felles garasjeanlegg følger leiligheten. Gjesteparkering. Det er sykkelparkering i kjelleren.

Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3618,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8580795			

Kommentar
Felles polise i sameiet/borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Utskrift fra " Norges Eiendommer" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds og Bruksnummer, eiet/ festet tomt, tomteareal og bygge år.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier/oppdragsgiver på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende formue, gjeld, husleie m.m er oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QT1494

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Ask Foss Kolbotn UTGÅR

Oppdragsnr.
9-25-00087

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Militsa Bena	Jani Mulla

Gateadresse
Skiveien 200D

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

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: 9-25-00087

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | 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

Document reference: 9-25-00087

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

Beskrivelse: Felleskonstnader

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

Beskrivelse: Fellesareal

Document reference: 9-25-00087

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: 9-25-00087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Militsa Bena	3dc182e108ad7edfb1be80415704b7048a89b9d6	01.12.2025 10:37:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jani Mulla	391775b534ff5ac3eb1ccdd1af49db97a5437af7	01.12.2025 22:40:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 9-25-00087

→ 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

Nordre Follo kommune

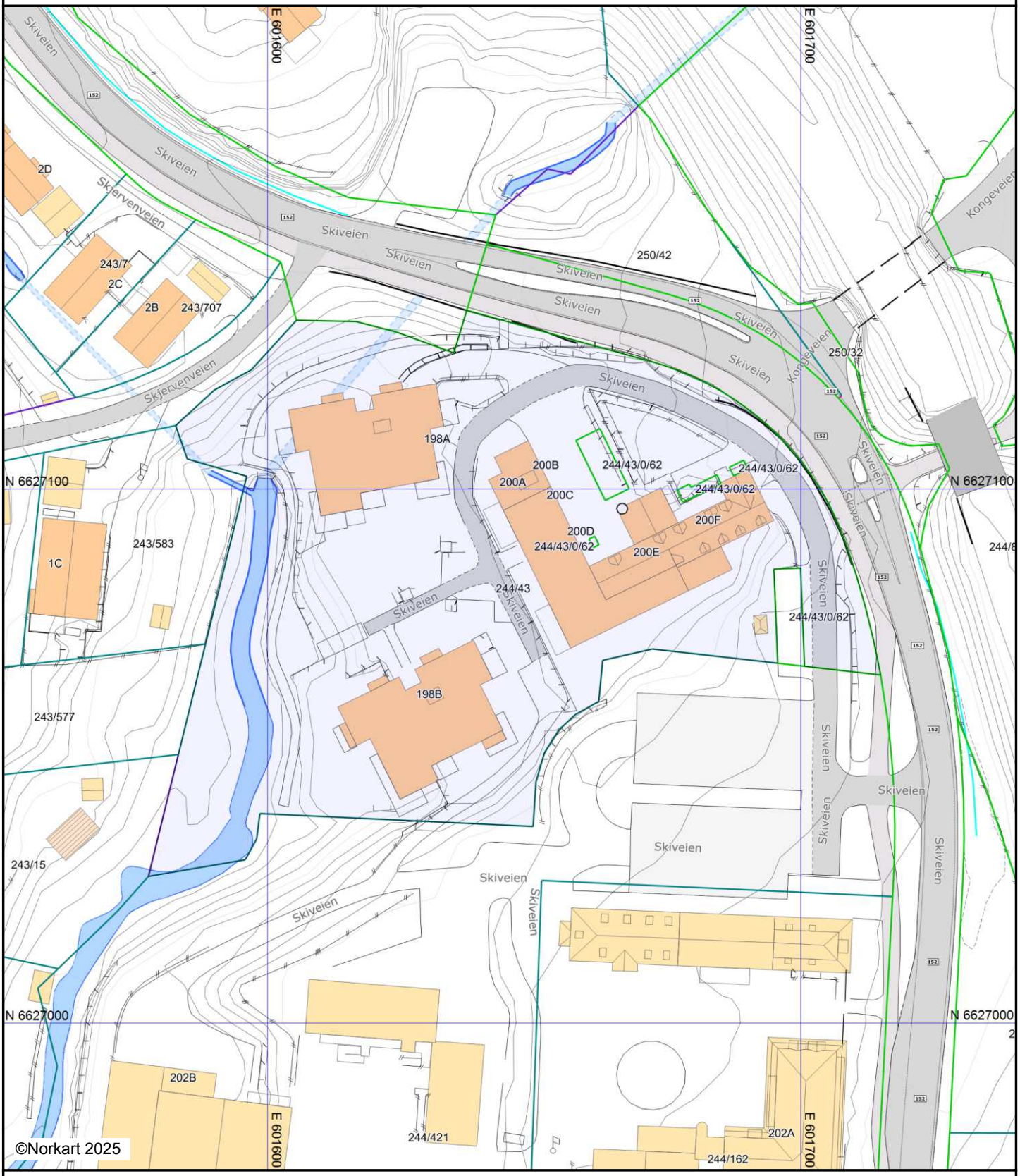
Grunnkart

Eiendom: 244/43/0/1
Adresse: Skiveien 200D
Dato: 27.11.2025
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.



INNKALLING 2025

Odlo Fabrikker sameie

Torsdag 15.05.2025 kl. 19:00
Østre Greverud Idrettshall adminbygget

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Odlo Fabrikker sameie

Tid og sted: Torsdag 15.05.2025 kl. 19:00 - Østre Greverud Idrettshall adminbygget

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Skifte av målere i sameiet

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til styrehonorar godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Skifte av målere i sameiet

Styret foreslår å endre dagens ordning med årlig manuell avlesning av forbruk av vann og varme til en elektronisk løsning

Sameiet har 183 målere som skal leses av årlig, og ved siste avlesning i 2025 måtte Styret kalkulere estimert forbruk for 66 av disse målerne basert på historiske data. Historiske data reflekterer dessverre ikke variasjoner i temperatur fra et år til et annet og er heller ikke alltid en konstant, f.eks hvis en leilighet selges fra en familie med mange i husstanden til enkeltpersoner eller to voksne, blir det vanskelig å estimere forbruk for den nye husstanden og man får en avregning basert på feil historikk.

I de fleste tilfeller skyldes problemet at målere har stoppet eller går feil - i visse tilfeller skyldes det manglende avlesning / rapportering. Styret følger opp individuelt og bruker en masse tid på å purre og besøk beboere som ikke leser av målerne.

Det understrekes også at enkelte leiligheter har målere som er veldig vanskelig å lese av pga plassering og vinkel på målerne - og i tillegg står enkelte målere i boder som normal er lagerplass som må tømmes hvert år for å bli avlest.

En elektronisk løsning medfører at alle målere i hele sameiet må skiftes ut og prisen vil ligge på rundt 9000 kr per leilighet.

Fordelen er at man kan få bedre kontroll med forbruket underveis og en vesentlig bedre kvalitet på dataene som bedre reflekterer den enkelte leilighets forbruk til enhver tid.

Sameiet kommer ikke unna a-konto og avregninger med en elektronisk løsning fordi kommunen fakturerer sameiet med en avregning i ettertid.

Elektronisk avlesning vil få en løpende kostnad i underkant av 500 kr per leilighet per år.

Løsningen administreres gjennom firmaet Techem i samarbeid med USBL.

Nye målere vil ha en garanti på 10 år.

Total kostnad for installasjonen av målerne utgjør i underkant av 50% av Sameiets egenkapital, noe som gjør at finansiering må dekkes av den enkelte boenhet - enten ved å betale det hele ved installasjon eller i rater gjennom økte fellesutgifter i en begrenset periode (f.eks ca 1000 kr i 9 måneder). Det hele administreres av USBL.

Årsmøtet må beslutte om man skal gå for skifte av målere.

Saken krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Merk at om forslaget ikke godkjennes må defekte målere uansett skiftes - pris per måler er da vesentlig høyere enn for en felles løsning.

Årsmøtet må også ta stilling til om man skal kjøpe inn eksterne tjenester rundt manuell avregning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet må beslutte om man skal gå for skifte av målere.

Styrets innstilling: Dette er styrets forslag.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tor Olav Schultz
Styremedlem, Cathrine Kirkebøen
Styremedlem, Christian Aalborg
Styremedlem, Geir Bakken
Varamedlem, Marit Kohmann
Varamedlem, Solveig Mæland
Varamedlem, Aslak Thormod Sletten

Styreleder Tor Schultz og styremedlem Geir Bakken ble valgt for 2 år i fjor, og er ikke på valg i år.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Christian Aalborg og Cathrine Kirkebøen er på valg.

Valgkomiteen innstiller Christian Aalborg til gjenvalg for 2 år og Aslak Sletten til nytt styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Christian Aalborg og Aslak Sletten velges til styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Solveig Mæland, Marit Kohmann og Aslak Sletten er på valg.

Valgkomiteen innstiller Ragnhild Finstad Eikås til nytt varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Ragnhild Finstad Eikås velges til nytt varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Magne Braathen, Kjersti Gram Andersen og Solveig Mæland er på valg.

Forslag til ny valgkomite er Kjersti Gram Andersen og Hege Wiborg.

Forslag til vedtak: Kjersti Gram Andersen og Hege Wiborg velges til valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 004 752**	**1 387 988**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-8 428	-383 236
B. Endring arbeidskapital	**-8 428**	**-383 236**
C. Arbeidskapital	**996 324**	**1 004 752**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 415 448	2 407 738
Kortsiktiggjeld	-1 419 124	-1 402 986
C Arbeidskapital	**996 324**	**1 004 752**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Odlo Fabrikker sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	2 006 268	1 692 439	1 994 037	2 087 464
Sum leieinntekt		**2 006 268**	**1 692 439**	**1 994 037**	**2 087 464**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	20 000	91 798	20 000	20 000
Sum annen inntekt		**20 000**	**91 798**	**20 000**	**20 000**
Sum inntekt		**2 026 268**	**1 784 237**	**2 014 037**	**2 107 464**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	11 280	7 755	8 500	11 500
Styrehonorar	5	80 000	55 000	60 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		111 359	146 091	135 000	135 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	509 947	447 949	415 002	503 000
Kommunale avgifter/renovasjon		676	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	14 842	13 151	19 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	896	67 187	21 000	10 500
Reparasjon og vedlikehold	9	513 859	787 504	646 005	619 000
Revisjonshonorar		7 019	6 704	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		137 452	130 410	137 000	173 000
Andre honorar	10	158 291	56 679	65 000	13 000
Kontorkostnad		3 175	2 173	4 000	1 000
TV/bredbånd		359 778	328 101	352 000	374 000
Kontingenter og gaver		3 100	7 900	2 000	3 000
Forsikringer		156 395	148 585	155 000	170 000
Andre kostnader	11	10 643	8 155	10 000	15 500
Sum kostnad		**2 078 712**	**2 213 343**	**2 035 507**	**2 135 500**
Driftsresultat		**-52 444**	**-429 106**	**-21 470**	**-28 036**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		44 016	45 870	10 000	10 000
Netto finansposter		**-44 016**	**-45 870**	**-10 000**	**-10 000**
Årsresultat		**-8 428**	**-383 236**	**-11 470**	**-18 036**
Overført sameiekapital		-8 428	-383 236	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-8 428**	**-383 236**	**0**	**0**

Balanse 2024 Odlo Fabrikker sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 552	14 699
Kostnader til avregning		867 922	897 717
Andre kortsiktige fordringer		7 158	304
Forskuddsbetalte kostnader		258 050	219 505
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 268 766	1 275 513
Sum omløpsmidler		**2 415 448**	**2 407 738**
SUM EIENDELER		**2 415 448**	**2 407 738**

Balanse 2024 Odlo Fabrikker sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		996 324	1 004 752
Sum opptjent egenkapital		**996 324**	**1 004 752**
Sum egenkapital	**12**	**996 324**	**1 004 752**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 560	2 560
Leverandørgjeld		283 548	271 581
A konto til avregning		773 688	779 963
Annen kortsiktig gjeld		359 328	348 882
Sum kortsiktig gjeld		**1 419 124**	**1 402 986**
Sum gjeld		**1 419 124**	**1 402 986**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 415 448**	**2 407 738**

Sted:_____ Dato:_____

Tor Olav Schultz
Styreleder

Christian Aalborg
Styremedlem

Geir Bakken
Styremedlem

Cathrine Kirkebøen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Sameiet er oppført på gnr. 244 b.nr 43 i Nordre Follo kommune.
Eiertomt på 8 934 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring polise nr. 8580795.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene bolig på avdeling 01, næring på avdeling 02.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 860 440	1 531 876	1 830 393	1 923 820
Sum leieinntekt	**1 860 440**	**1 531 876**	**1 830 393**	**1 923 820**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	20 000	91 798	20 000	20 000
Sum annen inntekt	**20 000**	**91 798**	**20 000**	**20 000**
Sum inntekt	**1 880 440**	**1 623 674**	**1 850 393**	**1 943 820**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	9 877	6 790	7 500	10 000
Styrehonorar	70 048	48 158	52 000	70 000
Driftskostnad				
Energikostnad	111 359	146 091	135 000	135 000
Kostnad eiendom/lokaler	460 601	411 217	415 000	464 000
Kommunale avgifter/renovasjon	676	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	14 842	13 151	19 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	896	67 073	21 000	10 500
Reparasjon og vedlikehold	457 318	710 869	646 000	593 000
Revisjonshonorar	6 146	5 870	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	120 353	114 187	120 000	151 000
Andre honorar	157 449	51 890	55 000	13 000
Kontorkostnad	2 850	1 996	4 000	1 000
TV/bredbånd	359 778	328 101	352 000	374 000
Kontingenter og gaver	3 100	7 900	2 000	3 000
Forsikringer	147 585	131 635	136 000	148 000
Andre kostnader	10 006	7 853	10 000	15 000
Sum kostnad	**1 932 884**	**2 052 780**	**1 979 500**	**2 013 500**
Driftsresultat	**-52 444**	**-429 106**	**-129 107**	**-69 680**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	44 016	45 870	10 000	10 000
Netto finansposter	**-44 016**	**-45 870**	**-10 000**	**-10 000**
Årsresultat	**-8 428**	**-383 236**	**-119 107**	**-59 680**
Overført sameiekapital	-8 428	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-8 428**	**0**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	145 828	160 563	163 644	163 644
Sum leieinntekt	**145 828**	**160 563**	**163 644**	**163 644**
Sum inntekt	**145 828**	**160 563**	**163 644**	**163 644**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	1 403	965	1 000	1 500
Styrehonorar	9 952	6 842	8 000	10 000
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokaler	49 346	36 732	2	39 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	114	0	0
Reparasjon og vedlikehold	56 541	76 635	5	26 000
Revisjonshonorar	873	834	1 000	1 000
Forretningsførerhonorar	17 099	16 223	17 000	22 000
Andre honorar	842	4 789	0	0
Kontorkostnad	325	177	0	0
Forsikringer	8 810	16 950	19 000	22 000
Andre kostnader	637	302	0	500
Sum kostnad	**145 828**	**160 563**	**46 007**	**122 000**
Driftsresultat	**0**	**0**	**117 637**	**41 644**
Årsresultat	**0**	**0**	**117 637**	**41 644**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 678 740	1 398 876
3601 Innkrevde felleskostnader næring	145 828	160 563
3609 Leie parkering	151 200	126 000
3618 Leietillegg strøm	30 500	7 000
Sum	**2 006 268**	**1 692 439**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	71 798
3999 Antenneleie	20 000	20 000
Sum	**20 000**	**91 798**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	7 755
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	55 000
Sum	**91 280**	**62 755**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	300 576	238 746
6341 Brannalarm	35 265	34 136
6360 Fasadevask, vindusvask, hovedrengjøring, renholdar	76 040	76 663
6361 Fast renhold	75 584	69 198
6362 Skadedyrutryddelse	7 600	6 276
6392 Containerleie/tømming	10 404	16 112
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 480	6 818
Sum	**509 947**	**447 949**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lett Styrt	14 842	13 151
Sum	**14 842**	**13 151**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	896	65 920
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	972
6552 Driftsmateriell	0	295
Sum	**896**	**67 187**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	92 426
6602 Vedlikehold VVS	164 370	228 237
6603 Vedlikehold elektro	110 732	32 151
6605 Vedlikehold fellesanlegg	9 045	0
6611 Vedlikehold heiser	112 288	158 522
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	35 777	21 864
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	45 854	40 599
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	455	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	169
6648 Vedlikehold dører og porter	25 339	213 537
Sum	**513 859**	**787 504**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	13 367	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 452	33 331
6720 Juridisk honorar	90 672	0
6730 Teknisk honorar	37 800	23 349
Sum	**158 291**	**56 679**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	521	800
7719 Møter, div. styret	0	4 868
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 938	0
7770 Betalingskostnader	1 033	1 109
7773 Omkostninger innkreving	2 151	1 352
7790 Andre kostnader	5 000	0
7795 Husleietap	0	26
Sum	**10 643**	**8 155**

Konto 7790: Utløst brannalarm.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 004 752	-8 428	996 324
Sum opptjent egenkapital	**1 004 752**	**-8 428**	**996 324**
Sum egenkapital	**1 004 752**	**-8 428**	**996 324**

Resultat og balanse med noter for Odlo Fabrikker sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Odlo Fabrikker sameie

Styreleder	Tor Olav Schultz (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Geir Bakken (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Cathrine Kirkebøen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Christian Aalborg (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Odlo Fabrikker Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Odlo Fabrikker Sameie som 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: J34N5-BYI6S-7M6NH-9DMDD-LI1TR-YQAB0

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J34N5-BYI6S-7M6NH-9DMDD-LI1TR-YQAB0

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 46.9.xxx.xxx
2025-03-12 17:46:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: J34N5-BYI6S-7M6NH-9DMDD-LI1TR-YQAB0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Odlo Fabrikker sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tor Schultz

Styremedlem, Cathrine Kirkebøen

Styremedlem, Christian Aalborg

Styremedlem, Geir Bakken (Næring)

Varamedlem, Marit Kohmann (til 15.September 2024)

Varamedlem, Solveig Mæland (til 15. Desember 2024)

Varamedlem, Aslak Sletten

Styret i Odlo Fabrikker sameie består av 1 kvinne og 3 menn

Virksomhetens art

Odlo Fabrikker sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Odlo Fabrikker sameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 916924038

Odlo Fabrikker sameie består av 61 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Odlo Fabrikker sameie er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 8580795. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Styrets arbeid

Styret har hatt 6 styremøter i perioden. Samtlige styremedlemmer satt videre fra det forrige Styret og med samme oppgavefordeling som året før. Det har vært fokus på tett dialog og kommunikasjon i sameiet, blant annet gjennom «Oppdatering fra Styret».

Styret bruker styringssystemet Lettstyrt.

Økonomi

Sameiet har relativt god økonomi. Styret vedtok å øke fellesutgifter med 4% fra 1. Januar 2025 iht. indeks.

Styret erfarer krav til oppgraderinger og at bygningsmassen krever mer vedlikehold

Parkering

Parkering generelt har fungert bra. Stort sett er det godt med plass ettermiddag/kveld og i helger - og flere har benyttet seg av låneplass ordningen i garasjen. Det er fortsatt eksempler på episoder og trangt om plassen, og problemet er større for noen - f.eks. de som har en plass i garasjen og to biler. Det finnes dessverre ikke større kapasitet enn det vi disponerer i dag.

Styret minner om at området mellom blokkene skal være bilfritt område og innkjøring / parkering skal kun være unntaksvis og ved spesielle behov.

Beboere skal benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, ikke gjesteparkeringen.

Dugnad

Dugnad på uteområdene ble avholdt i mai 2024 med flott innsats av de som møtte opp og bidro til et hyggelig bomiljø. Oppmøtet var veldig bra i 2024 - og Styret erkjenner derfor at ambisjonen kunne vært større enn den var. Takk til alle som stilte på dugnad !

Rotteplager

Det har generelt vært lite aktivitet rundt boksene gjennom året - kun litt småmus i de eksterne kassene (dvs. utenfor byggene). Styret minner dog om at vi ikke legger ut mat til fugler, henlegger søppel (inkludert papp og papir) utenfor søppeldunkene og holder det ryddig i garasjen. Det skal ikke lagres noe på parkeringsplassene jfr. våre husordensregler

HMs/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Odlo Fabrikker sameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Arbeid knyttet til alminnelig drift, vedlikehold, slitasje og skader

Styrets arbeid har i stor grad vært kontinuerlig oppfølging av henvendelser fra beboere og eksterne partnere - og av slitasje, skader og vedlikehold- og det er bare å erkjenne at behov for oppgraderinger og vedlikehold vokser med tiden :

- ◦ Fabrikkbygget : Bygget har stått «urørt» det siste året og bærer preg av det. Nordveggen lider av manglende vedlikehold, og det er nå to år siden sist det ble malt. Styret har engasjert advokatfirmaet Dalan og har jobbet tett med advokat det siste året. Saken ble avvist av Forliksrådet pga. kompleksitet og det er berammet meklingsmøte i Nordre Follo Tingrett den 14. Mai 2025. Om rettsmekling ikke gir avklaring er rettsak berammet til 10. Juni 2025. Så lenge saken pågår i rettssystemet har Styret besluttet å la bygget stå urørt
  - ◦ Styret har tegnet avtale med Norsk Brannvern for å sikre at sameiets HMS innen brannvern er iht. lovens krav. Kontroll avdekket at mange pulverapparater ikke lenger er iht krav (utgått på dato) og må byttes. De øvrige vil gå ut på dato de neste månedene - i tillegg er det enkelte leiligheter som ikke har pulverapparat - noe som er et krav. Styret vil gå til kollektiv innkjøp av nye apparater til alle som ikke har byttet på eget initiativ de siste årene
  - ◦ Kamera-anlegget er oppgradert med ny server - samt fått installert et nytt kamera på taket av Fabrikkbygget som dekker utgang til taket og branntrappen. I tillegg er det montert et nytt kamera i garasjen, samtidig som et annet kamera er flyttet slik at vi nå dekker hele arealet i garasjen
  - ◦ Nye varmekabler er installert i avløpsrørene for spillvann som går ut i Greverudbekken. Disse skal hindre oversvømmelse som vi opplevde i 2023
  - ◦ Ny service- og kontroll-avtale for elektro er inngått med Østfold Energi (erstatter tidligere avtale med Vestby Elektro Service). Den nye avtalen omfatter også regelmessig kontroll av alle ladere i garasjen
  - ◦ Saco Teknikk har oppgradert kommunikasjonen med garasjeporten fra 2G til 4G. Dette er den siste oppgraderingen fra 2G i Sameiet
  - ◦ Iht. EU direktiv er prosessen med nye lys i fellesområder igangsatt. Garasjen og bodområdene har nå fått ny LED belysning er installert. Prosjektet er dyrt og omfattende så neste etappe vil følge i 2026
  - ◦ Prøveordningen med hageavfall ble såpass populært at prosessen gjøres permanent. Detaljer finner man under praktisk info i Lettstyrt
  - ◦ Sameiet fikk varsel om prisøkning på forsikring på 109.8 % etter at nye fellesutgifter ble annonsert. Styret gikk i dialog med TRYG og fikk etter hvert redusert økningen ned til 39.5%
  - ◦ Det er skiftet stein i renna i garasjen for å bedre dreneringen ut av garasjen
  - ◦ Styret besluttet å skifte filter to ganger dette året pga. veiarbeidene rundt oss
  - ◦ Ny avtale er inngått med Hedengren om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Tidligere ble dette gjennomført gjennom Vestby Elektro Service

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Innstilling valg årsmøte Odlo Fabrikker Sameie 15. mai 2025

Dagens styre			Nytt styre	Navn	
Styreleder	Tor Schultz	Ikke på valg	Styreleder	Tor Schultz	1 år igjen
Styremedlem	Christian Aalborg	På valg	Styremedlem	Christian Allborg	Gjenvalg 2 år
Styremedlem	Cathrine Kirkebøen	På valg	Styremedlem	Aslak Sletten	2 år
Styremedlem	Geir Bakken, Næring	Ikke på valg	Styremedlem	Geir Bakken, Næring	
Varamedlem	Aslak Sletten	På valg	Varamedlem	Ragnhild Finstad Eikås	2 år
Valgkomite	Kjersti Gram Andersen	På valg	Valgkomité	Kjersti Gram Andersen	Gjenvelges 1 år
Valgkomite	Magne Braaten	På valg	Valgkomité	Hege Wiborg	1 år

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 15.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

V E D T E K T E R

for

Odlo Fabrikker sameie
org. nr. 916 924 038

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 16.04.2018.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Odlo Fabrikker sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst den 10.02.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 61 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon på eiendommen med gnr 44 bnr 43 i Nordre Follo kommune. Seksjon 1 til og med seksjon 61 er boligseksjoner, mens seksjon 62 er næringsseksjon.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringssøknaden er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens næringsseksjonen tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. Tilleggsdeler er ikke medregnet.

Hver boligseksjon har bruksrett til én bod og minst én parkeringsplass som er lagt som tilleggsdel til hver av seksjonene.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseieres felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over sin seksjon og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Kortidsutleie av hele boligen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen, næringslokalene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1)Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen, seksjon 62 kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Seksjon 62 omtales heretter som "Næringsseksjonen". Eierne av boligseksjonene skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt utearealene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonen for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen. Næringsseksjonen har også rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av tjenester o.l.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(1) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(2) Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

(3) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser og solseil, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Eiere av seksjoner med takterrasse har rett til å sette opp markise/solseil på disse, forutsatt at det ikke er til urimelig eller unødig sjenanse for øvrige seksjoner. Fargevalg og type skal godkjennes av styret.

(4) Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av Næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(5) Renovasjon for boligene ivaretas i felles avfallssystem for boligene. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Næringsseksjonen skal håndteres separat av eller innen Næringsseksjonen.

(6) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(7) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Seksjonseiere skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal selv rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. herunder holde dette fritt for is, snø, blader osv.

(4) Næringsseksjonen holder til i ett eget bygg. Næringsseksjonen har derfor fullstendig vedlikeholdsplikt og utbedringsplikt for dette bygget. Plikten omfatter blant annet vedlikehold og utskifting/reparasjon av fasade, drenering, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, herunder nødvendig utskifting av vinduer, isolerglass, og ytterdør(er), rør ol. til Næringsseksjonen. Næringsseksjonen skal vedlikeholde og skifte ut tekniske anlegg, f. eks ventilasjonsanlegg, som utelukkende er for Næringsseksjonen.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt for byggene knyttet til boligseksjonene omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar med unntak av det som gjelder bygget til Næringsseksjonen.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonen" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

"Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Eieren av Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader**
- Enhver kostnad knyttet til den store pipen som ligger ved Næringsseksjonen,
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen,
- Vannforbruk dersom det er montert egen måler,
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom seksjonen ikke har etablert et eget system),
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av arealer på sameiets grunn eller som det har bruksrett til som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold og reparasjon av alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. som er undergitt sameiets felles ansvar med unntak av det gjelder bygget til Næringsseksjonen. Det innebefatter utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen

- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av felles gatearealer og andre arealer som sameiet har bruksrett til som ikke i det vesentlige benyttes bare av bolig- eller næringsdelen
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til varme, forbruk av vann, oppvarming, varmt vann og fjernkjøling.

(5) Følgende gjelder for parkeringsplassene i garasjen

For seksjoner som disponerer mer enn én parkeringsplass i garasjekjelleren skal det betales et tillegg på kr. 150 pr. måned pr slik disponibel garasjeplass. Beløpet justeres årlig ift økningen i KPI. Det er til sammen 73 parkeringsplasser i garasjen. Månedskostnadene skal blant annet dekke følgende kostnader for parkeringsplassene som sameiet har ansvar for:
- vedlikehold og drift av tekniske anlegg,
- vedlikehold og utskiftning av port og dører til garasjekjelleren,
- vedlikehold av adkomstarealer som gjelder garasjekjelleren,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjekjelleren,
- årlig rengjøring av dekke i garasjekjelleren,
- kostnader ved oppvarming og belysning i garasjekjelleren, og
- andre vedlikeholds- og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren

(6) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for Næringsseksjonen skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Seskjonseiers 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, 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 etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning, hvis utarbeidet.
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For Næringsseksjonen gjelder følgende regel: Seksjon 62 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
   b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
   c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forsikring
Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Parkeringsplasser for funksjonshemmede
4 av parkeringsplassene i garasjen til sameiet er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne som dokumenterte behov for HC-plass, mens resterende HC-plasser er tildelt øvrige seksjonseiere som eier seksjoner med parkeringsplass som tilleggsdel.

Dersom en seksjon i sameiet med parkeringsplass som tilleggsdel i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er seksjonseiere som disponerer HC-plass uten behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom seksjonseier som eier seksjon med parkeringsplass i løpet av sin eiertid får dokumentert behov for HC-plass. Eieren av seksjonen med den HC-plass som er nærmest i avstand og som benyttes av seksjonseier uten behov for HC-plass skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Alle seksjonseiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere reseksjonering av sameiet vedrørende bytte av parkeringsplasser, og signere reseksjonseringssøknad samt medvirke til at eventuelle panthavere samtykker til reseksjoneringen. Kostnadene ved reseksjoneringen skal dekkes av eieren av seksjonen som tillegges HC-plassen. Styret kan alene vedta reseksjonering ved bytte av parkeringsplass som nevnt i denne bestemmelse.

Dersom alle HC-plassene i eiendommen disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, fordeles disse etter eiertid i sameiet ved eventuell ledighet.

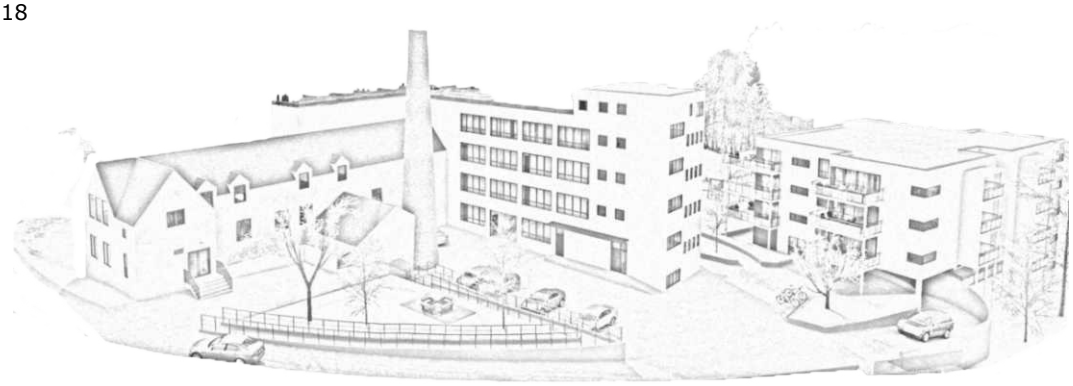
12. Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

13. . Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER
FOR ODLO FABRIKKER

SIST ENDRET VED 23.03.2018



1. Formål og omfang
Vi har ordensregler for å holde ro og orden i Sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Eierne er ansvarlig for å følge reglene, og for at eventuelt andre i husstanden, besøkende og leietakere gjør det samme.

Dersom Sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i Sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller omgivelsene. Vis også hensyn ved bruk av vaskemaskin. Ved festlige anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, skal du varsle beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer
Du som beboer skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Sameiet.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen.

- At ingen skal kaste sneiper, snuspakker o.l fra takterrassen eller fra balkongene.

Du må søke styret om adgang eller anvisning til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, fliser eller lignende.

4. Fellesarealer

- Ingen private gjenstander skal være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Vær spesielt oppmerksom på felles korridorer og trappeoppganger. Det må ikke settes ting der som kan være til hinder ved brann.

- Du oppfordres til å holde det rent og ryddig på Sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Større mengder avfall som papp og lignende skal leveres på Miljøstasjonen på Sofiemyr.

- Søppelsjaktene er kun beregnet til husholdningsavfall og papir. Avfall skal ikke settes utenfor søppelsjaktene.

- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i egen bod, ved oppgangen til 198 a (under taket) eller på angitte plasser i garasjen.

- Mat skal ikke legges ut på Sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

- Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk av utleielokalet og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Gjester kan bruke gjesteparkeringene, og de kan bruke plassene til næring mellom klokken 1700-0700. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteplassene, da disse er forbeholdt besøkende.

Kjøring og parkering mellom blokkene og på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra ved nødvendig av- og pålessing.

6. Bruk av garasje

Oppbevaring av skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan heller ikke brukes som vaskeplass. Lagring av brennbart materiale og gass er forbudt.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i Sameiet under forutsetning av at eier aksepterer Sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på Sameiets område.

8. Andre bestemmelser

- Skal du ha markiser/solskjerming skal dette bestilles gjennom seriøse forhandlere. Type, farge og andre spesifikasjoner finner du på sameiets nettside.
- Private antenner, paraboler og liknende utstyr er tillatt på balkonger og terrasser såfremt det er innenfor rekkverket, og ikke til sjenanse for andre.
- Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 9-25-00087
Adresse: Skiveien 200D, 1415 Oppegård
Betegnelse: Gnr. 244, Bnr. 43, Snr. 1, Nordre Follo kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank):	Referanse:	
		kr
		kr
Egenkapital		kr
SUM		**kr**

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 25.12.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____	_____, den _____
Navn: _____	Navn: _____
Personnr: _____	Personnr: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
_____	_____
Sign	Sign

ASK Foss Kolbotn, org.nr. 937205139
Edvard Griegs vei 1, 1410 Kolbotn, Tlf: 66823060 E-post: kolbotn@askfoss.no

ASK
FOSS

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no