

Harald Hårfagres vei 20 K



Innhold

05	Om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
29	Innhold
30	Plantegninger
34	Eiendommen
46	Vedlegg



Om boligen

Velkommen til Harald Hårfagres vei 20 K - et meget tiltalende og flott rekkehus med påkostet standard. Romslig og familievennlig bolig over tre plan med solrik, sydvendt terrasse i et rolig og etablert boligområde på Sofiemyr.

Boligen har en gjennomtenkt og fleksibel planløsning. 1. etasje: Stor entrè med garderobeskap, praktisk vaskerom, meget flott bad og stort kjøkken med spise plass og utgang til stor og solrik terrasse.

I 2. etasje ligger en stor og innbydende stue i tillegg til 2 gode soverom. Loftsetasjen har god takhøyde og inneholder 1 soverom, separat wc og loftstue. Det perfekte oppholdsrommet for barna.

Boligen ligger skjermet til med meget god intern beliggenhet. Området er stille, rolig og svært attraktivt for barnefamilier. Eiendommen grenser mot marka med fantastiske turmulighet sommer som vinter. Barnehager, barneskole, ungdomskole og videregående skole i gangavstand. Godt kollektivtilbud med buss i få minutters gange fra boligen.

Harald Hårfagres vei 20 K, 1412 1412 SOFIEMYR

Prisantydning	5 300 000,- + omk
Fellesutgifter	6 843,- pr. mnd.
Andel fellesgjeld	325 687,-
Andel fellesformue	4 080,-
BRA-i	119,0 m2
BRA-e	3,0 m2
Total BRA	125,0 m2
Soverom	3
Tomt	121978
Byggeår	1964



Vegard Fjeldheim

Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 997 00 480
vegard@nord-em.no

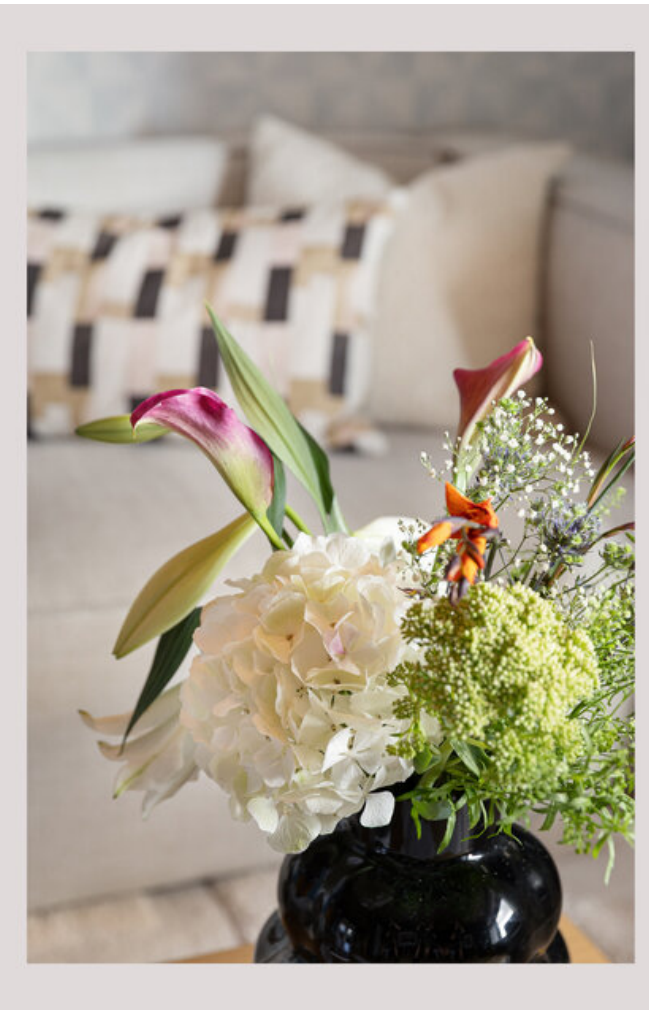
























Innhold

Stort og innholdsrikt rekkehus over 3 plan med god planløsning.

1. etasje: Stor entrè med garderobeskap, trappegang, nyere og flott bad, vaskerom og kjøkken med spiseplass. Utgang til stor sydvendt terrasse med utgang til kjøkkenet.

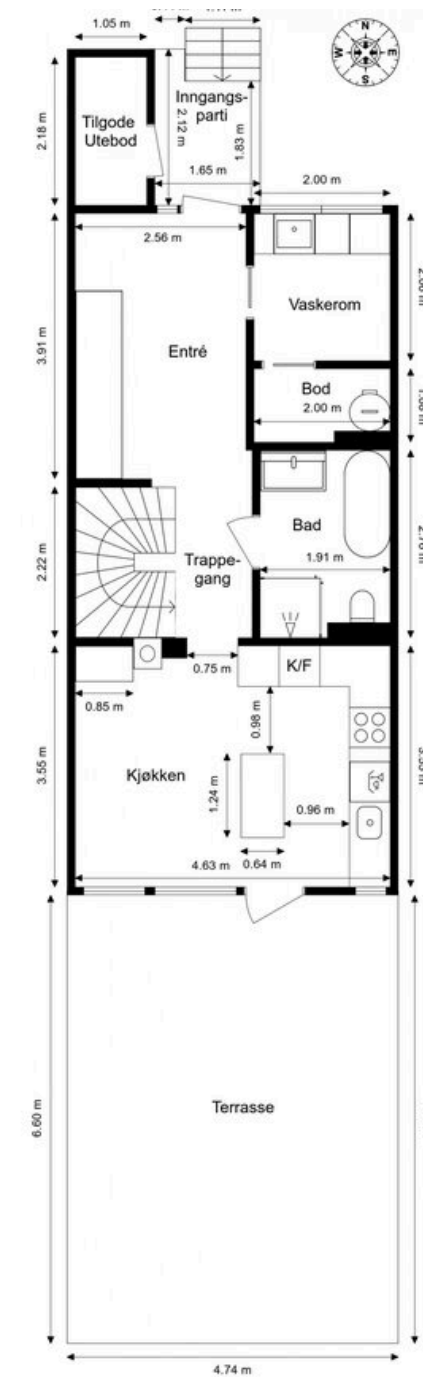
2. etasje: Stor stue og 2 gode soverom.

Loftsetasje: Soverom, separat toalettrom og soverom.

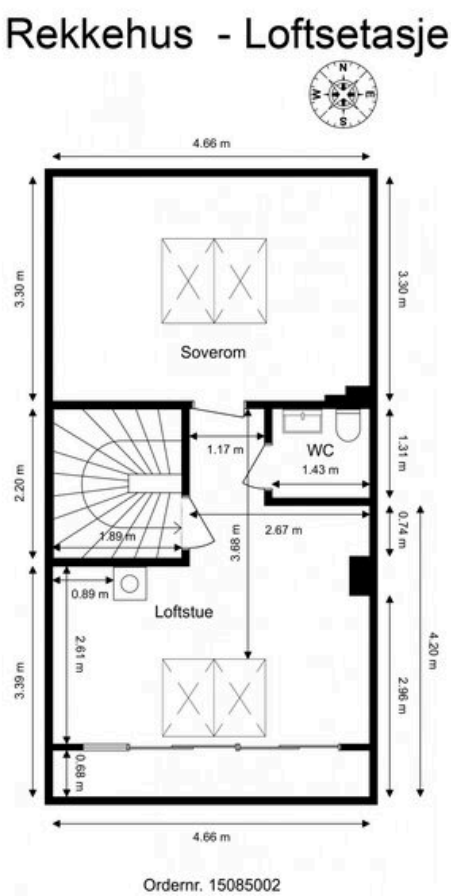
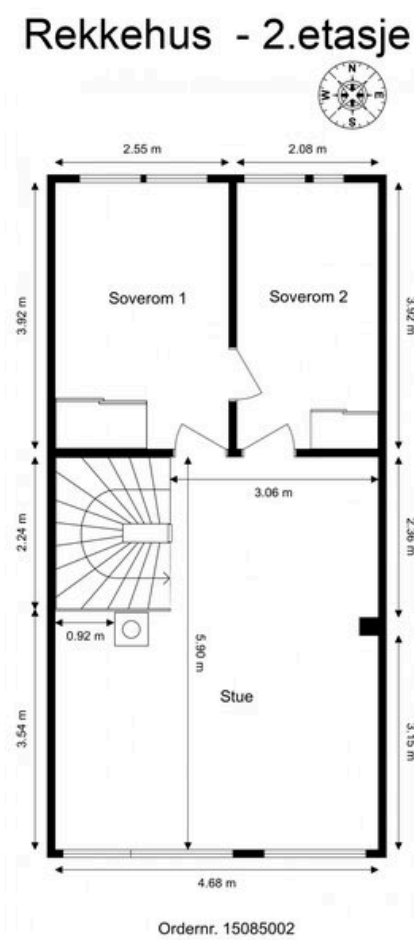
Tilliggende utebod på 3 kvm.

Plantegninger

Plantegning-21690649-Rekkehus - 1.etasje.jpeg



Ordernr. 15085002





Eiendommen

STANDARD

Innholdsrikt rekkehus med god standard. Moderne farger og materialvalg.

Kjøkken: Moderne og flott kjøkkeninnredning med stor spiseplass og utgang til sydvendt terrasse. Åpen kjøkkenløsning med øy og god plass til spisegruppe. Innredning fra 2019 med glatte fronter. Benkeplater av tre og laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Bad: Meget flott flislagt bad med varmekabler og downlights. Badet ble totalrenovert i 2022. Stor og moderne baderomsinnredning. Speil med integrert lys, dusjhjørne med innfellbare dører og vegghengt klosett. Badekar med innebygget badekararmatur. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Vaskerom: Praktisk vaskerom fra 2019 med inngang fra entréen. Flislagt gulv med gulvarme. Vegger med malte flater og fliser. Malt himlingsflate. Gulvstående innredning. Benkeplate med laminert overflate. Nedsenket utslagsvask med armatur. Gulvstående høyskap. Vegghengt vaskeromsmøbel. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

Separat toalettrom: Praktisk toalettrom i boligens loftsetasje med vegghengt servantinnredning og vegghengt servantskap med integrert lys. I tillegg er det vegghengt toalett og mekanisk avtrekk

med ventil i vegg.

Øvrige rom 1. etasje: Gulvflater belagt med fliser i entré og laminat i øvrige rom. Gulvarme i entré, trappegang og kjøkken. Vegg og himlinger med malte flater. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

Øvrige rom 2. etasje: Gulvflater belagt med parkett og laminat. Vegger med malte flater og trekledning. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

Øvrige rom loftsetasje: Gulvflater belagt med laminat. Plater på veggflater. Takplater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

Terrasse: Sydvendt terrasse på hele 31 kvm. På terrassen er det utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

BYGGEMÅTE

Bolig oppført i 1964. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Boligen er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Takvinduer med karmen av tre, utvendig kledd med metall. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

TILSTANDSRAPPORT

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: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG2:

Kjøkken: Vannrør.

Toalettrom: Sanitærutstyr og innredning.

Teknisk anlegg: Vannrør og avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter).

Andre rom - 2. etg.: Innerdører.

Loft: Overflate gulv.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling): 2. etasje og 1. etasje.

Krypkjeller: Tilsig av vann og fuksperre mot grunn. Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger.

Vinduer og ytterdører: Ytterdører og omramming.

Yttertak: Helhetsvurdering.

Terrasse/platting: Tilstand på rekkverk og overfaltematerialer.

Utvendig trapp: Utvendig trapp.

Gunnmur, fundament: Grunnmur og fundament.

Drenering: Helhetsvurdering

Stikkledninger og tanker: Utvendige vannledninger og avløpsledning.

Boligen har ingen TG3.

AREALER

Totalt bruksareal: 125,0 m²

- BRA-i: 119,0 m²

- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 34,0 m²

Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens loftsetasje oppmålt til 0,46-3,08 meter.

Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens 2.etasje oppmålt til 2,21-2,58 meter.

Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens 1.etasje oppmålt til 2,30 meter på bad, 2,37 meter på vaskerom, og 2,39 meter i øvrige rom.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 42m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 26m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-I). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16m².

Adkomst via entré til tilliggende utebod på 3m² (BRA-E), inkludert yttervegg mellom boligen og boden.

INNHOLDSBESKRIVELSE

Stort og innholdsrikt rekkehus over 3 plan med god planløsning.

1. etasje: Stor entrè med garderobeskap, trappegang, nyere og flott bad, vaskerom og kjøkken med spiseplass. Utgang til stor sydvendt terrasse med utgang til kjøkkenet.

2. etasje: Stor stue og 2 gode soverom.

Loftsetasje: Soverom, separat toalettrom og soverom.

Tilliggende utebod på 3 kvm.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:

1. etasje 46 m²

2. etasje 47 m²

Loftsetasje: 26 m²

BRA-e:

1. etasje 3 m²

TBA (terrasse- og balkong):

Terrasse med utgang fra kjøkkenet: 31 m²

Terrasse ved inngangsparti: 3 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Pipe med mulighet for å montere ildsted.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Gul og energikarakter E er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i innvendig bod. Vanninntaksrør i kobber. Boligens stoppekraner er plassert i fordelerskap, på bad, på toalettrom og på kjøkken.

Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør i krypekjeller. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er plassert krypkjeller. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2017) er plassert i innvendig bod.

Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i innvendig bod.

Boligen har krypkjeller. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.

Inngang til krypkjeller via luke i bjelkelag i entré. Grunnmur og bærende

konstruksjoner i hovedsak av betong.

Steinmasser i grunn. Vindsperre i himling.

Synlige vann og avløpsrør. Naturlig ventilasjon via ventiler.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

2 taklamper i stuen medfølger ikke salget.

TOMTEN

Borettslaget har felles eiet tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, lekeapparater, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplanthning.

PARKERING

Ødegården borettslag har i dag 353 parkeringsplasser til fordeling blant sine 441 leiligheter. Av disse plasser leies 36 som har strømkontakt for motorvarmer (ikke el-billading)

ut til beboere. Øvrige 317 plasser kan benyttes av borettslagets beboere for parkering av husstandenes personbiler samt

gjesteparkering.

For å benytte disse plassene må alle beboere ha et parkeringsbevis (klistremerke) synlig i bilens frontrute. 353 utendørs parkeringsplasser for beboere, 20 ladeplasser. 40 p-plasser og 180 garasjeplasser til leie. Vaktmester fører venteliste. Det må inngås leieavtale, betales et depositum og administrasjonskostnader til forretningsfører (iht. gjeldende priser) før plassen kan tas i bruk. Se parkeringsbestemmelsene i husordensreglene for mer informasjon.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Ødegården borettslag ligger skjermet til i et eget tun på Sofiemyr i Nordre Follo - et rolig og barnevennlig område med alt du trenger i nærheten. Borettslaget grenser til marka, med lysløype, tursti og skiløype rett utenfor døren. Derfra kan du gå til populære turmål som Grønliåsen, Åsland, Stallerud og Sterkerud, eller følge løypenettet helt til Østre Greverud gård og Østli skole - en rundtur på omtrent 13 kilometer. Om vinteren er det akebakke for barna rett nede i gaten. Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplen og lekeplasser, og leiligheten har god intern plassering i borettslaget. Idrett og velvære finnes det rikelig av i nærheten. Sofiemyr idrettspark samler stadion, fotball- og friidrettsanlegg, to kunstgressbaner med undervarme og lys, samt en ny tennishall med fire innendørsbaner og kafé. Her ligger også svømmehall, treningssenter og idrettshall. Kolbotn idrettslag er ett av de største i landet og tilbyr et bredt spekter av aktiviteter. På Ingierkollen finner du alpinsenter, og populære Ingierstrand ved Bunnefjorden byr på vestvendt sandstrand, stupetårn og brygger. The Well - Nordens største spa - ligger en kort gangtur unna. På Greverud ligger en 18-hulls golfbane av nasjonal høy klasse, kjent som banen der

Victor Hovland trente før han tok OL-gull. Når golfsesongen er over, forvandles området til et langrennsparadis: seks snøkanoner sørger for kunstsnow fra november, og traseen prepareres daglig gjennom hele vinteren. Kommunen tilbyr i tillegg badeplass på Hvervenbukta og en 18-hulls golfbane på Oppegård. Dagligvare og service er aldri langt unna. Gangavstand til Coop Extra og Kiwi i Sofiemyrveien, der du også finner Biltema, Jysk, Plantasjen, dyreklinikk og Maxbo. Sofiemyr senter har Rema 1000 og ulike helse- og treningstilbud. Kolbotn Torg, en kort kjøretur unna, tilbyr rundt 60 forretninger, caféer og restauranter - og Kolben kulturhus med kino, bibliotek, kulturskole og konserthus. Tusenfryd er også i nærheten. Kollektivtilbudet er godt: nærmeste bussholdeplass ligger ca. 200 meter fra boligen, med hyppige avganger til Oslo og nattbuss i helgene - inkludert ekspressbuss morgen og ettermiddag. Fra Kolbotn stasjon tar toget til Oslo S 19 minutter. Med bil er du på Kolbotn Torg på 6 minutter, Oslo S på 17 minutter og Gardermoen på 45 minutter.

SKOLE OG BARNEHAGE

Det ligger flere barnehager i umiddelbar nærhet. Ødegården barnehage ligger få hundre meter fra boligen. Eiendommen sokner til Sofiemyr barneskole og Fløisbonn ungdomskole. Roald Amundsen videregående skole ligger også på Sofiemyr. Alle skolene ligger i gangavstand fra eiendommen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Området bestående av småhusbebyggelse

og leiligheter.

ADKOMST

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

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger: Fellesutgiftene utgjør kr. 6 843,- pr. mnd. og inkluderer: Tv og bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold Fellesutgiftene fordeles som følger: Renter IN-lån 1 280 Avdrag IN-lån 1 141 Renter IN-lån 103 Avdrag IN-lån 88 Felleskostnader 3 712 TV/Bredbånd 519 Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 16 782 kwh. pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer (innboforsikring).

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer:

2865196

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 1.508.913,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 6.035.652,- ved annen bruk av eiendommen. Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

BORETTSLAGET

ØDEGÅRDEN BORETTSLAG, Orgnr: 851 488 782. Forretningsfører: USBL Borettslaget består av 440 andeler bestående av både rekkehus og leiligheter. Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Se husordensregler for nærmere reglement. Det er ikke planlagt noen større arbeid som vi øke fellesgjeld eller felleskostnader. Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

FELLESGJELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 128 177 487,67- pr. 31.12.25. Andel fellesgjeld er kr. 325 687,- pr.

12.08.2026.

Andel fellesformue er kr. 4 080,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Lånenummer:

94987023117, Handelsbanken

Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 178

Saldo per 12.08.2026: 116 275 580

Andel av saldo: 301 556

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (

siste termin 30.05.2041) IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.

mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer:

94987023109, Handelsbanken

Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 183 Saldo per

12.08.2026: 9 430 554 Andel av saldo: 24

131

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (

siste termin 30.10.2041) IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15.

mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til

sjenanse for øvrige beboere. Se

husordensregler for nærmere reglement.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld,

må kjøper betale:

Pantattest kjøper kr. 260,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til

prisantydning og det kun tinglyses ett

pantedokument, er totalprisen inkl.

fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og

øvrige kostnader kr 5 636 987,-. Av dette

utgjør kr 325 687,- andel fellesgjeld som vil

følge andelen, men skal ikke innbetales

med oppgjøret. Det tas forbehold om

endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger,

samt pantedokument tilknyttet eventuelt

lån, skal være disponibelt hos megler senest

2 virkedager før overtagelsen. Kjøper

oppfordres til å innbetale kjøpesummen

som ikke kommer fra låneinstitusjon i én

samlet innbetaling fra egen konto i norsk

bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ikke midlertidig eller

ferdigattest på borettslaget fra 1963. Det er

gitt ferdigattest datert 30.12.2003 i forhold

til rehabilitering av borettslaget i forbindelse

med Ødegården 2000 (takoppløft og

inngangspartier).

REGULERING

Eiendommen er regulert til frittliggende

småhusbebyggelse, og reguleres av

reguleringsplan for Nordre Ødegården med

tilhørende bestemmelser, med ikraftsettelse

27.06.1960. Området for øvrig er regulert til

frittliggende småhusbebyggelse,

konsentrert småhusbebyggelse, felles

lekeareal for barn og veiareal.

Hele eller deler av eiendommen ligger i

henhold til kommuneplanen innenfor

hensynssone H320_2 - flomfare, H110 -

nedslagsfelt drikkevann, H290 - Andre

støysoner, H740 - Båndlegging etter lov om

naturområder i Oslo og nærliggende

kommuner (markalova), H530 - Hensyn

friluftsliv og H730 - Båndlegging etter lov

om kulturminner.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt

ledningsnett via private stikkledninger. Eier

er selv ansvarlig for private stikkledninger til

bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i

borettslagets eiendom som sikkerhet for

betaling av kommunale gebyr. Andelen

overdras fri for pengeheftelser, foruten om

andel fellesgjeld og borettslagets legalpant

iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for

forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i

borettslagets eiendom:

Dnr. 4362, tgl. 28.08.1969 - Bestemmelse

om vannledn.

BEST. OM VEDLIKEHOLD.

Dnr. 4557, tgl. 18.09.1970 - Best. om

vann/kloakkledn.

VEDTAK AV KOMMUNENS REGLEMENT

Dnr. 628, tgl. 08.02.1972 - Bestemmelse om

veg

RETTIGHETSHAVER:FRASKYLDELTE EIEND.

VEIRETT OVER BNR.82

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse

til megler. 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

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret

i borettslaget overlate bruken av boligen til

andre. Med samtykke fra styret kan

andelseier overlate boligen til andre i inntil

tre år hvis andelseier har bodd i boligen i

minst ett av de to siste årene, jf.

borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan

bare nektes dersom brukerens forhold gir

saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes

dersom brukeren ikke kunne blitt

andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas

ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6.

Se også borettslagets vedtekter og konferer

megler ved spørsmål. Det gjøres

oppmerksom på at det er krav om

forsvarlige radonverdier ved utleie.

RADON

Radonmåling er ikke gjennomført.

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.

EIENDOMMEN

Harald Hårfagres vei 20 K

Andelsnr. 228 i Ødegården Borettslag, org.

nr. 851488782 i Nordre Follo

Type bolig: Rekkehus

SELGER

Haakon Botnan Brox og Andrea Solheim

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260114
Ansvarlig megler: Vegard Fjeldheim
NORD Eiendomsmegling
Nord Eiendomsmegling AS
NO 929 451 422 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Tilstandsrapport
- Egenerklæringskjema
- Opplysninger fra Nordre follo kommune
- Opplysninger fra forretningsfører vedr. boligen og borettslaget

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Medio november eller etter nærmere avtale med selger.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Nord Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Nord Eiendomsmegling AS. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken ligger vedlagt i salgsoppgaven. Meglerforetaket mottar honorar ved bestilling av boligkjøperforsikring. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE]. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes

tekniske feil. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. 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, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. 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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere

høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven

§ 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre.

Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen. Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

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

Fastpris 50 000 inkl. mva

Markedspakke: 22 950,00

Opplysninger fra forretningsfører: 11 863,00

Tilrettelegging bolig: 17 900,00

Oppgjørshonorar : 7 250,00

I tillegg betaler selger tilstandsrapport, boligselgerforsikring og kommunale opplysninger.

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.



Tilstandsrapport

Rekkehus

Harald Hårfagres vei 20 K
1412 SOFIEMYR
Gnr./Bnr.: 249/82
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 22.08.2026
Befaringsdato: 19.08.2026
Referansenummer: 15085002

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 122 m² (BRA-i: 119 m²)
Tilliggende felles bodbygg
Bruksareal: 3 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 125 m² (BRA-i: 119 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128
 www.anticimex.no
 E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

 Rodrigo Peña
 41279039

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarig av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi kypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.08.2026
Referansenummer	15085002
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0114
Hjemmelshaver/selger	Haakon Botnan Brox
Bygningssakkyndig inspektør	Rodrigo Peña
Tilstede på befaringen	Haakon Botnan Brox
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	22.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Harald Hårfagres vei 20 K
Postnummer/sted	1412 SOFIEMYR
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	249/82
Andelsnr.	228
Borettslag / Sameie	Ødegården Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 121654 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1964		
Tilliggende felles bodbygg	Ukjent		

Tomtebeskrivelse

Rekkehus beliggende på Sofiemyr, i Nordre Follo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet internstier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer direkte via internstier.

Byggemåte

Bolig oppført i 1964. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Boligen er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Takvinduer med karmen av tre, utvendig kledd med metall. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisk oppvarming.

Boligen inneholder

Loftsetasje: toalettrom, soverom og loftstue.
2. etasje: to soverom og stue.
1. etasje: entré, trappegang, bad, vaskerom, kjøkken med åpen løsning og innvendig bod.
Adkomst til terrasse fra kjøkken.
Adkomst via entré til inngangsparti.
Adkomst via entré til tilliggende utebod.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	10	
Toalettrom - Loftsetasje		Sanitærutstyr og innredning	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
Andre rom - 2.etasje		Innerdører	12	
Loft - innredet - Loftsetasje		Overflate gulv	13	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		2.etasje	14	
		1.etasje	14	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon) - Krypkjeller		Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	15	
		Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	15	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Terrasse / platting - Inngangspart		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
Utvendig trapp - Utvendig trapp ved entré		Utvendig trapp	17	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	18	
		Utvendige avløpsledninger	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	26			26	
	Toalettrom, soverom og loftstue.				
2.etasje	47			47	
	To soverom og stue.				
1.etasje	46	3		49	34
	Entré, trappegang, bad, vaskerom, kjøkken med åpen løsning og innvendig bod.	Tilliggende utebod			Terrasse og inngangsparti
SUM	119	3		122	34
Total bruksareal: 122 m²					

	Bruksareal (BRA)				
Tilliggende felles bodbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		3		3	
		Bod			
SUM		3		3	
Total bruksareal: 3 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens loftsetasje oppmålt til 0,46-3,08 meter.
Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens 2.etasje oppmålt til 2,21-2,58 meter.
Takhøyder er på tilfeldige steder i boligens 1.etasje oppmålt til 2,30 meter på bad, 2,37 meter på vaskerom, og 2,39 meter i øvrige rom.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 42m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 26m² av arealet måleverdig som bruksareal (BRA-I). De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16m².

Adkomst via entré til tilliggende utebod på 3m² (BRA-E), inkludert yttervegg mellom boligen og boden.

Boligen disponerer i tillegg en bod i tilliggende felles bodbygg på 3m² (BRA-E).

Utgang fra kjøkken til terrasse på 31m² (TBA).
Utgang fra entré til inngangsparti på 3m² (TBA).



Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert den 17.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2022. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Spei med integrert lys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Fallforhold rundt sluk	Fallforhold fra topp overflate gulv ved dør til senter sluk er oppmålt til 32mm.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (i trappegang mot baderom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 54,7 prosent, ved 20,7 celsius med duggpunkt på 11,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk dusjsonen



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk under badekar



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2019. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger med malte flater og fliser. Malt himlingsflate. Gulvstående innredning. Benkeplate med laminert overflate. Nedsenket utslagsvask med armatur. Gulvstående høyskap. Vegghengt vaskeroms møbel. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
	TG 1	Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik. Fallforhold fra topp overflate gulv ved dør til senter sluk er oppmålt til 15mm.
	TGIU	Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk vaskerom

Kjøkken - 1.etasje

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2019. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplater av tre og laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
	TG 2	Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Toalettrom - Loftsetasje

Gulvflate belagt med laminat. Vegger med plater ig fliser. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt servantskap med integrert lys. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Stoppekraner under servant.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon
	TG 2	Sanitærutstyr og innredning Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i innvendig bod. Vanninntaksrør i kobber. Boligens stoppekraner er plassert i fordelerskap, på bad, på toalettrom og på kjøkken. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør i krypekjeller. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er plassert krypkjeller. Varmtvannsbereder på 198L (fra 2017) er plassert i innvendig bod. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i innvendig bod.

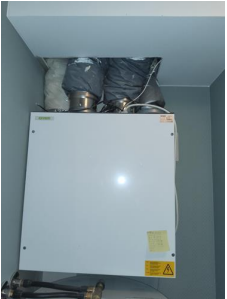
 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vanninntaksrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern i krypkjeller (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap og stoppekraner



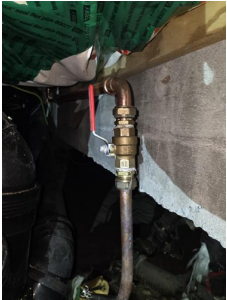
Varmtvannsbereder - Varmtvannsbereder



Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Aggregat for balansert ventilasjon.



Innvendig stakeluke - Stakeluke krypkjeller



Innvendig stoppekran - Hovedstoppekran krypkjeller

Andre rom - 2.etasje

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Vegger med malte flater og trekledning. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
 TG 2	Innerdører	Dørbladet på soverom 2 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med fliser i entré. Gulvflater belagt med laminat i øvrige rom. Gulvvarme i entré, trappegang og kjøkken. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	

Loft - innredet - Loftsetasje

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med laminat. Plater på veggflater. Takplater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Ingen ildsted.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen	
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper - Trapp mellom 2.etasje og loftsetasje

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner og metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	
 HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Innvendige trapper - Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner og metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Tilstand	
	HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Loftsetasje	
	TG 1	Loftsetasje	I loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	TG 2	2.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18mm på 2,0 meter. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm på 2,0 meter. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
		1.etasje	I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22mm på 2,0 meter. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon) - Krypkjeller

Boligen har krypkjeller. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Inngang til krypkjeller via luke i bjelkelag i entré. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Steinmasser i grunn. Vindsperre i himling. Synlige vann og avløpsrør. Naturlig ventilasjon via ventiler.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Inspeksjonsmulighet - Synlige konstruksjoner - Ventilasjon - Skadedyr - Synlige rør og rørføringer (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
	TG 2	Tilsig av vann og fuktsperre mot grunn	Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fuktilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader. Foreslått tiltak er å etablere tilfredsstillende fuktbeskyttelse.
		Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger	Synlige symptomer på fuktproblematikk (fuktmerker/insekter som trives i fuktige miljøer) er registrert. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (lekter himling og tredrager). Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 19,4 og 19,6 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Eksakt årsak er ikke kjent, men tilførsel av fuktighet fra utsiden vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått tiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at bygningsdelen bør holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkleddning av liggende trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Overflatebehandling - Ytterkleddning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkleddning - Gnagersikring	

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Profilert ytterdør til utebod. Terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2006). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2006). Takvinduer med karmer/ramme av tre, utvendig kledd med metall (fra 2000).

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
		Vinduer og omramming - Takvinduer	
	TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på ytterdør til utebod: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2000. Undertak fra 2000, av asfaltpapp. Pipe helkledd i metall. Fotbeslag i bly og metall. Renner og nedløp i metall.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er inspisert fra bakkeplan og innvendige takvinduer, med de begrensningene dette innebærer (grunnet sikkerhetsmessige forhold). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Undertaket med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er delvis skjult under yttertaktekkingen, men undersiden kan observeres fra boligens kaldloft. Konsekvens/foreslått tiltak er årlige undersøkelser av undertaket fra loftet, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes hvis/når dette blir nødvendig.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Terrasse / platting - Terrasse

Utgang fra kjøkken til terrasse på 31m². Terrasse i trekonstruksjoner. Levegger av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende;utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
--	--

Terrasse / platting - Inngangspart

Utgang fra entré til inngangsparti på 3m². Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter. Inngangsparti i trekonstruksjoner. Rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende;utebelysning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp - Utvendig trapp ved entré

Utvendig trapp i tre ved entré/inngangsparti.

 TG 2	Utvendig trapp	Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

 TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
--	-----------------------	---

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking av dagens tilstand slik at nødvendige utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samssvarerklæring/dokumentasjon) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet: Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.



Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold (manglende radonmåling) som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett: Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett: Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ifølge eier har det ved kraftig uvær siget inn vann i krypkjeller. Dette er ifølge eier ikke ett problem ved normale værforhold.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Arstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering gjennomført våren 2022.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Follo bad AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Mange av rekkehusene i borettslaget fikk vann i kjeller i forbindelse med styrtregn i 2023. Det gjaldt ikke vårt rekkehus.

Kommunen har siden 2023 gjennomført en del tiltak for å forebygge propp/ytterligere ødeleggelser.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var vann i krypkjeller under ekstremværet Hans i 2023. Det har ikke vært problemer i etterkant.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Arstall

2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedret vannrør i forbindelse med renovring av bad. Stoppekran ble flyttet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Follo bad AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i grunnmuren.
Den var der da vi flyttet inn i 2019.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi har observert skjeggkre.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger



23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84693259

Egenerklæringsskjema

Name: Haakon Botnan Brox Date: 2026-08-17

Identification: Haakon Botnan Brox

Boligopplysninger:

		Saksbehandler: Robot Hårfagre	Dato utkjørt: 12.08.26 Side 1 av 3	
Ødegården Borettslag	Vår ref.:	2058/228	Fødselsdato eier:	28.04.1988
Harald Hårfagres vei 20 K	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	14.01.1982
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Haakon Botnan Brox, Andrea Solheim		
Organisasjonsnr:	851 488 782	Andelsnr:	228	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:		6 843
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter IN-lån	1 280
	Renter IN-lån	103
	Avdrag IN-lån	88
	Felleskostnader	3 712
	Avdrag IN-lån	1 141
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	519

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	325 687	Gjeld siste årsoppg.:	334 307
Klient ajourf. lån:	128 177 487,67	Klient gj. s. årsoppg.:	129 362 984

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94987023117, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.08.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 178
Saldo per 12.08.2026: 116 275 580
Andel av saldo: 301 556
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.05.2041)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 94987023109, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.08.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 183
Saldo per 12.08.2026: 9 430 554
Andel av saldo: 24 131
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.10.2041)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Nils Chr. Dahl
Adresse: Kongeveien 22
Postnr/-sted: 1412 SOFIEMYR
Telefon: Mob.: 95123532
E-post: nils.chr.dahl@gmail.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 12.08.26 Side 2 av 3

Ødegården Borettslag	Vår ref.:	2058/228	Fødselsdato eier:	28.04.1988
Harald Hårfagres vei 20 K	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	14.01.1982
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Haakon Botnan Brox, Andrea Solheim		
Organisasjonsnr: 851 488 782				

5: Restanse felleskostnader pr. 12.08.2026

Utestående saldo:	0
Felleskostnader:	0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	334 307	Andre inntekter:	182
Annen formue:	4 080	Utgifter:	18 308		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 200
Andelsnr:	228	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 249/82			
Bygningstype: Rekkehus			
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	121654.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2865196
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.08.2019	Første innflytting:	30.08.2019	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus		

Fasiliteter:

Informasjon om eierskifte med kontaktopplysninger ny eier og overtagelsesdato må sendes fra selger/megler til vaktmester: bjornar@odegarden-brl.no Dette fordi vaktmester deler ut velkomstpakke/informasjon m.m.

Parkeringsplass og/eller garasje plass følger ikke med ved salg, men kan leies mot ekstra kostnad. Tildeling av ledige plasser gjøres av styret/vaktmester, ta kontakt med styret ved spørsmål.

Ingen forkjøpsrett

Usbl er ny forretningsfører fra 01.01.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 12.08.26 Side 3 av 3

Ødegården Borettslag	Vår ref.:	2058/228	Fødselsdato eier:	28.04.1988
Harald Hårfagres vei 20 K	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	14.01.1982
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Haakon Botnan Brox, Andrea Solheim		
Organisasjonsnr: 851 488 782				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER for ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 22. mars 2006
Endret på generalforsamlingen 02.05.2012.
Endret på generalforsamlingen 07.05.2013.
Endret på generalforsamlingen 06.05.2014
Endret på generalforsamlingen 11.05.2016
Endret på generalforsamling 03.05.2022
Endret på generalforsamling 06.05.2024
Endret på generalforsamling 05.05.2025

1. NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1-1 Formål

- (1) Ødegården Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (boret).
- (2) Laget har dessuten til formål å delta, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser så som fellesservice, fellesmåling av strøm, kabel-tv, telefoni og bredbåndstjenester.
- (3) Videre har laget til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av slike lokaler i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningsfører, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 100,–.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenningen er kommet fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenningen er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere av nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

- (2) Andelseiere skal behandle boligen med tilhørende areal og fellesareal med tilbørlig aktsomhet.

Boligen og fellesareal må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke disse.

Alle installasjoner på fellesareal, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en andelseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av borettslaget.

- (3) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet formål enn som bolig.

Boligen må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme så som ved omsetning, oppbevaring eller bruk av narkotiske stoffer eller til bruk for gjennomføring av andre ulovlige handlinger eller som forringer eiendommens utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre beboere eller naboer.

- (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som mislighold av andelseiernes forpliktelse ovenfor borettslaget.

3-2 Dyrehold

- (1) Andelseier har rett til å holde ett dyr innenfor de begrensinger som følger av disse vedtekter og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets ordensregler.
- (2) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
- (I) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
- Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, foreskrifter og politivedtekter.
- (II) Alle dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- (III) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
- (IV) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
- (V) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jf lagets vedtekter punkt 6.

- (3) Samtykke til dyrehold omfatter ikke rett til hold av flere enn et dyr.

3-3 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Styret kan bare nekte en andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene å overlate bruken av boligen til andre, for en periode på inntil tre år, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen, jf lov om borettslag § 5-5.

- (3) Styret kan bare nekte en andelseier som har et særlig behov for å overlate bruken av boligen til andre for en viss tid, jf lov om borettslag § 5-6 (1) punkt 1 til 4, slik overlatelse av bruk, dersom forhold ved brukeren gir saklig grunnlag for nektelsen.
- (4) Overlater en andelseier bruken av boligen til en annen ved utleie, utlån eller på annet vis, begrenser dette ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslag, jf lov om borettslag § 5-8 (1).

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til. Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet vanlig vedlikehold av vinduer (vasking, pussing og eventuell maling), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendig flater.

Andelseier har også vedlikeholdsansvaret for sikringsskap, elektriske ledninger og opplegg i boligen og for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen. For vannledninger har andelseier ansvaret til og med hovedstoppekran (grensesnitt) og for avløpsledninger frem til felles stamme/soilrør, inklusive egne avløp/sluk.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også plikt til oppstaking og rensing av disse rør samt sluk.

- (2) Vedlikeholdsansvaret omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Utskiftningsansvaret omfatter blant annet slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, skillevegger, listeverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når andelseier grunnet krav i lov, forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskiftning etter (3).

- (4) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4-2 Særlig om balkonger og terrasser

- (1) Andelseiere med bolig i blokk har ansvaret for å vedlikeholde innvendige flater på balkonger så som gulv, rekkverk og vegger inn mot leiligheten.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av renner og rister på balkonger/verandaer, og lignende.

- (2) Andelseiere med bolig i rekkehus har det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for boligens terrasse inklusive plikt til å foreta nødvendige utskiftnings- og moderniseringsarbeider.

4-3 Særlig ansvar for å holde deler av fellesareal i ordentlig stand

- (1) I blokkbebyggelse har andelseier ansvaret for å vaske, rydde og for øvrig holde deler av innvendig fellesareal spesifisert i ordensreglene i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.
- Dette ansvaret skal utføres i/til den tid og på den måte som fremkommer av borettslagets ordensregler.
- (2) I rekkehusbebyggelse har andelseier ansvaret for å holde inngangspartiet i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand. Ansvaret omfatter også snømåking og vedlikehold.

4-4 Adgang til bolig, installasjoner

- (1) Andelseieren skal gi borettslaget adgang til boligen i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskiftning eller modernisering, reparasjoner for å hindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig, bekjempelse av skadedyr eller for nødvendig ettersyn.
- (2) Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom boligene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

4-5 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet plikt til å besørge og bekoste vedlikehold av hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, alle vinduer (også tak- og kjellervinduer der disse er ettermontert), piper, tak, trapperom, ganger og andre fellesrom.
- Vedlikeholdsplikten omfatter utskifting av vinduer og ytterdører til boligen. Videre det elektriske anlegget frem til sikringsskap og stamledningsnettet for vann og avløp fram til forgreiningspunktet til de enkelte boliger, jf punkt 4-1.
- Felles rør, ledninger, kanaler, ventilasjonsanlegg og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget også holde vedlike.
- (2) Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

4-6 Tilfeldig skade, skadedyr

- (1) Borettslaget har ansvaret for utbedring av tilfeldig skade.
- (2) Kommer det skadedyr, veggdyr eller annet utøy i boligen må andelseier straks gi beskjed til borettslaget ved vaktmester.

4-7 Melding om skade

- (1) Vedlikehold skal besørges blant annet for å unngå skade. I det skade inntreffer går i regelen forholdet over som forsikringssak, enten innunder andelseiers innboforsikring, eller borettslagets boligforsikring. Hvilken som blir aktuell, bestemmes

av forsikringenes dekning og vilkår, men følger i stor grad vedtektenes avgrensing av andelseiers og borettslagets vedlikeholdsansvar, slik det er definert over, vedtekt 4.

Andelseier skal i alle tilfeller straks melde skade i eller på boligen, eller på eiendommen for øvrig, til borettslagets driftstjeneste.

5. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

5-1 Endringer

- (1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig, så som terrasser, verandaer, parabler eller andre antenner, varmepumper, leskjermer, større lekeapparater m.v.
- (2) Andelseier i rekkehus kan installere varmepumpe i samsvar med gjeldende regelverk vedtatt av styret knyttet til støy, plassering og serviceintervaller.

5-2 Vilkår

- (1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
- (I) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt å betrakte som eier av tilbygg, innretninger og lignende (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- (II) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjektansvaret.
- Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
- (III) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- (IV) Samtykket omfatter kun oppføring/endring i henhold til fremlagte tegninger.
- (V) Arbeidene betales av andelseieren.
- (VI) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
- (VII) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
- (VIII) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(IX) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

(X) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jf vedtektenes punkt 6 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Det skal benyttes godkjente håndverkere med forsikringsattest fra håndverkernes forsikringsselskap for arbeider på elektriske anlegg, rørledninger og bærende konstruksjon før arbeidene startes opp.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

5-4 Register

(1) Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.

Andelseiere kan få utlevert utskift av denne liste ved henvendelse til styret eller boligbyggelaget.

Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

6. UTEAREAL

6-1 Felleareal

(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesareal.

6-2 Midlertidig enerett

(1) Andeler som er tilknyttet boliger som rekkehusleilighetene har en midlertidig enerett til bruk den del av borettslagets fellesareal som ligger utenfor boligens stueside og som i dag nyttes som rekkehusets hage.

6-3 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jf punkt 5.

(4) Regler for beplantning m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

6-4 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

- (1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

8-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkelen.
- (2) Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte andelseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret kan endre akontobeløpets størrelse med en måneds skriftlig varsel.

- (3) For akontobeløp som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov om forsinket betaling av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

- (1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.
- (2) Den enkelte andelseier å i tillegg gi panterett i andelen for sine økonomiske forpliktelser overfor borettslaget.

Panteretten utgjør:

Kr 20 000,– for 2 roms leiligheter

og

Kr 40 000,– for 3 og 4 roms leiligheter og alle typer rekkehus.

Panteretten er tinglyst som heftelse på hver enkelte andel i buretsregisteret.

9. STYRET OG DETS VEDTAK

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer, og med 6 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene av styret er to år. Varamedlemmene velges for to år dersom annen tjenestetid ikke angis ved valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(3B) Det er generalforsamlingen / årsmøte i Ødegården borettslag som velger kandidater til valgkomiteen for neste periode.

- (4) Styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite skal velges blant Ødegården borettslagets beboere. Når en av disse tillitsvalgte flytter ut fra Ødegården borettslag, og ikke lenger bor, skal vedkommende fratre sitt verv umiddelbart.

9-2 Styrets oppgaver

- (5) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (6) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (7) Styret skal føre protokoll over styresakende. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - (I) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - (II) Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
 - (III) Salg eller kjøp av fast eiendom.
 - (IV) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - (V) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - (VI) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med økonomisk ansvar eller utlegg for laget mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Firmategning

- (1) To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma

9-5 Beboerrepresentanter for rekkehus, blokker og blokkoppganger (tillitsvalgte)

- (1) Hver blokk og rekke skal ha en beboerrepresentant.
- (2) Beboerrepresentantene velges av og blant beboerne for 1 år av gangen.
- (3) Beboerrepresentantenes oppgaver er nærmere beskrevet i "Retningslinjer for tillitsvalgte i rekkehus, blokker eventuelt blokkoppganger".
- (4) Beboerrepresentanter plikter å hindre at uvedkommende får adgang til de han eller hun har fått kunnskap om i forbindelse med utøvelsen av vervet om noens personlige forhold, jf lov om borettslag § 13-1.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Andelseierne skal varsles med tre ukers forvarsel for innlevering av saker til generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Styrets innstilling med forslag til vedtak i alle saker skal følge vedlagt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i selve innkallingen.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Følgende saker skal behandles:
 - Konstituering
 - Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsettelse av godtgjørelse til styret.

10-5 Møteledelse og protokoll

- (1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For én andel kan det bare avgis én stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

11. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

11-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamling om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhånd i laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven § 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

- (1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

12-1 Vedtektsendringer

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

ORDENSREGLER ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettsshaver orden, ro og hygge i hjemmet. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

Endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017
Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2021
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2023
Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2024

1. RO

- (1) Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl 07.00 på hverdager og kl. 23.00 til kl. 10.00 i helger og helligdager. Dette gjelder også på balkonger og terrasser. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl. 22.00.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt. Musikkundervisning tillates bare etter samtykke fra borettslaget. Slikt samtykke vil normalt kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier i leilighet over, under og ved siden av skriftlig har erklært at man ikke har noen innvendinger mot denne type virksomhet”.

- (2) Etter kl. 22.00 skal det normalt ikke finne sted støyende egen- eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

Kjøring på stikkveier etter kl. 22.00 er IKKE tillatt.

- (3) I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet

Vi ber alle å vise hensyn ved å unngå å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger hvis du/dere kommer hjem sent på natten, eller går tidlig før andre normalt har stått opp. Vær hensynsfull.

Ganger, trapper nødutganger, kjellere og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn.

- (4) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking, samt gressklipping med mer.) på helligdager, inkludert søndager. Slike arbeider kan kun utføres fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og fra kl. 10.00 til kl. 18.00 i helger, jul-, nyttårs- og pinseaften til kl. 15.00. Støyende vedlikehold må begrenses til maksimalt to påfølgende helger. Ved planlagt vedlikehold i blokkleiligheter må beboere i egen oppgang og nabooppgangene varsles”

2. LÅSING AV YTTERDØR

- (1) Ytterdørene i blokkene skal være låst hele døgnet.

Kjellerrom og fellesrom skal være låst hele døgnet.

Alle er ansvarlig for å sørge for at dørene er låst.

3. RENHOLD AV FELLESAREAL OG EGEN KJELLERBOD

- (1) For blokkbebyggelsen forvalter borettslaget avtale med renholdsfirma om renhold av fellesareal i oppgangene. Andelseier (kun andelseier i blokk) betaler kostpris for tjenesten med månedlig påslag i felleskostnadene. Ordningen gjelder alle oppganger.

Dette ansvaret skal utføres til den tid som fremkommer av vaskelisten for hver oppgang.

- (2) Andelseier skal holde egen kjellerbod ryddig og rengjort.

Andelseier må videre sørge for at boden luftes godt når det er egnet temperatur for dette.

- (3) Andelseierne i den enkelte oppgang må i fellesskap rydde og for øvrig holde fellesarealet i oppgangen i alminnelig velstelt og vedlikeholdt stand.

- (4) Andelseierne i den enkelte oppgang må holde inngangspartiet ryddet for snø.

4. BRUK AV OPPGANGER, FELLESAREAL OG BODER (OPPBEVARING)

- (1) Det må ikke settes møbler, utstyr eller annet verken midlertidig eller permanent i trappeoppganger og fellesganger. Kun sykler og barnevogner kan oppbevares i inngangspartiene. Sykler og barnevogner må oppbevares slik at de ikke hindrer utrykningspersonell, blokkerer fluktveier eller beboernes bruk av eller adkomst til fellesareal.”

- (2) Mopeder og motorsykler må ikke settes i kjeller eller boder.

- (3) Bruk av levende (bart) lys er ikke tillatt.

- (4) Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan eller andre ildsfarlige stoffer i kjellerbod.

5 . REKKEHUS – SNØRYDDING

- (1) I rekkehusbebyggelsen har andelseier ansvaret for snømåking, strøing og tilgang til inngangspartiet.

- (2) Det andelseiers ansvar å holde området rundt inngangsparti ryddig.

6. BRUK AV TØRKESTATIV OG TØRKEPLASS

- (1) Tørkeplasser skal kun benyttes til tørking og lufting av tøy.

- (2) Slike arbeider kan kun utføres fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og fra kl. 10.00 til kl. 18.00 på lørdager og søndager.

Tørkeplassene skal ikke benyttes helligdager, jule-, nyttårs-, påske- og pinseaften, 1. og 17. mai.

7. LEKEPLASSER, GÅRDSPLASSENE – BALLSPILL/SYKLING M.V.

- (1) Andelseierne har ansvar å behandle lekeplassene med lekeapparater og utstyr på en forsvarlig måte.

Lekeapparater skal benyttes etter sitt formål.

- (2) Alle brukere skal påse at lekeplasser ikke forsøples. Søppel kastes i egne beholdere.

- (3) Dyr skal ikke luftes på lekeplasser.

- (4) Alle typer lek med ball er forbudt på gårdsplassene og rundt blokkene. Slik aktivitet må skje på trygge, egnede steder.

- (5) Sykling rundt blokkene eller i gårdsplassen skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre.

8. KJØRING OG PARKERING

- (1) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.

- (2) Kjøring på stikkveier er kun tillatt for nødvendig av- og pålasting i tidsrommet kl. 08.00 til kl. 22.00

- (3) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

- (4) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem – 5 – meter.

- (5) Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, tilhenger eller lignende eller uregistrerte kjøretøy.
- (6) Parkering utenfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.
- (7) All parkering skal for øvrig foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelser er å anse som en integrert del av borettslagets ordensregler.
- (8) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her og i borettslagets parkeringsbestemmelser.

9. DYREHOLD

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets vedtekter.
- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som huskatt, marsvin, fugler mv., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

- (3) Dyr skal ikke luftes, henges eller på annet, lignende vis ha opphold i garasjer, oppganger og på lekeplasser.

10. KILDESORTERING/SØPPEL

- (1) Alle husholdningers matavfall, restavfall, papp og papir, glass og metall skal legges riktig i merkede beholdere på søppelpunktene. Brukt matolje leveres i egnet beholder ved vaktmestergarasjen. Andelseiere må selv sørge for at annet avfall, som møbler og lignende blir brakt til kommunens gjenbruksstasjon.
- (2) Det skal ikke henges søppel, avfall eller kassable gjenstander utenfor, eller ved siden av søppelcontainerne/-beholdere.

11. RISTING/LUFTING/TØRK AV TØY

- (1) Risting av klær, tepper, ryer, sengetøy m.m. ut av vindu eller balkong er forbudt.
- (2) Lufting av tøy ut av vindu/balkong er ikke tillatt.
- (3) Tørking/lufting av tøy på balkong tillates bare når det henges lavt og ikke er iøynefallende.

Slik tørking/lufting er kun tillatt i samme tidsrom som tilsvarende aktiviteter på tørkeplassene.

12. BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

- (1) Det er viktig at samtlige ventiler står åpne for ikke å skape undertrykk i leiligheten som igjen kan føre til røyk fra pipe. Ventilene må ikke tilstoppes eller på annen måte hindre lufting.
- (2) For å unngå støy (hyling) av defekte pakninger, må disse byttes snarest.
- (3) Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i vannklosettet (WC). Alt annet; q-tips, sanitetsbind, tørkepapir, lekesaker, etc. er uvedkommende og kan føre til blokkering i rørene. Fett og lignende må ikke tømmes i vask og sluk. Stoppekranen for toalettet må reguleres ned slik at sus i rørende unngås.
- (4) Det er ikke tillatt med blomsterkasser utenfor verandaene på blokkene, dette pga. faren for at de kan falle ned.

13. MATING AV DYR M.V.

- (1) Det er ikke tillatt og mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på borettslagets eiendom.
- (2) Det er ikke tillatt å kaste gjenstander, søppel, mat, sigarettneiper eller annet ut fra balkong.

14. BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV UTEAREAL/SÆRAREAL

- (1) Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.
- (2) All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.
- (3) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte.

Beplantning må beskjæres og holdes nede slik at denne verken medfører reduksjon av utsikt eller medfører/gir unødvendig skygge for nabo (er).

- (4) Plener må klippes og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

15. LYSSKJERMING

- (1) Generalforsamlingen har gitt andelseierne adgang til å sette opp markiser og utvendige persienner på følgende vilkår:
- (i) Lysskjermingen skal være ensartet på den enkelte blokk og rekke.
 - (ii) Andelseierne i den enkelte blokk og rekke har selv fastsatt farge på markise. Nærmere opplysninger om farge fås ved henvendelse til beboerrepresentanten.
 - (iii) Styret har fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer.

16. BRUK AV ILD

Det er ikke tillatt å gjøre opp ild (tenne bål), hverken på barmark eller i bålpanne.

17. HENVENDELSER MV

- (1) Alle klager fremsettes skriftlig og stiles til styret.
- (2) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordensbestemmelser.

PARKERINGSBESTEMMELSER ØDEGÅRDEN BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 07.05.2019

Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2021

1. Antall parkeringsplasser – gjesteplasser

(1) Ødegården borettslag har i dag 353 parkeringsplasser til fordeling blant sine 441 leiligheter. Av disse plasser leies 36 som har strømkontakt for motorvarmer (ikke el-billading) ut til beboere. Øvrige 317 plasser kan benyttes av borettslagets beboere for parkering av husstandenes personbiler samt gjesteparkering.

For å benytte disse plassene må alle beboere ha et parkeringsbevis (klistremerke) synlig i bilens frontrute. Alle besøkende må plassere et gjestekort i bilen etter 10 min. Dette får du utlevert hos Driftstjenesten.

2. Generell regulering av parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.

(2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandens personbiler, må en andelseier:

- a) Som leier garasje eller parkeringsplass av borettslaget benytte denne til parkering
- b) Ikke oppta parkeringsplasser for plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet som opptar plassen.

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser

(1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utenfor oppmerket område så som i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

(3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil.

(4) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i borettslagets husordensregler.

- (5) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler:
- a) Som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.
 - b) Som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeide.
 - c) Som er plassert på plass som borettslaget leier ut til en andelseier.

(6) Borettslaget har egen avtale med parkeringsselskap som forestår slik borttauing. Klager på ilagt kontrollavgift eller borttauing sendes til parkeringsselskapet.

(7) Lading av el-bil eller ladbar hybrid bil kan kun foregå på oppmerkede ladeplasser for el-bil eller ladbar hybridbil. Det er kun el-biler eller ladbar hybridbil som står til lading som kan benytte disse plassene, uavhengig av tidspunkt på døgnet. Gjentatt lading av kjøretøy i garasjen kan medføre oppsigelse av garasjeplass.

4. Tildeling

(1) Garasjer og parkeringsplasser med strømuttak disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets medlemmer. Styret kan delegere denne myndighet.

(2) Borettslagets vaktmester fører listen over de andelseiere som ønsker å leie garasje eller parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg direkte til vaktmesteren.

Når en garasje eller parkeringsplass blir ledig vil tildeling finne sted til ny andelseier etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

5. Vilkår ved leie av garasje og parkeringsplass

5.1. Avtale og depositum

(1) En andelseier som blir tildelt en garasje eller parkeringsplass må inngå leieavtale, betale et depositum, og en engangsavgift (gebyr) til forretningsfører før plassen kan tas i bruk.

6. Parkering- og lading av ladbart kjøretøy

(1) Borettslaget har ladeplasser for ladbare kjøretøy som alle andelseiere eller besøkende kan benytte for el-kjøretøy eller ladbar hybrid .

(2) Borettslaget har avtale med driftselskap for ladepunkter som fakturerer brukere direkte for strømforbruk ved lading. For å få tilgang til lading må andelseierne ta kontakt med Driftsstjenesten i borettslaget og inngå individuell avtale.

(3) Ladeplassene kan utelukkende brukes til lading, ikke til parkering. Det forutsetter at kjøretøy står på ladeplassen med ladekabel tilkoblet til kjøretøyet. Brukerne skal flytte kjøretøy til vanlig parkeringsplass når bilen er fulladet.

(4) Maksimal tillat ladetid er 16 timer for el-kjøretøy og 6 timer for ladbar hybrid.

Ved overskridelse av maksimal ladetid vil det bli ilagt parkeringsavgift som er varslet på skilt ved ladeplassene.

Ikke-ladbare kjøretøy eller ladbare kjøretøy uten tilkoblet ladekabel vil få parkeringsbot.

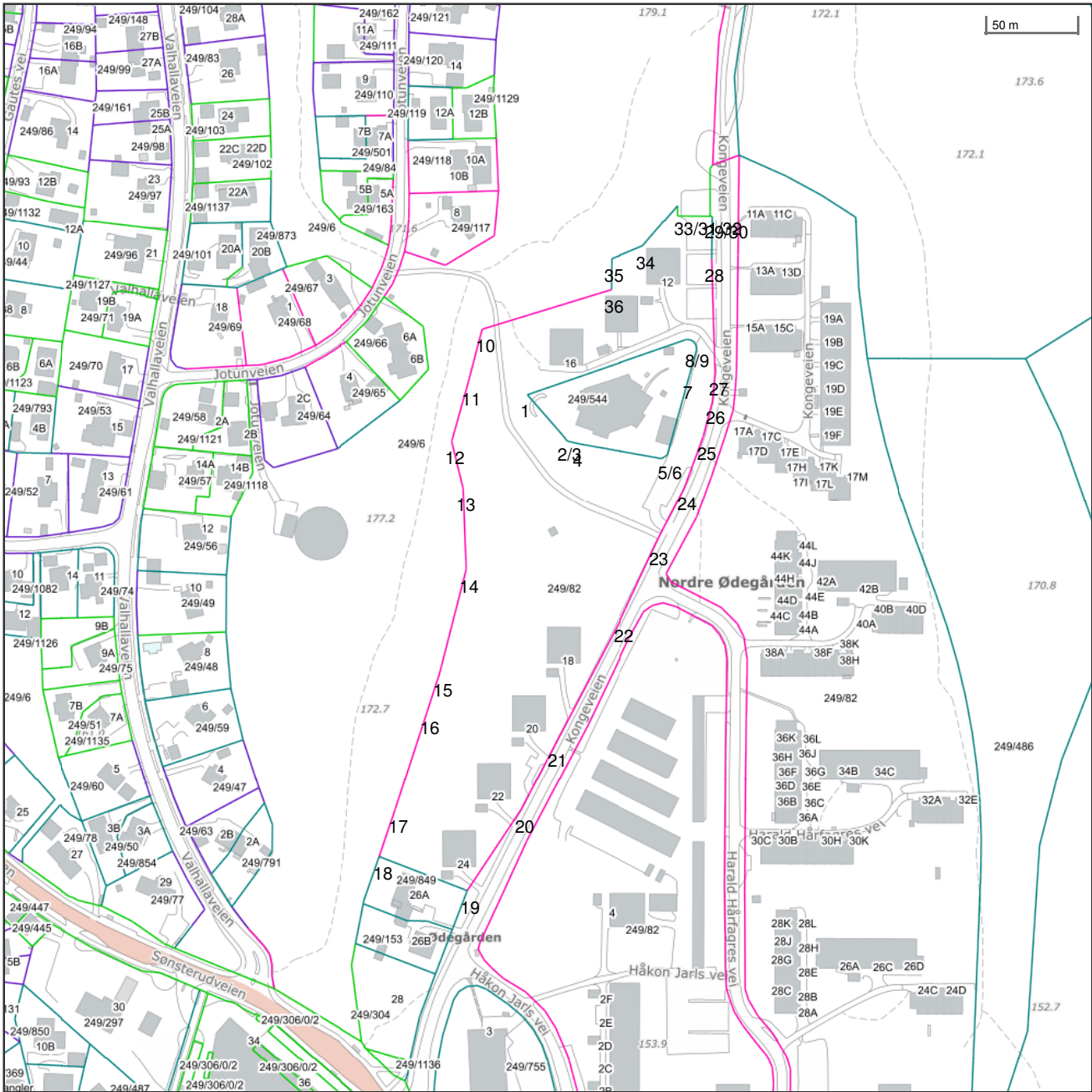
7. Forholdet til vedtekter og ordensregler

(1) Disse parkeringsbestemmelser skal anses som en del av borettslagets ordensbestemmelser.



Eiendomskart for eiendom 3207 - 249/82//

Teig 1 av 3



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

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

Teig 1 av 3

Areal	30 194,40 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6631057,23 Øst 602153,39

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6631131,16	602137,64	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	93,31	
2	6631109,48	602157,65	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,50	
3	6631106,35	602160,23	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,06	
4	6631104,97	602167,01	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,92	
5	6631098,17	602212,92	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	46,41	
6	6631100,2	602216,01	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,70	
7	6631144,07	602227	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	45,23	
8	6631158,38	602230,59	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,75	
9	6631164,02	602224,97	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,21	4,98
10	6631166,47	602111,76	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	74,44	
11	6631137,05	602104,9	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,21	
12	6631104,42	602096,69	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,65	
13	6631078,84	602103,68	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,52	
14	6631033,8	602106,64	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,14	
15	6630976,11	602093,55	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	59,16	
16	6630954,91	602087,31	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,10	
17	6630900,6	602071,32	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,61	
18	6630874	602063,1	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,84	
19	6630856,62	602112,06	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	51,95	
20	6630902,32	602140,67	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	53,92	
21	6630938,76	602158,28	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,47	
22	6631008,92	602192,73	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	78,16	
23	6631051,47	602211,12	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,35	
24	6631082,27	602225,9	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,16	
25	6631110,72	602235,54	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,04	
26	6631130,5	602240,21	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,32	
27	6631145,88	602241,13	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,41	
28	6631208,56	602237,57	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,78	
29	6631232,369	602237,176	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,81	
30	6631232,349976	602236,109985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,07	

31	6631232,109985	602222,329956	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	13,78	
32	6631232,03	602218,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,22	
33	6631237,69	602217,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,66	
34	6631214,77	602199,12	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,66	
35	6631207,13	602182,11	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,65	
36	6631190,17	602182,33	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,96	

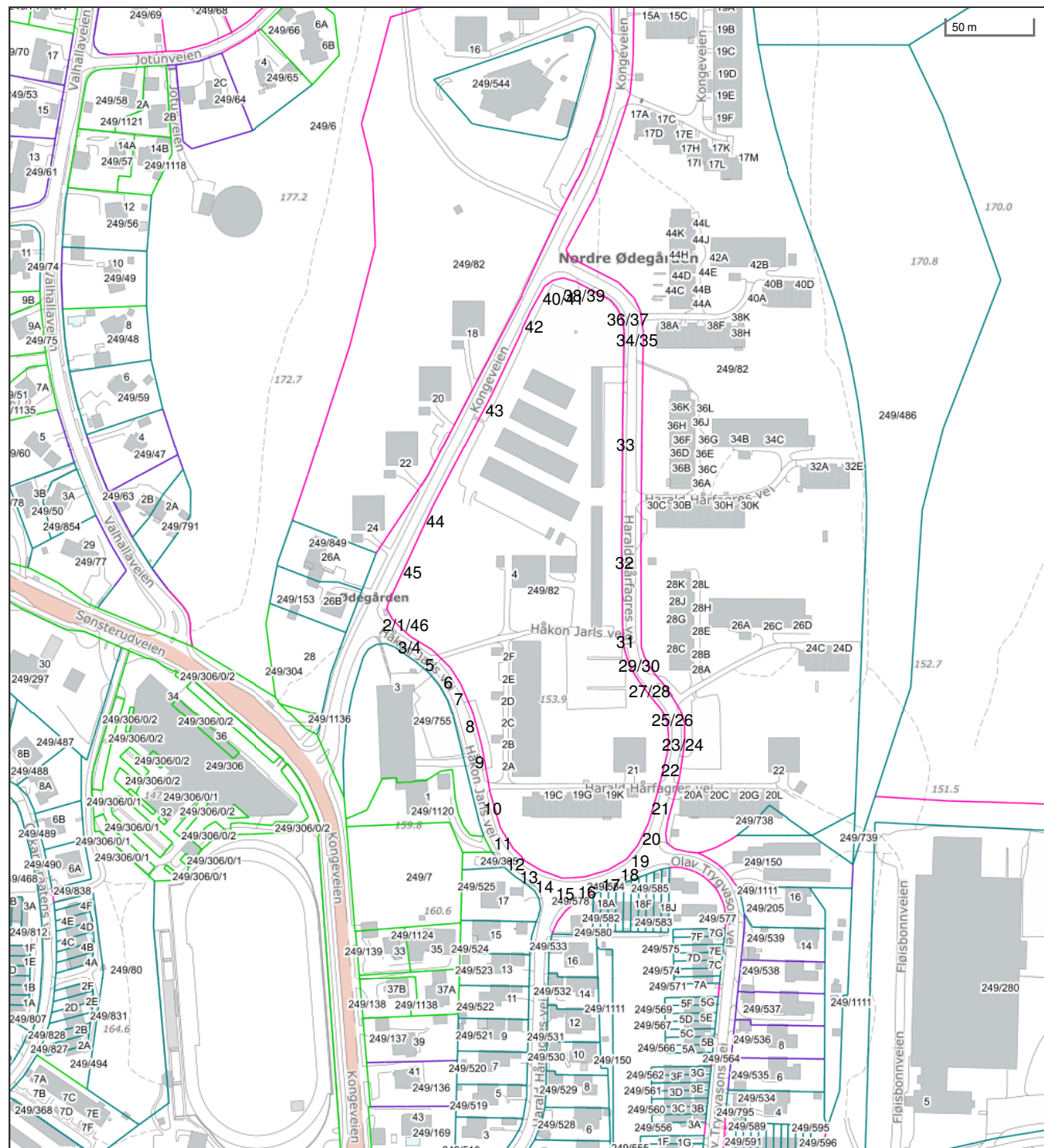
This is a detailed cadastral map of the Nordre Ødegården area in Oslo, Norway. The map displays numerous land parcels, each identified by a unique number and letter combination (e.g., 249/118 10A, 249/67 3). The parcels are color-coded: pink outlines represent certain types of land or ownership, while green and blue outlines represent others. Major roads shown include Kongeveien running vertically through the center, Håkon Jarls vei running horizontally across the middle, and Harald Hårfagre's vei at the bottom. The map also features elevation points (e.g., 172.1, 161.0, 170.0) and a scale bar indicating 50 meters. The overall layout shows a dense arrangement of buildings and plots, typical of an urban environment.

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

Areal	58 989,90 m ²			Arealmerknað			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6630969,96	Øst	602337,83
Grensepunkter					Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6631255,67	602277,31	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	28,33	
2	6631234,08	602316,38	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	44,68	300,05
3	6631156,35	602324,92	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	78,28	500,07
4	6631062,31	602352,56	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	98,18	499,92
5	6631027,6	602366,58	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	37,43	
6	6630872,81	602395,63	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	158,53	399,93
7	6630714,28	602393,65	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	158,54	
8	6630700,28	602369,06	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	28,30	
9	6630717,18	602343,52	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,63	
10	6630699,09	602325,34	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	25,77	74,52
11	6630696,43	602321,52	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,65	
12	6630694,16	602317,47	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,64	
13	6630692,18	602314,01	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99	
14	6630690,83	602310,87	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
15	6630689,39	602306,88	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,24	
16	6630688,37	602303	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,01	
17	6630688,96	602296,99	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,04	
18	6630690,27	602289,91	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,20	
19	6630693,48	602285	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,87	
20	6630699,02	602284,11	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
21	6630706,21	602285,12	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,26	
22	6630731,22	602291,14	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,72	
23	6630751,32	602293,58	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,25	
24	6630763,19	602293,27	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,87	
25	6630770,54	602290,85	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,74	
26	6630783,68	602282,34	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,66	
27	6630792,02	602274,71	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,30	
28	6630801	602269,06	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,61	
29	6630806,88	602267,05	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,21	
30	6630812,44	602266,91	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,56	

31	6630860,01	602265,37	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,59	
32	6630931,32	602263,95	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	71,32	
33	6630988,44	602263,2	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	57,12	
34	6631000,74	602261,1	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,48	
35	6631008,06	602257,2	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,29	
36	6631016,73	602248,07	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,59	
37	6631030,1	602219,9	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,18	
38	6631034,48	602217,19	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,15	
39	6631066,18	602233,13	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,48	
40	6631089	602240,7	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,04	
41	6631109,94	602247,19	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,92	
42	6631125,75	602251,68	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,44	
43	6631136,16	602252,51	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,44	
44	6631147,67	602252,96	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,52	
45	6631211,09	602252,05	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	63,43	
46	6631266,43	602251,1	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,35	

Teig 3 av 3



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

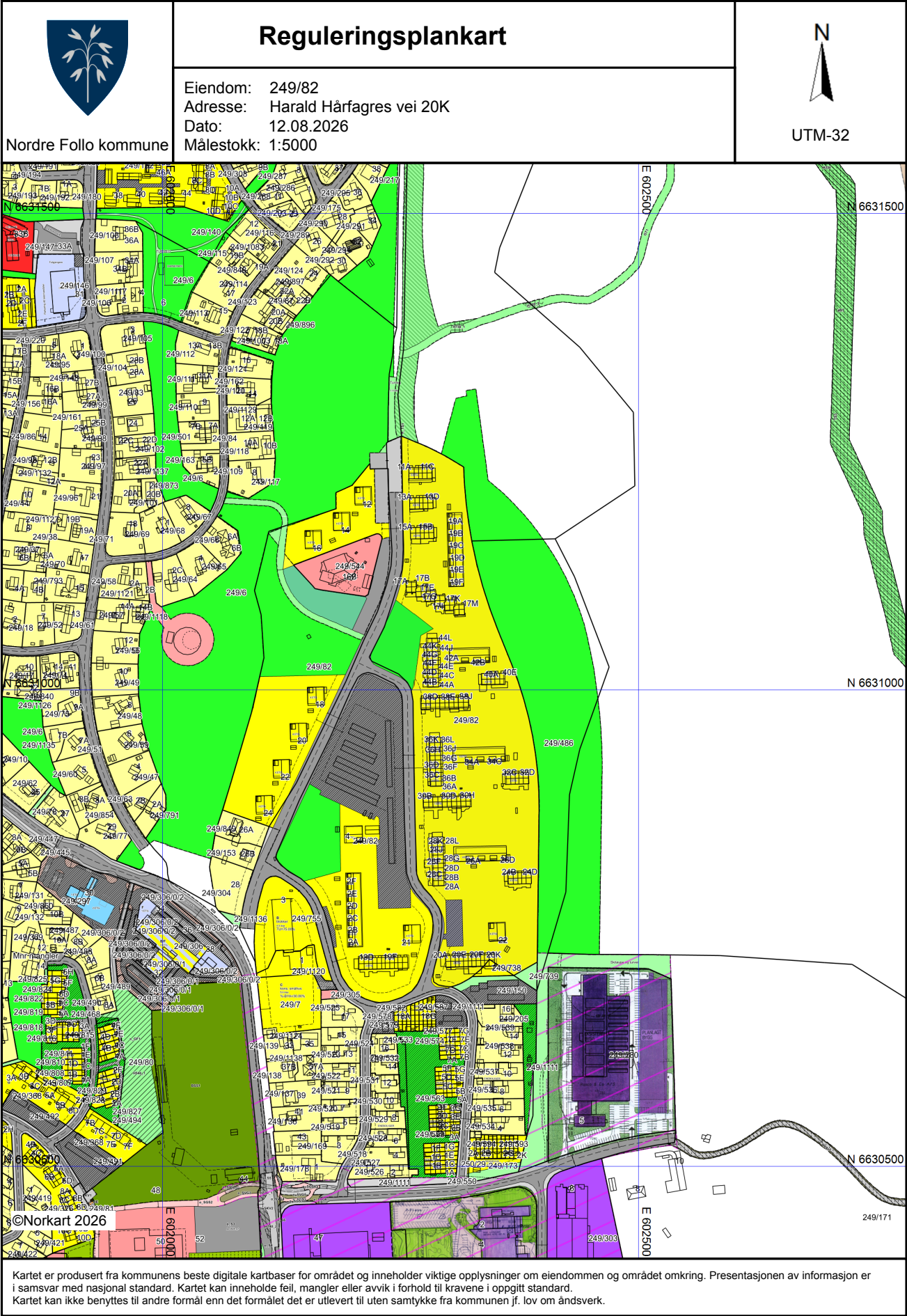
-----	Eiendomsgr omtvistet	-----	Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	●	Grensepunkt lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
- . - . -	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	●	Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	●	Grensepunkt middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgr nøyaktig <= 10	●	Grensepunkt nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Eiendomsgr uvis nøyaktighet			⊙	Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 3

Areal	32 469,80 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6630856,34	Øst	602156,76

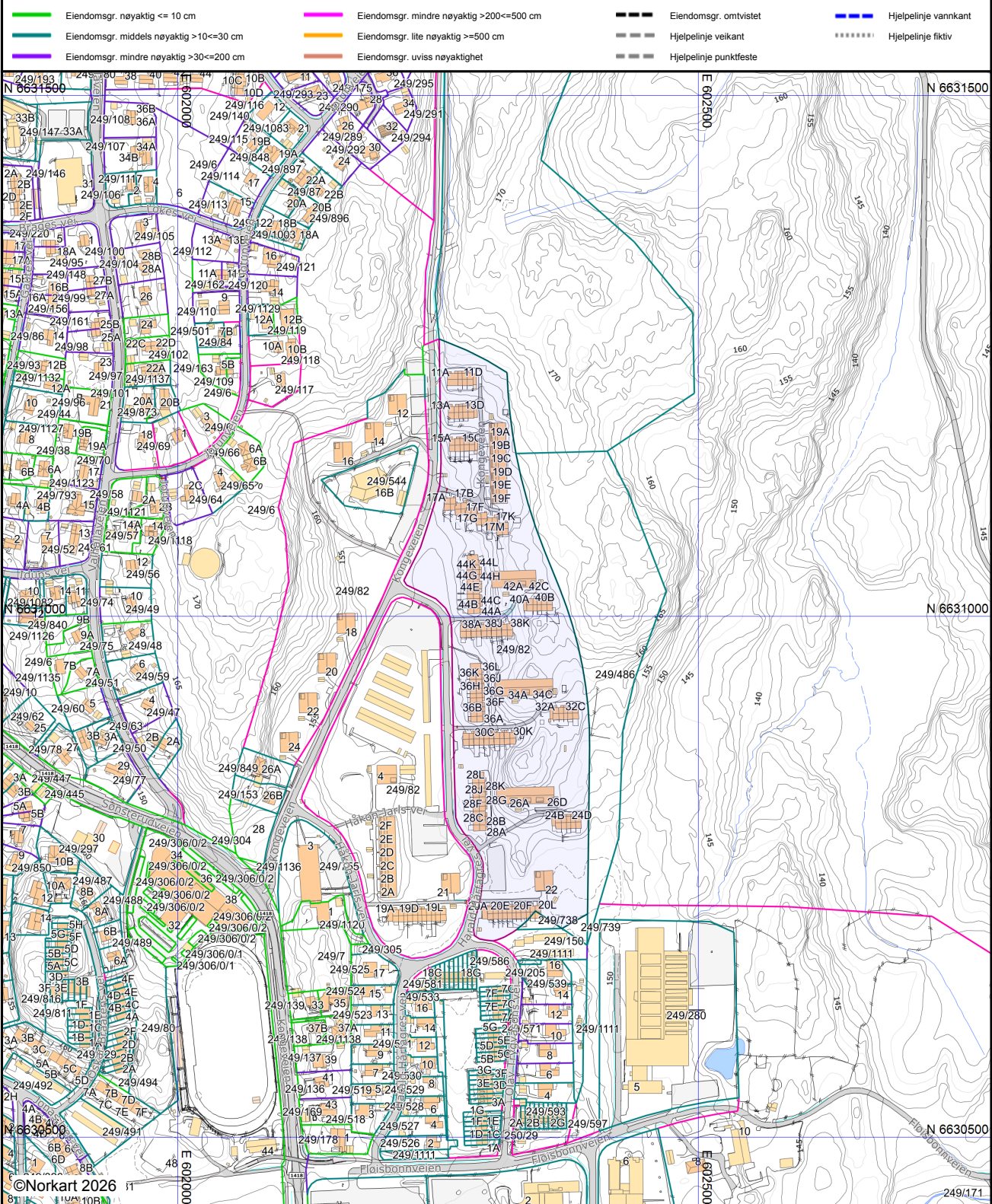
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6630824,64	602119,02	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,98	
2	6630819,16	602122,13	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
3	6630814,81	602126,33	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,05	
4	6630809,05	602133,16	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,93	
5	6630801,95	602145,59	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,31	
6	6630791,85	602156,61	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,95	
7	6630782,47	602162,87	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,28	
8	6630767,07	602169,95	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,95	
9	6630746,45	602176,05	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,50	
10	6630719,87	602181,57	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,15	
11	6630699,63	602188,03	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,25	
12	6630687,96	602195,76	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,00	
13	6630680,74	602203,74	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,76	
14	6630675,78	602212,77	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,30	
15	6630671,65	602225,12	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,02	
16	6630672,71	602237,71	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,63	
17	6630677,14	602251,32	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,31	
18	6630683,72	602261,92	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,48	
19	6630691,67	602268,02	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,02	
20	6630704,81	602273,98	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,43	
21	6630722,86	602278,78	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,68	
22	6630745,25	602283,76	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,94	
23	6630754,91	602284,25	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,67	
24	6630763,79	602283,27	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,93	
25	6630770,39	602280,13	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,31	
26	6630776,92	602274,4	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,69	
27	6630786,73	602266,35	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,69	
28	6630794,13	602261,41	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,90	
29	6630801,11	602258,63	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,51	
30	6630807,37	602256,61	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,58	

31	6630818,11	602255,96	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,76	
32	6630863,81	602254,1	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,74	
33	6630932,15	602252,76	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	68,35	
34	6630988,53	602252,02	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,38	
35	6630995,92	602250,72	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50	
36	6631001,77	602247,6	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,63	
37	6631006,49	602243,39	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,32	
38	6631016,36	602223,47	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,23	
39	6631018,4	602216	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,74	
40	6631016,76	602210,11	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,11	
41	6631013,3	602205,38	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
42	6630998,74	602197,67	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,48	
43	6630950,33	602176,3	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,92	
44	6630884,8	602144,05	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	73,04	
45	6630855,16	602131,44	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,21	
46	6630828,52	602119,92	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,02	

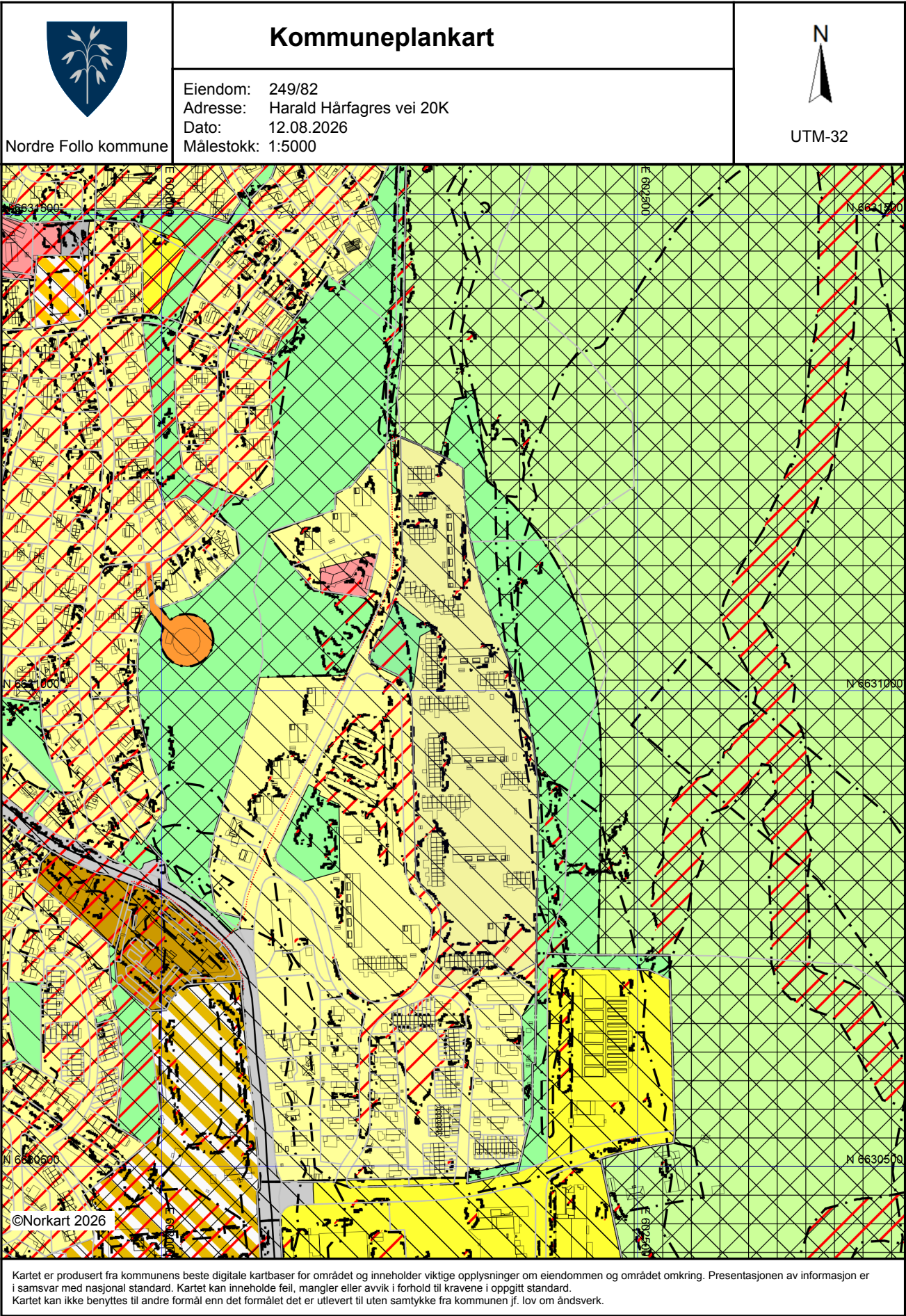


<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		<i>Parkeringsplan</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Frittliggende småhusbebyggelse		Grønnstruktur
	Konsentrert småhusbebyggelse		Turveg
	Blokkbebyggelse		Friområder
	Garsjer i boligområder		Vegetasjonsskjerm
	Område for forretning		Kombinerte grønnstrukturformål
	Område for industri/lager		LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko		Naturvern
	Offentlig barnehage		Naturområde i sjø og vassdrag
	Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner		Faresone - Flomfare
	Bensinstasjon		Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Område for jord- og skogbruk		Sikringsone - Frisikt
	Kjøreveg		Sikringsone - Andre sikringssoner
	Annen veggrunn		Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Gang-/sykkelveg		Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Parkeringsplass		Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Friområder		Angitt hensynsone - Hensyn landskap
	Park		Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
	Turveg		Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Skiløype		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Anlegg for lek		Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Anlegg for idrett og sport		Bestemmelseområde
	Privat veg		Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggsmåte
	Parkbelte i industristøk	<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Planens begrensning
	Felles avkjørsel		Formålsgrense
	Felles gangareal		Faresonegrense
	Felles parkeringsplass		Regulert tomtegrense
	Felles lekeareal for barn		Eiendoms grense som skal oppheves
	Felles gårdsplass		Byggegrense
	Felles areal for garasjer		Planlagt bebyggelse
	Felles grønntanlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	Annet felles areal for flere eiendommer		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Bolig/Forretning		Regulert senterlinje
	Bolig/Kontor		Frisiktslinje
	Forretning/Kontor		Regulert støyskjerm
	Kontor/Industri		Avkjørsel
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjon)		Utkjører
	Grense for restriksjonsområde		Eksisterende tre som skal bevares
	Frisiktsone ved veg	<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Grense for bevaringsområde		Gang-/sykkelveg
	Bevaring av anlegg	<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			Trase for jernbane
	Sikringsonegrense	<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Støysonegrense		Plan under arbeid
	Infrastruktur grense		Planens begrensning
	Angitt hensynsgrense		Planens begrensning
	Båndlegging grense nåværende		Formålsgrense
	Bestemmelsegrense		Regulert senterlinje
	Regulert høyde		
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Tjenesteyting		
	Barnehage		
	Undervisning		
	Annen tjenesteyting		
	Idrett		
	Idrettsstadion		
	Energianlegg		
	Lekeplass		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang-/sykkelveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Holdeplass/plattform		

 Eiendom: 249/82
Adresse: Harald Hårfagres vei 20K
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:5000



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.





Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 12.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	249	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harald Hårfagres vei 20K, 1412 SOFIEMYR								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	

Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.06.2026		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf		
Delarealer	Delareal	18 022 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	18 993 m ²	
	Arealbruk	Naturområde,Nåværende	
	Delareal	102 661 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	ØDEGÅRDEN	

	Delareal	121 654 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	11 326 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	
	Delareal	34 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	1 m ²	
	KPHensynsonenavn	H740	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markalova)	
	Delareal	1 905 m ²	
	KPHensynsonenavn	H730	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner	
	Delareal	596 m ²	
	KPHensynsonenavn	H290	
	KPStøy	Andre støysoner	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013011 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=2013011)		
Navn	Ødegården barnehage m.m.		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	08.09.2014		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7061/2013011_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	788 m ²	
	Formål	Parkering	
	Feltnavn	P1	
	Delareal	114 m ²	
	Formål	Friområde	
	Feltnavn	FO1	
	Delareal	2 440 m ²	
	Formål	Lekeplass	
	Feltnavn	LEK	
	Delareal	326 m ²	
	Formål	Turveg	
	Feltnavn	TV2	
	Delareal	89 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse	
	Feltnavn	B	
	Delareal	1 377 m ²	
	Formål	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
	Feltnavn	S	
	Delareal	23 m ²	
	Formål	Veg	

	Delareal 727 m ² Formål Turveg Feltnavn TV1
Id	4904 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4904)
Navn	NORDRE ØDEGÅRD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5196/4904_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 84 809 m ² Formål Blokkbebyggelse
	Delareal 15 052 m ² Formål Anlegg for lek
	Delareal 1 581 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 14 277 m ² Formål Felles parkeringsplass
Id	4901 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4901)
Navn	HELLERASTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.08.1953
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7335/4901_bestemmelser1.pdf
Delarealer	Delareal 40 m ² Formål Offentlig friområde
Id	4905 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4905)
Navn	SØNDRE ØDEGÅRDEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.08.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5158/4905_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Skiløype
Id	4902 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4902)
Navn	ØDEGÅRDEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	28.08.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5139/4902_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Offentlig friområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202501 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202501)
Navn	Fløysbonn
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Harald Hårfagres vei 20K	H0101	249/82	90	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BROX HAAKON BOTNAN 140182*****	Eiendomsrett 1/2	Harald Hårfagres vei 20K 1412	Bosatt
SOLHEIM ANDREA 280488*****	Eiendomsrett 1/2	Harald Hårfagres vei 20K 1412	Bosatt

Vegadresse: Harald Hårfagres vei 20 KAdressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	803 Nordre Ødegården	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
192	149577424		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1964

192: Bygning 149577424: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.04.1964

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	113
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	113
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.04.1964	15.03.2001

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	23	0	23	0	0	0
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0

Borettslag

Navn	ØDEGÅRDEN BORETTSLAG	Org.nr	851488782
Adresse	c/o Boligbyggelaget Usbl avd. Follo Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	150

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	249/739	366.3	
Grunneiendom	249/82	121654.1	

Sørli & Haugstad
Postboks 143

1411 KOLBOTN

KOPI

Arkiv: TB 49/82
Saksnr: 97/06888-006Saksbeh.: KZK
Dato: 30.12.03

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder: *FERDIGATTEST*
Byggested: *Harald Hårfagres vei 20*
Tiltakshaver: *Ødegården borettslag v/M. Moen*
Ansvarshavende: *Multibyg AS, Hjernes Cowi AS, NVK Gonsholt Skjerven AS,
Stoltenberg & Rossing AS, Aas & Haukanes AS*
Rammetillatelse: 25.03.98
Igangsettingstillatelse 30.05.00
Midl. brukstillatelse: 20.11.01

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 06.12.01.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

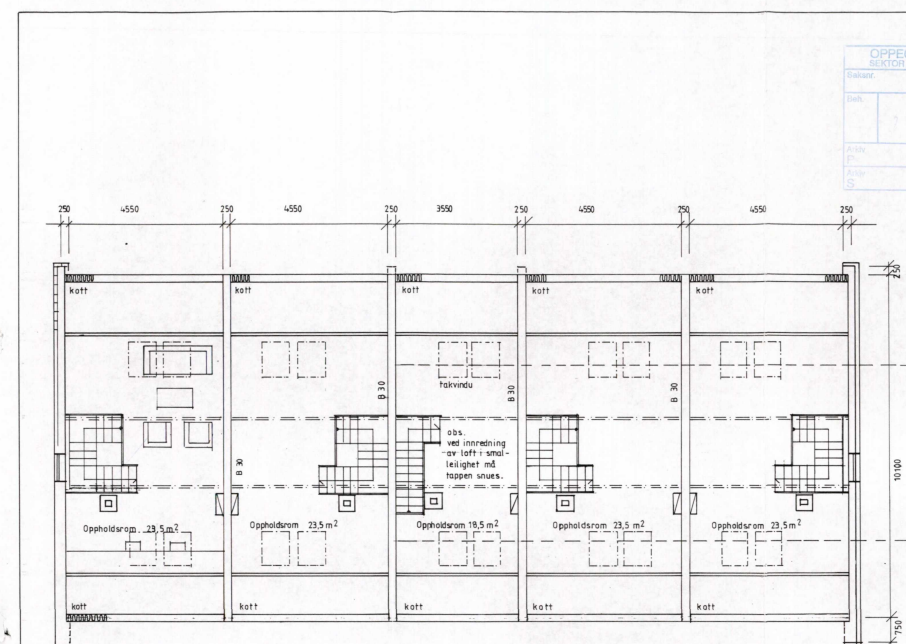
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.


Hans Vestre
Seksjonsleder
Karen Zwicky Knobel
Ingeniør I

Kopi til:
Kommunalteknisk avdeling
Nordre Follo brann- og feiervesen
Geodataseksjonen
Ødegården borettslag v/M. Moen, Harald Hårfagres vei 19k, 1412 SOFIEMYR
Multibyg AS, Østensjøveien 17, 0661 OSLO

Postadr.: Besøksadr.: Telefon: Telefaks: Bankgiro: E-post: byggesak-geodata@oppegard.kommune.no
Postboks 510 Rådhuset 66 81 90 90 66 81 93 12 1614.48.20170 Internettadr.: http://www.oppegard.kommune.no
1411 Kolbotn Kolbotnveien 30

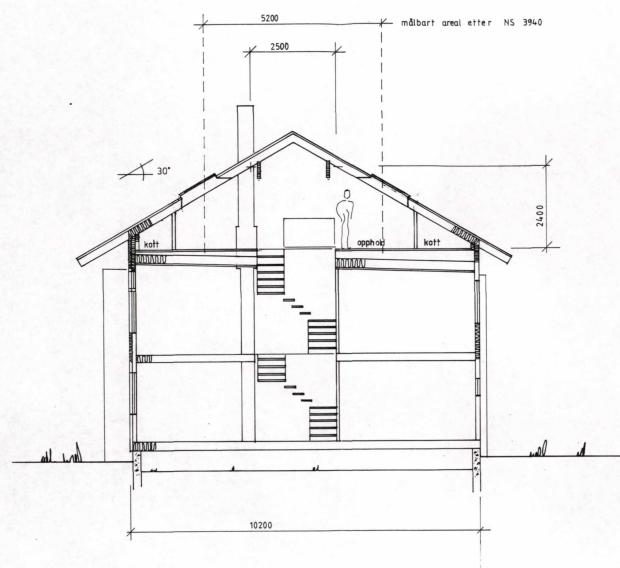


"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei 19, 20, 28,
36 og 44.GENERELL PLAN FOR
INNREDNING AV LOFT.Evt. innredning vil igangsettes av
den enkelte beboer.GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9610
Tegningnr: HH19-102
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.



OPPEGÅRD KOMMUNE	
Saksnr.	Dok.nr.
Dato	Stempel
24 NOV 1997	
Arkiv	
P	
Arkiv	
S	

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei 19, 20, 28,
36 og 44.

SNITT B-B.

Generelt snitt ved innredning av
loft.

GODKJENT

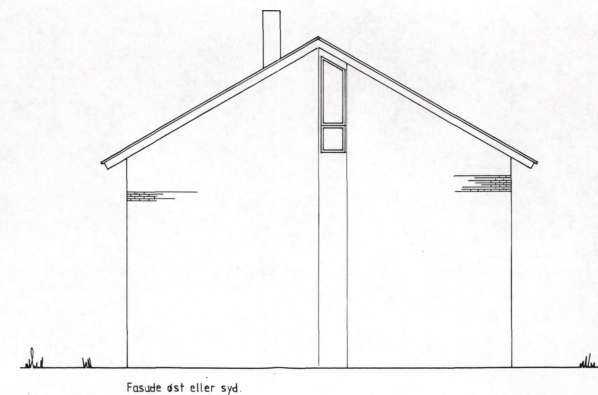
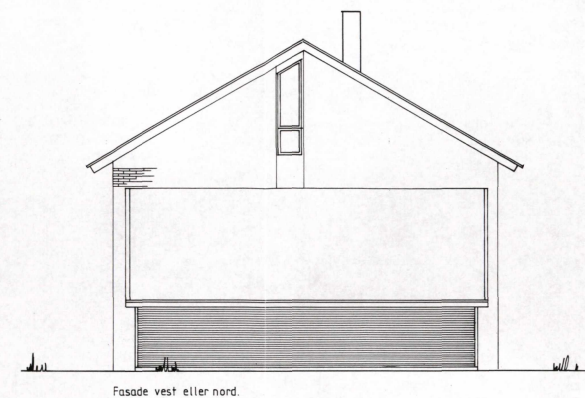
25 MAR 1998

OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9610
Tegningnr: HH19-151
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.



OPPEGÅRD KOMMUNE	
Saksnr.	Dok.nr.
Dato	Stempel
24 NOV 1997	
Arkiv	
P	
Arkiv	
S	

"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei 19, 20, 28,
36 og 44.

FASADE SYD OG NORD.

GODKJENT

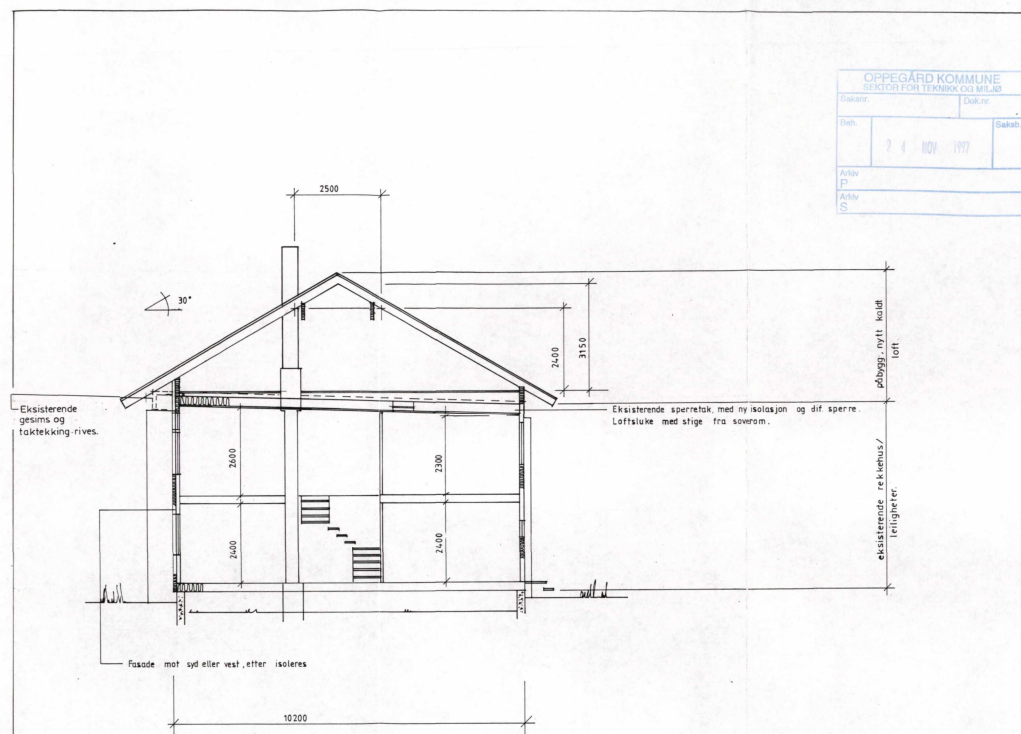
25 MAR 1998

OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9610
Tegningnr: HH19-156
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.



"ØDEGÅRDEN 2000"

Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei 19, 20, 28,
36 og 44.

SNITT A-A.

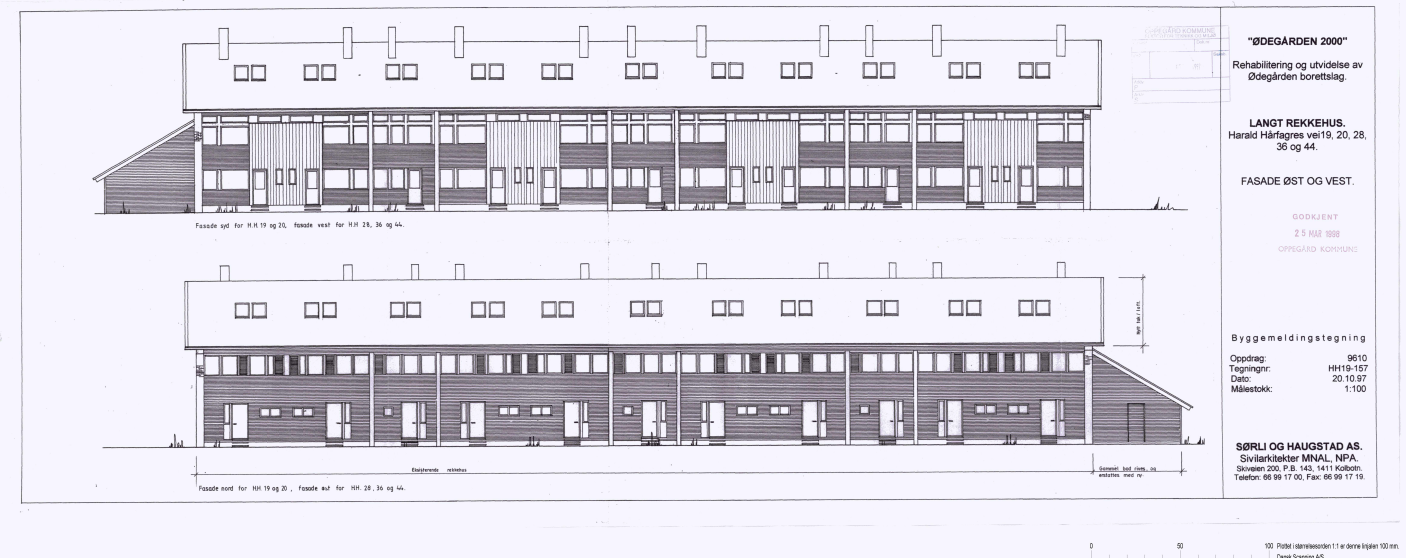
Gjennom leilighet.

GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

Byggemeldingstegning

Oppdrag: 9610
Tegningnr: HH19-150
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.



"ØDEGÅRDEN 2000"
Rehabilitering og utvidelse av
Ødegården borettslag.

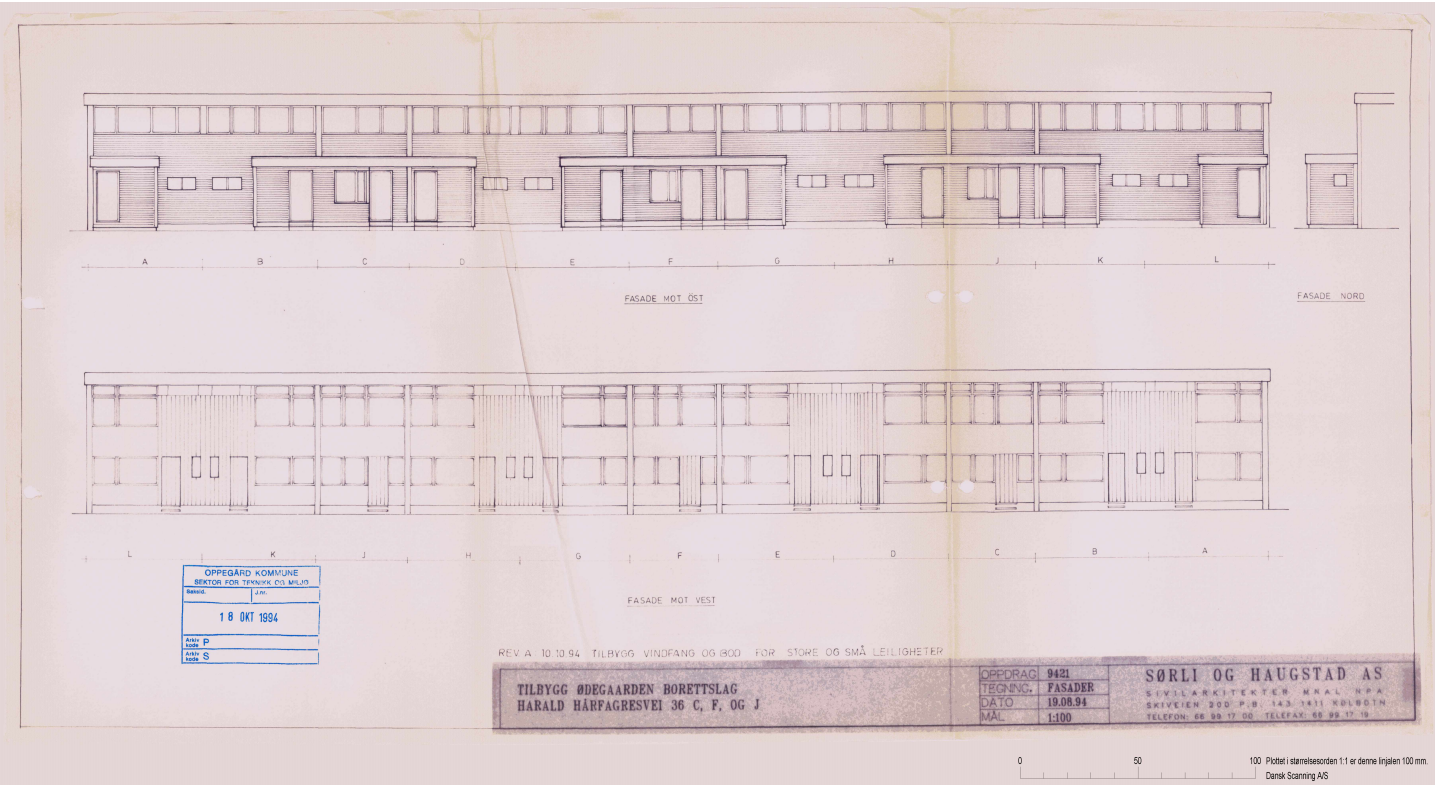
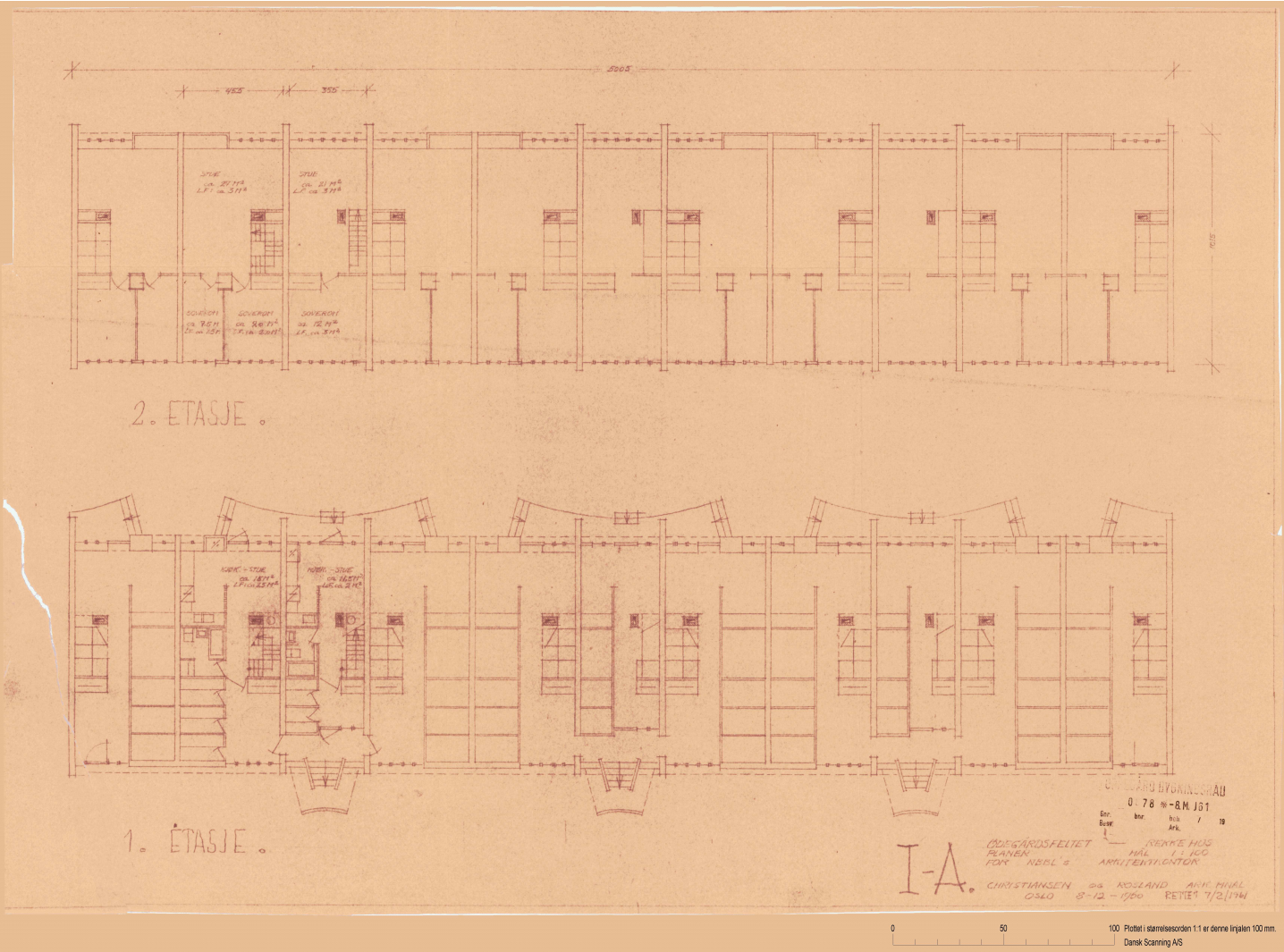
LANGT REKKEHUS.
Harald Hårfagres vei 19, 20, 28,
36 og 44.

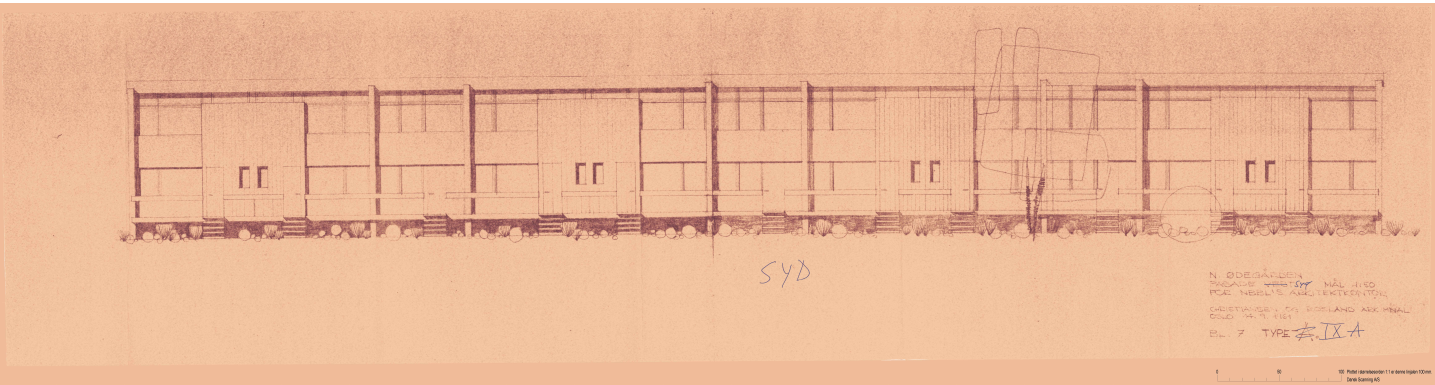
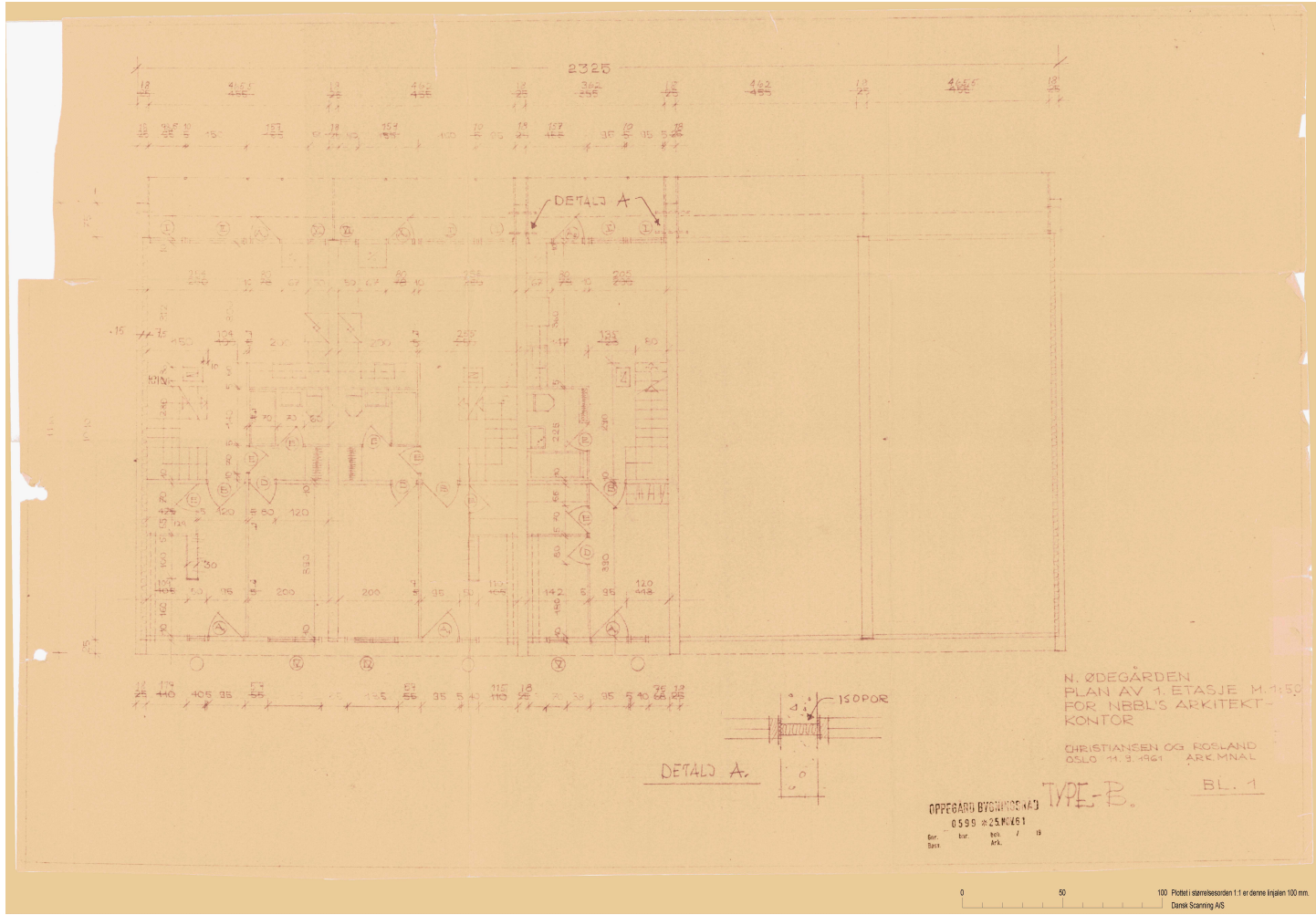
FASADE ØST OG VEST.

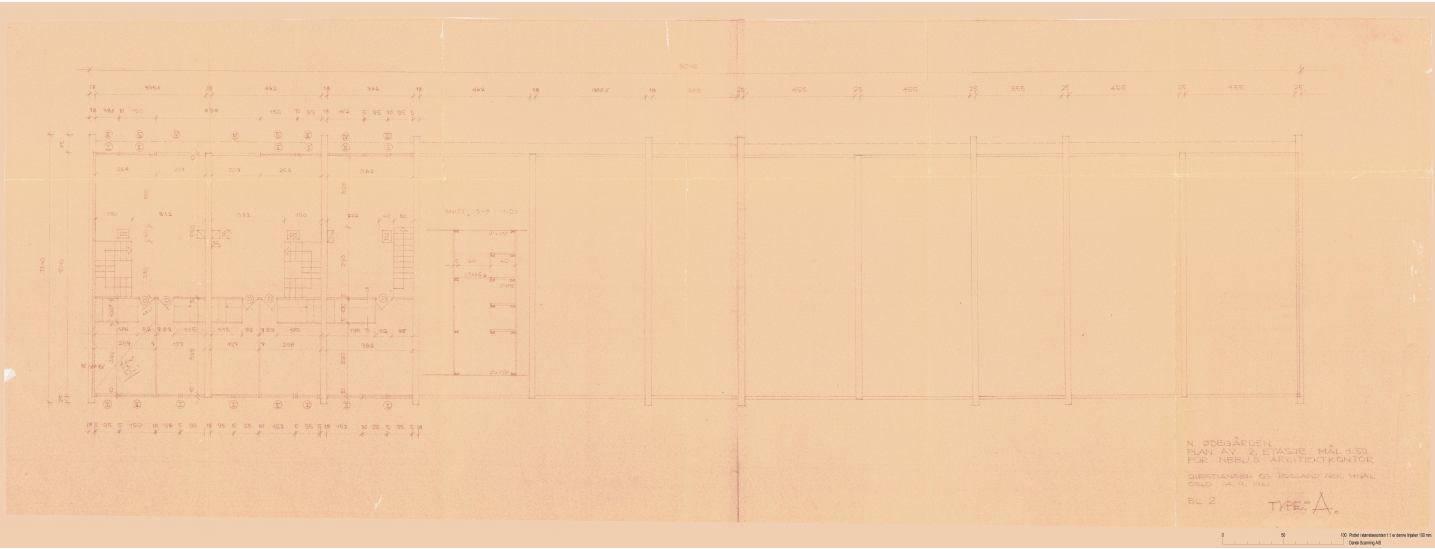
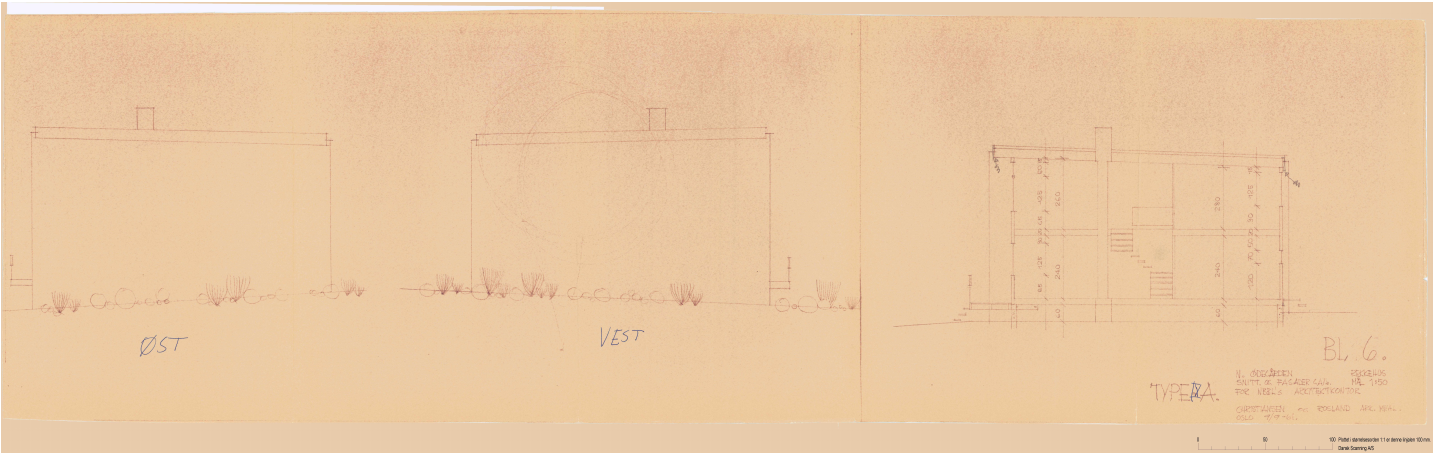
GODKJENT
25 MAR 1998
OPPEGÅRD KOMMUNE

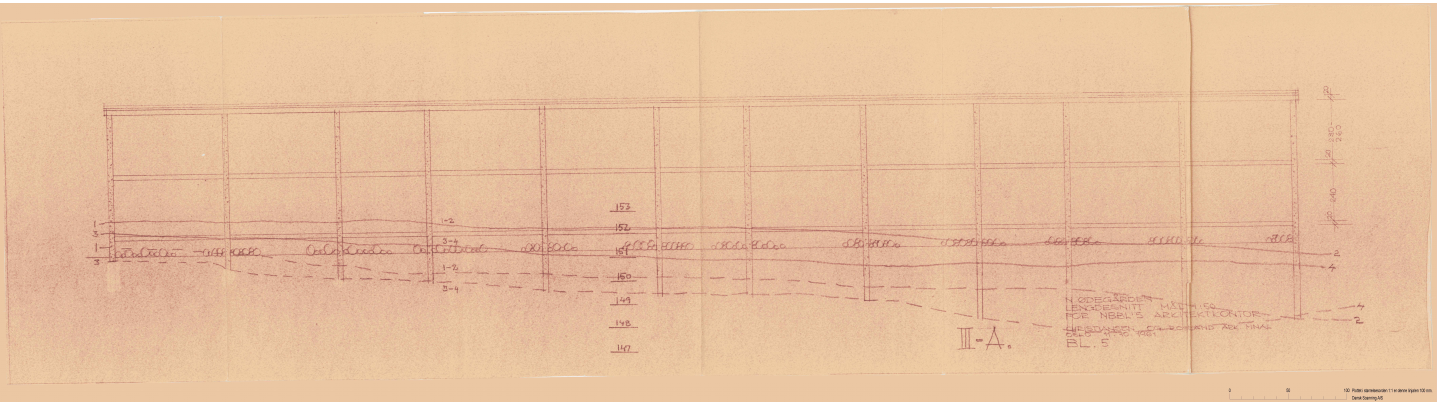
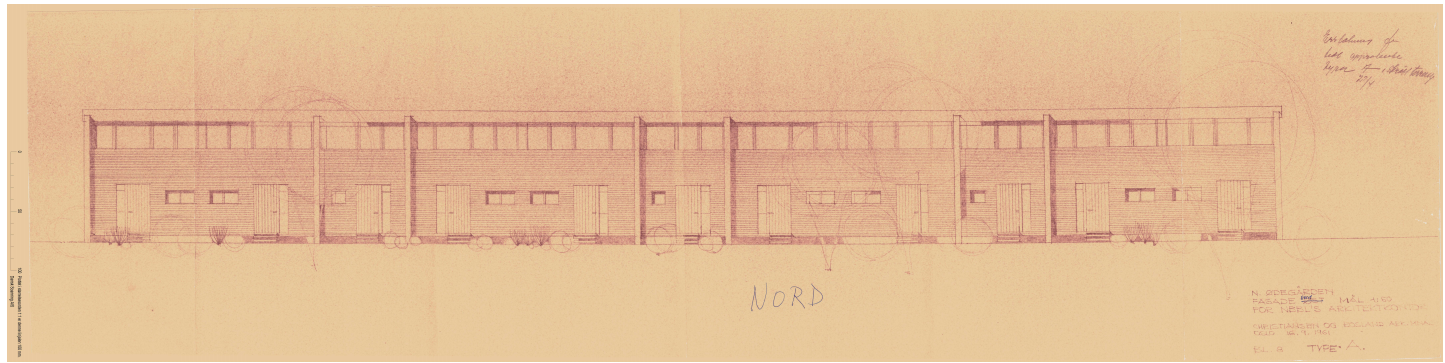
Byggemeldingstegning
Oppdrag: 9610
Tegningnr: HH19-157
Dato: 20.10.97
Målestokk: 1:100

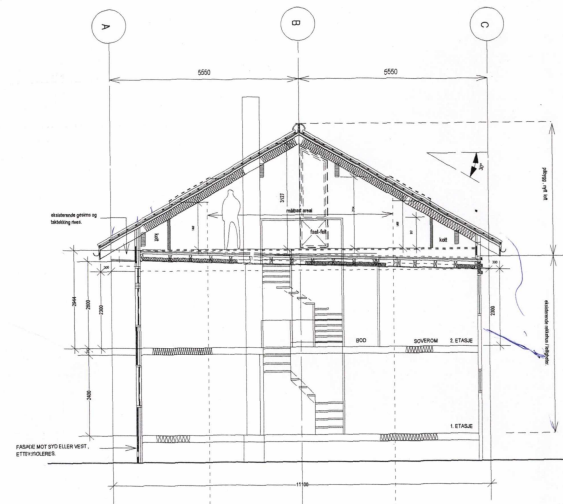
SØRLI OG HAUGSTAD AS.
Sivilarkitekter MNAL, NPA.
Skiveien 200, P.B. 143, 1411 Kolbotn.
Telefon: 66 99 17 00, Fax: 66 99 17 19.











NB! ALLE MÅL KONTROLLERES OG TILPASSES PÅ STEDET
FOR PRODUKSJON AV TRAPPER MÅ ALLE MÅL TAS PÅ STEDET!



REV. A: DATO: XX.XX.XX
TEGN. V.D. KONTROLL. GODKJ.

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV
ØDEGÅRDEN BORETTLAG.

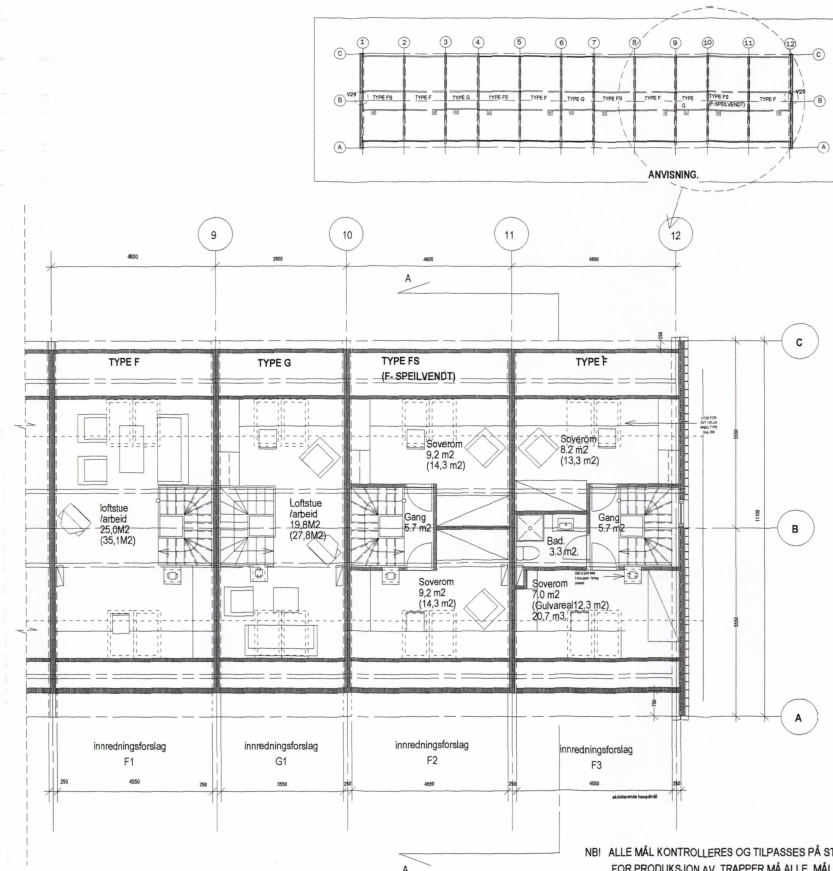
GJELDER ALLE REKKEHUS, korte KV11, KV13, KV15,
HH24, HH32, HH40 og lange HH19, HH20, HH28, HH36,
HH44. NB! To leilighetstyper totalbredde 3,8 eller 4,8 m.

LOFTPLAN, INNREDNINGSFORSLAG.

målestokk: 1:100
dato: 24.06.00
prosjekt nr.: 9936
tegn. nr.: 002

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
sivilarkitekt MÅNL NPA
pb 143, 1411 Kolbotn
tf: 66 81 21 21 fax: 66 81 21 20

side rev. X



NB! ALLE MÅL KONTROLLERES OG TILPASSES PÅ STEDET.
FOR PRODUKSJON AV TRAPPER MÅ ALLE MÅL TAS PÅ STEDET!



REV. A: DATO: XX.XX.XX
TEGN. V.D. KONTROLL. GODKJ.

ØDEGÅRDEN 2000

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV
ØDEGÅRDEN BORETTLAG.

GJELDER FOR ALLE REKKEHUS, korte KV11, KV13, KV15,
HH24, HH32, HH40 og lange HH19, HH20, HH28, HH36,
HH44. NB! To leilighetstyper total bredde 3,8 eller 4,8 m.

LOFTPLAN, INNREDNINGSFORSLAG.

målestokk: 1:100
dato: 24.06.00
prosjekt nr.: 9936
tegn. nr.: 001

SØRLI OG HAUGSTAD AS.
sivilarkitekt MÅNL NPA
pb 143, 1411 Kolbotn
tf: 66 81 21 21 fax: 66 81 21 20

side rev. X

Nabolagsprofil

Harald Hårfagres vei 20K - Nabolaget Ødegården - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ødegården	5 min	🚶
Linje 81, 81N, 83, 83N, 84E, 580	0.4 km	
Solbråtan stasjon	21 min	🚶
Linje L2	1.9 km	
Hauketo stasjon	11 min	🚗
Buss, tog	5.6 km	
Sundbrygga	20 min	🚗
Totalt 2 ulike linjer	22.9 km	
Oslo S	21 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer	18.5 km	

Skoler

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl.)	5 min	🚶
481 elever, 23 klasser	0.5 km	
Tårnåsen skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
508 elever, 24 klasser	1.6 km	
Kolbotn skole (1-10 kl.)	5 min	🚗
398 elever, 21 klasser	2.2 km	
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	4 min	🚶
190 elever, 6 klasser	0.4 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
252 elever, 14 klasser	1.1 km	
Roald Amundsen videregående skole	15 min	🚶
597 elever, 39 klasser	1.3 km	
Ski videregående skole	18 min	🚗
640 elever, 25 klasser	12.3 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

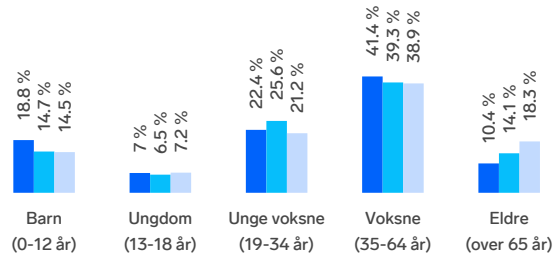
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



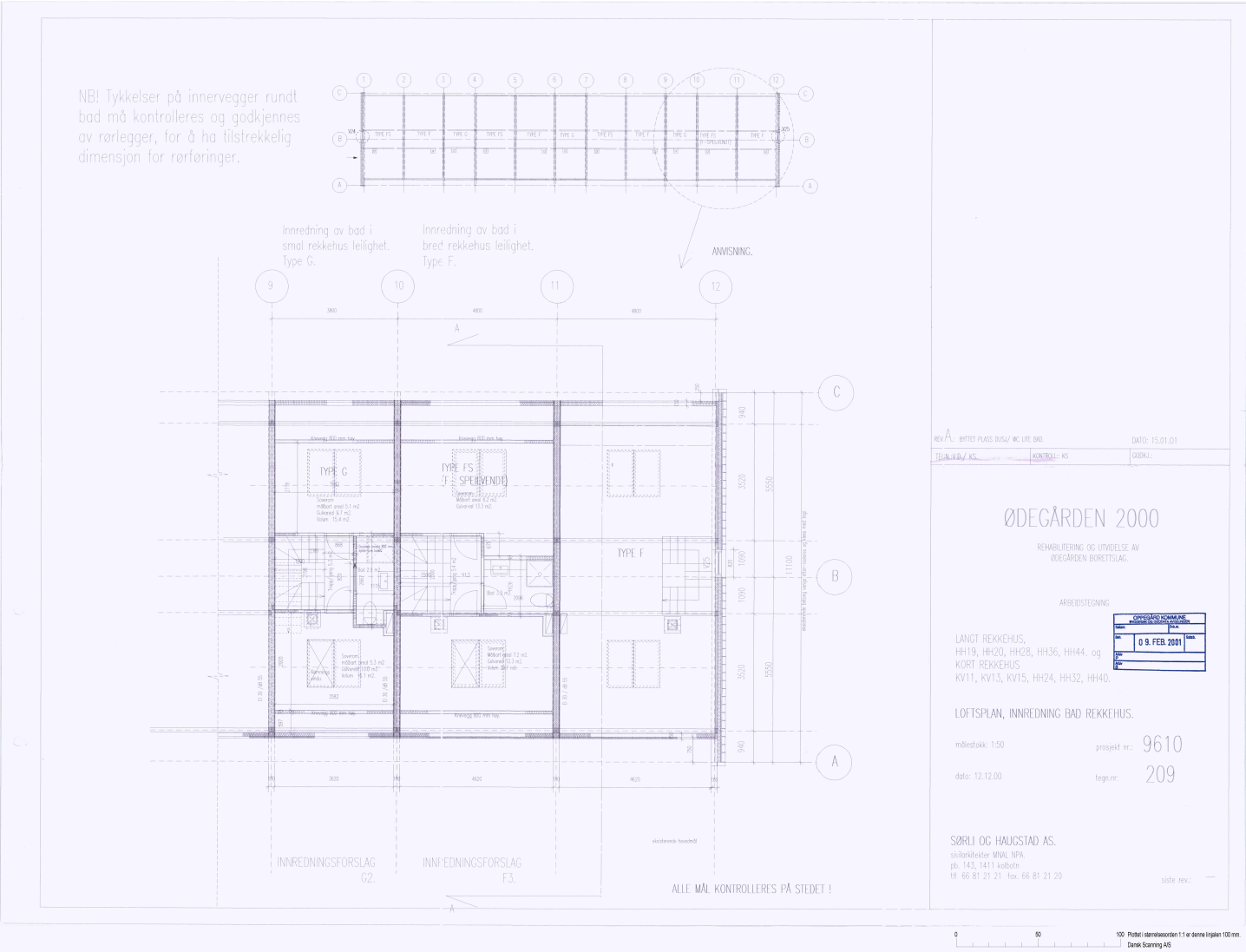
Område	Personer	Husholdninger
Ødegården	1 265	568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ødegården barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
71 barn	0.6 km	
Holberg barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
54 barn	1 km	
Hellerasten barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
50 barn	1.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Sofiemyr	7 min	🚶
Coop Extra Sofiemyr	9 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.7 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

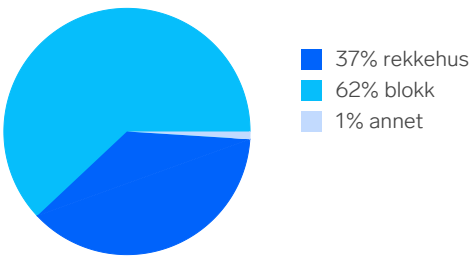
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

Sport

-  Ødegården ballplass
Ballspill
5 min  0.4 km
-  Sofiemyr idrettspark
Fotball, friidrett, sandvolleyball
6 min  0.6 km
-  Mudo Oppegård
7 min 
-  SATS Kolbotn
23 min 

Boligmasse



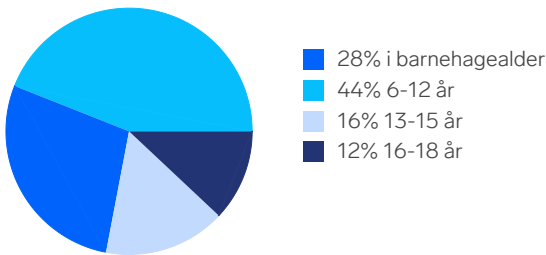
«Fine uteområder, med store gressplener, lekeplasser og marka i umiddelbar nærhet. Busser med flere avganger, samt ekspressbuss. Hyggelige naboer og nærhet til butikker, frisør o.l»

Sitat fra en lokalkjent

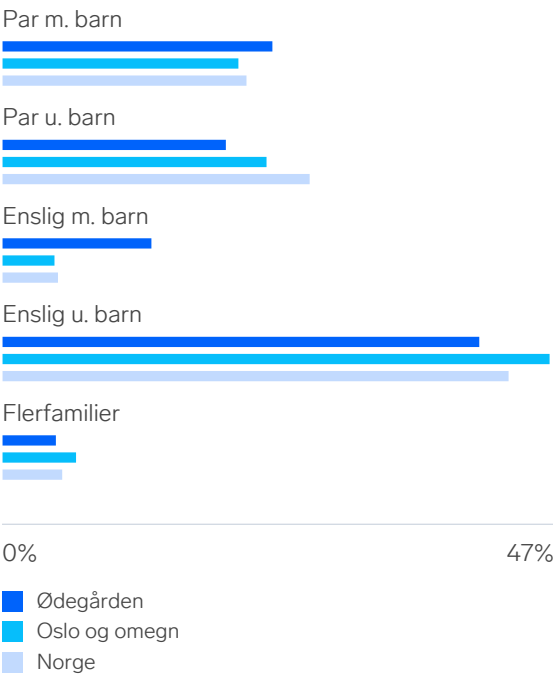
Varer/Tjenester

-  Sofiemyrsenteret
5 min 
-  Vitusapotek Sofiemyr
7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

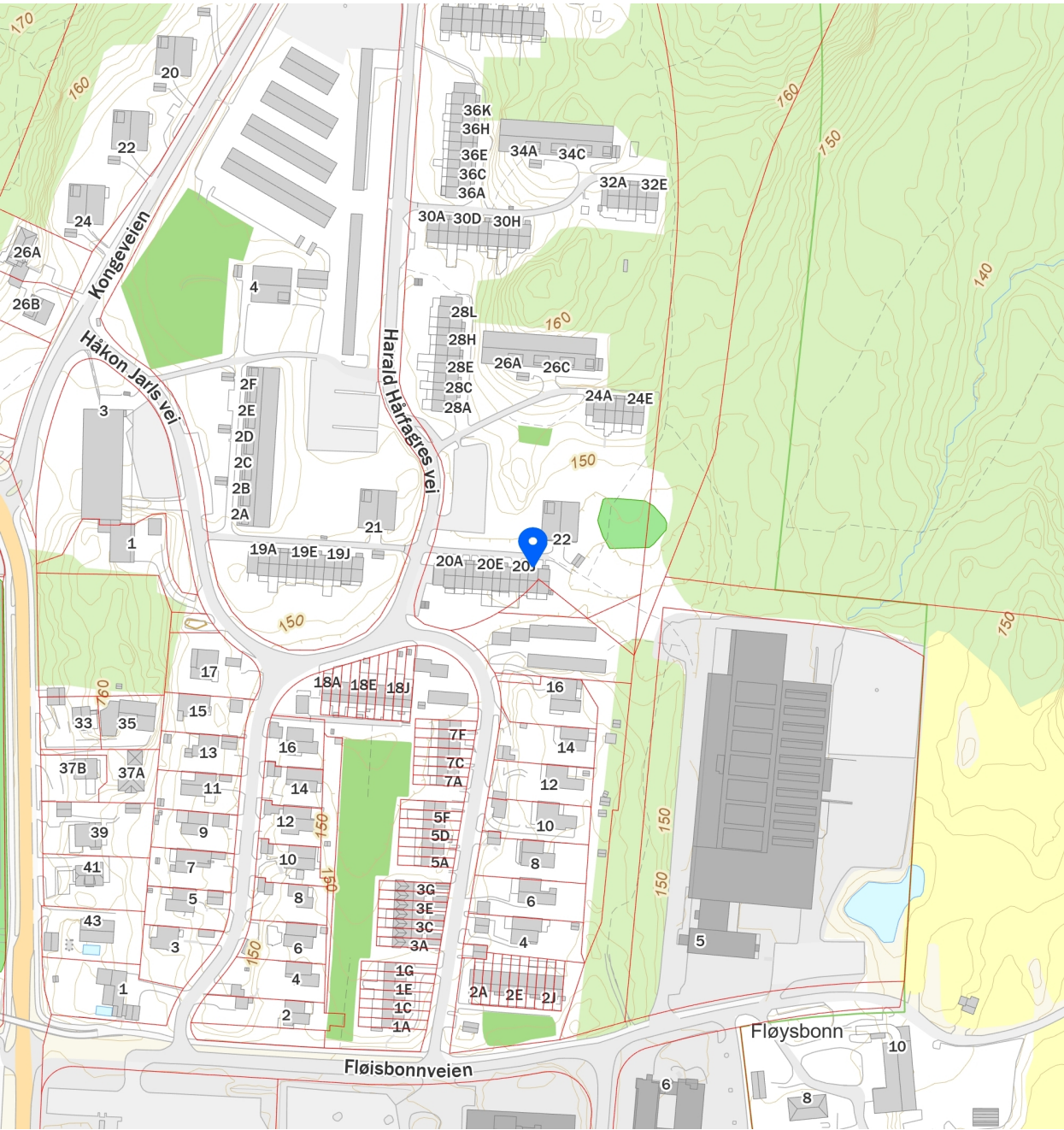
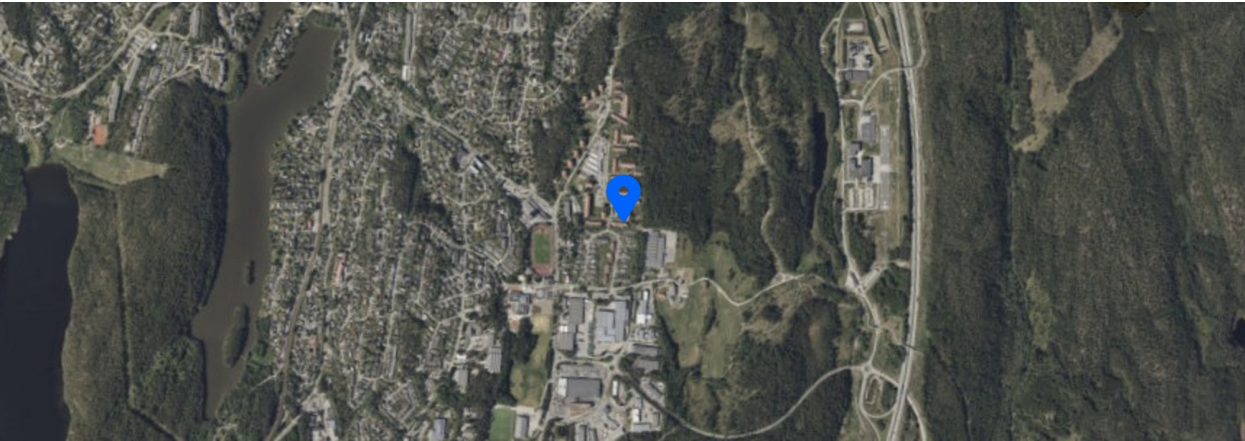


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttreddelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved
budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen,
herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonser visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no



Vi gjør det lille ekstra
for at du skal
finne plassen hvor
du har lyst til å bo.

N



Nord