

Grevlingveien 14D



Velkommen til

Grevlingveien 14D



Salgsoppgaven produsert 16. september 2024

Varingskollen/Døli

Pen og lys 4-roms over 2 plan - Solrik balkong - Fritt utsyn - Garasjeplass med lader - God bodplass - Kort vei til Oslo

Prisantydning	3 800 000,-
Fellesgjeld	87 088,-
Omkostninger	108 920,-
Totalpris	3 996 008,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 327,-
BRA-i	95 kvm
Totalt BRA	105 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2015

Megler	Stian M. Baklie
Telefon	411 05 849
E-post	s.baklie@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en pen, lys og arealeffektiv 4-roms med skjermet og attraktiv beliggenhet i Varingskollen park.

- Boligen har gode lysforhold med store vinduer i stue kjøkken og utgang til sydvest deilig balkong. Det er arealeffektiv planløsning med god fordeling av rommene og bad/wc på begge plan. Man kan gå tørrskodd til garasjekjeller og bodanlegg. Flott beliggenhet i barnevennlige omgivelser og med relativt kort vei til Oslo, ca. 30 min med normal trafikk.

- Kort oppsummert:

- Innholdsrik og romslig bolig
- Generelt god standard fra 2015
- To bad/wc
- Solrik balkong og fritt utsyn
- Garasjeplass med lader
- Barnevennlig og rolig beliggenhet
- Godt med lagringsplass

Arealer og innhold

BRA-i:	95 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	105 kvm

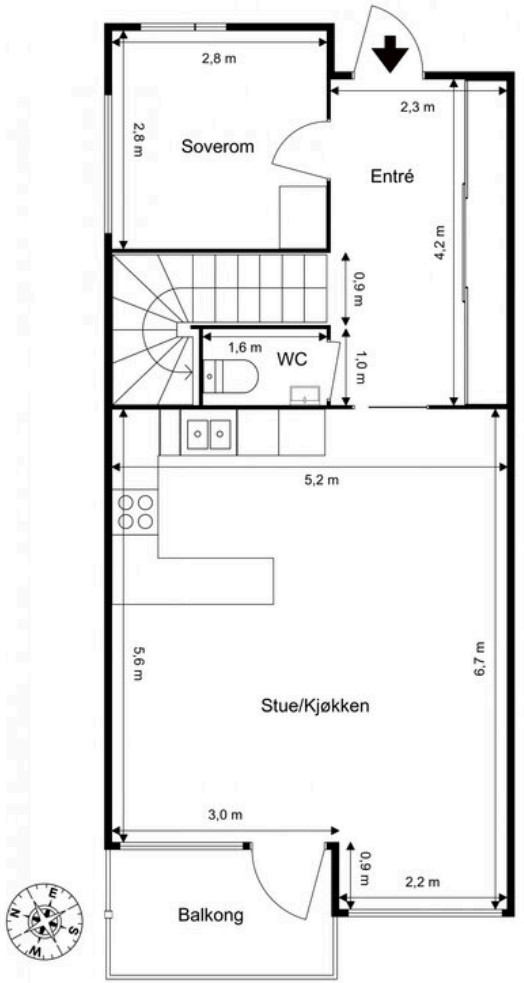
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

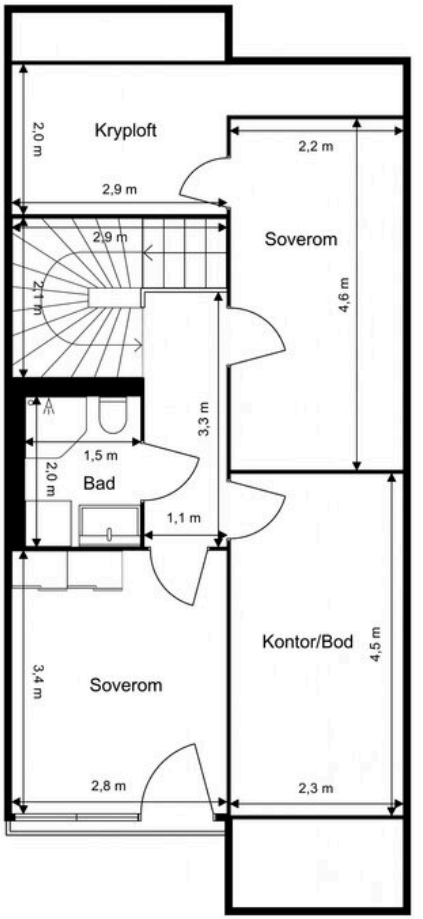
Grevlingveien 14D
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Grevlingveien 14D
Loft



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.











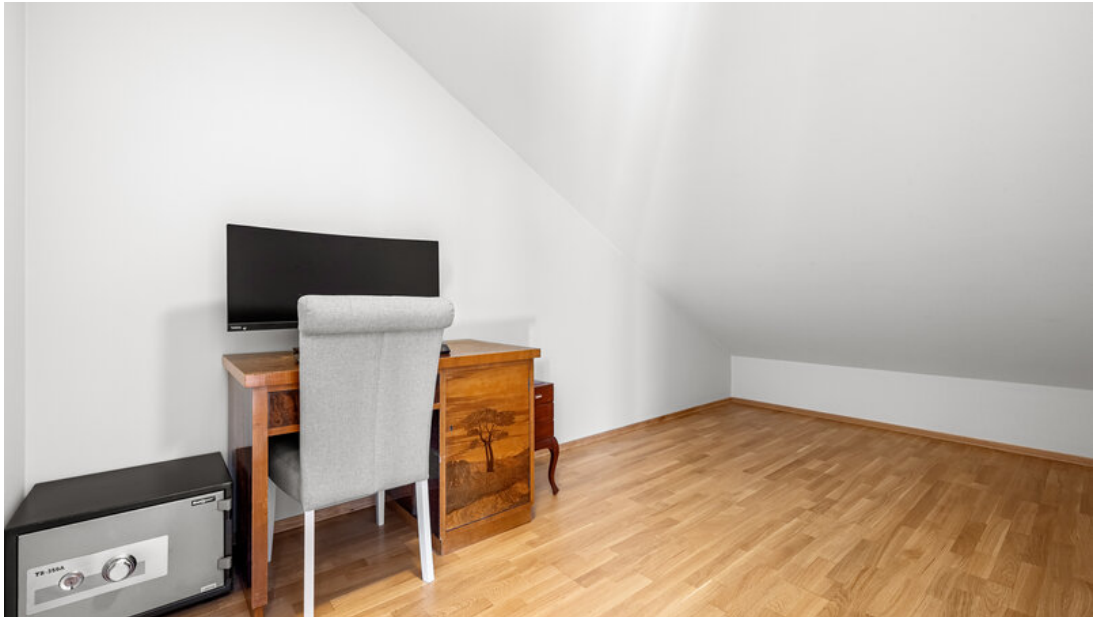
















Informasjon

Grevlingveien 14D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0343/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grevlingveien 14D, 1488 HAKADAL
Gnr 41, bnr 31, snr 34 (ideell andel 1/1) i Nittedal kommune

Selger
Terje Bjørnstad

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
87 088,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 887 088,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
97 170,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
98 520,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
108 920,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 985 608,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 996 008,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 105 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 57 kvm.

Total BRA: 57 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

2. etasje: Entré/trapperom, soverom stue/kjøkken og toalettrom.
Loft: Gang, bad, 2 soverom og kontor/bod.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 10 kvm med innlagt strøm. Boden er merket 14D.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

2. etasje:

Entré:
Velkommen inn! Her får du et godt og riktig førsteinntrykk. Det er stor skyvedørsgarderobe langs den ene veggen som gir masse lagringplass. Fra gangen er det adkomst til alle rommene i 2. etasje og trappeløp til loftet. Sikringsskap.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Pent kjøkken i åpen og sosial løsning. Tidløst Sigdal-kjøkken fra 2015 med hvite laminerte fronter og benkeplate i laminat. Overlimt dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Oras. Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyr med platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Ved kjøkkenet er det god plass til spisegruppe.

Lys og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det plass til både sofagruppe, sofabord og tv-møblement. Rommet har store vindusflater som gir godt innslipp av naturlig lys. Det er grønt og fint utsyn uten gjenboere eller sjenerende innsyn.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 4 kvm. Her er det plass til kafésett, bord og beplantning.

Soverom:
Soverommet i 2. etasje har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Separat toalett:
Fra gangen er det adkomst til et praktisk, separat toalett. Rommet har flislagt gulv og malt panel på vegger. Toalettrommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert toalett og servant med blandebatteri fra Oras.

Loft:
To soverom:
På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet er malt i en lun og behagelig blåtone. Soverommet har store vindusflater og fransk balkong. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Det er åpning fra soverommet til kryploft.

Innvendig bod:
Den innvendige boden er i dag innredet og brukt som kontor.

Bad:
Flott, nøytralt bad fra 2015 med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras, veggmontert toalett og baderomsinnredning med servantskap, hvit servant og bladebatteri fra Oras. Det er vannfordelerskap med stoppekran og vannmåler over himling. Rommet har mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Tre-stavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Himlingshøyden er oppmålt til følgende: Entré/trapp: 2,21 - 4,76 m. Stue/kjøkken: 2,44 m. Soverom: 2,44 m. Toalettrom: 1,42 - 2,23 m. Loft: Gang: 2,49 - 2,72 m. Soverom 1: 2,13 - 2,89 m. Soverom 2: 0,67 -2,48 m. Kontor: 0,44 - 2,50 m. Bad: 2,23 m.

Parkering

Alle leilighetene har hver sin plass i garasjen, en plass til hver leilighet, Det er internett i garasjen for elbil-eiere. Man kan gå tørrskodd fra bolig til garasje via trappeløpet tilknyttet boligen.

Ellers har borettslaget uteparkering for beboere og besøkende.

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, Elaway

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Maling av bygninger i borettslaget
Arbeid utført av: Maler Stefan Brandenberger

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

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående panel og fasadeplater.
- Taket er et saltak og er tekket med takpapp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Det er etablert en balkong på ca. 4 kvm.
- Selger informerer om at rekkverket er skiftet i 2024 i regi av sameiet.
- Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass.
- Vinduer med treramme og 2-lags glass.
- Entrédør med malt overfalte.

- Innvendig dører med malt overfalte.
- Sprinkleranlegg i alle leiligheter.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG 2:

- Vinduer og dører:
TG-2 er gitt da dør inn til soverom i 2. etasje subber i terskel.
Ellers fremstår vinduer og dører med normal bruksslitasje i henhold til alder.

- Kjøkken:
TG-2 er gitt da det ikke er registrert automatisk vannstopper i rom uten sluk.
Det registreres noe hevelse i listverk rundt kjøkkenviften som kan skyldes damp fra komfyren ved bruk.

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
TG-2 er gitt da dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp på. (Uegnede materialer må fuktbeskyttes.) Det registreres malingsavskalling i bunn på dørbladet samt listverk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg og gulv. Manglende silikonfug overgang sokkelflis og vegg.

Oppsummering av sanitærutstyr:
TG-2 er gitt da det registreres fuktsvelling på dørene til servantskapet.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved framleie skal en skriftlig avtale opprettes, hvor ordensreglene er en del av leiekontrakten.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner.
- Gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et estimert årlig strømforbruk på ca. 9 886 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 327,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/internet, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Avdrag felleslån (110,00 i Aug. 24): 0,-
Avdrag felleslån: 287,-
Renter felleslån: 506,-
Felleskostnader: 1 903,-
Renter felleslån (73,00 i Aug. 24): 0,-
Kabel-Tv /Internett: 549,-
Infrastruktur elbil: 77,-
Måler: 1227 Strøm til varmtvann: Enhet: 1227/34 (1227 - 34): 776,-

Kommunale avgifter

Kr 13 488,-pr. 2024

Kommunale avgifter faktureres eierne direkte fra Nittedal kommune.

Kommunale gebyr
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 1.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 1.10

Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12.

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift
Faste gebyr:
Målerleie 476,-
Avfallsbrønn: 4 175,-
Abonnementsgebyr vann: 2 256,-
Abonnementsgebyr avløp: 2 657,-

Variable gebyr (målt over vannmåler)
Forbruksgebyr vann per m^3: 29,43,-

Forbruksgebyr avløp per m^3: 34,90,-

Normalt forbruk er cirka 50 m^3 per person per år.

Eiendomsskatt

Kr 3 525,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12.

Eiendomsskatt for 2024 utgjør ca. 3 525,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 028 087,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 906 729,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Varingskollen Park, orgnr. 913 839 153

Om sameiet

- Sameiet Varingskollen Park består av 36 boliger og ingen næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Sameiet har TV /Internett med grunnpakke fra Norsk Kabel-tv AS. Ytterligere oppgradering må bestilles av den enkelte andelseier.

- Borettslaget har i sommer vedlikeholdt bygninger ved å skifte ut rekkverk på verandaer og maling av husene.
- Trappeløp står for tur og vil bli oppgradert så snart det er skrevet kontrakt med en entreprenør.

Det er avholdt ekstraordinært årsmøte der oppdatering av kontrakten for ladeanlegget er behandlet, og behov for vedlikehold med etablering av vedlikeholdskomite, og øking av fellesutgifter for å kunne ta opp lån er behandlet og godkjent.

Ansvar for og oppfølging av skader på terrasser forårsaket av vann fra balkongene i 2. etasje.
Nytt styre får i oppgave å utrede en løsning på "dryppfraverandasaken". Styret legger deretter fram saken på et ekstraordinært årsmøte.
Enstemmig godkjent.

Orientering om vedlikeholdsarbeid.
Vedtak:
- det er inngått avtale om maling og utskiftning av balkongrekkverk. Fremdriftsplan er distribuert i postkasser og vil bli sendt ut på e-post. Arbeidene er planlagt gjennomført uke 24 til 33 med hus 12 til 16 først, deretter 18 til 24, og til sist 26 til 30.
- det er inngått avtale om oppdatering av utebelysning da lysstoffrør er under utfasing og noen av lyskildene ikke lenger er å få med sokkelen som er nyttet. I

tillegg er en del ledninger skadet av varme grunnet lampenes utforming og må byttes. Arbeidet er alt utført for belysning i garasjene. Nå er det utelamper og lamper i trappeganger som står for tur. For lamper ved inngangspartiet er det kun 12 til 16 som må byttes og arbeidet er derfor besluttet begrenset til de. Lampene på balkong og terrasse er seksjonseiers ansvar da de tilhører seksjonens el-installasjon. Her er det også kun lampene for 12 til 16 som har en sokkel som man (snart) ikke lenger får lyskilder til. Det er besluttet at seksjonseierne får tilbud om å bytte for samme prosjektpris som sameiet for de som ønsker det. Informasjon om dette sendes ut.
- Utbedring av råte og maling i trappegangene er fortsatt under behandling.
- Rydding og tynning av bukser, greiner og trær er planlagt startet i løpet av to uker, men omfanget avhenger av dialog med naboer.
Tatt til orientering.

Omfattende vedlikeholdsbehov og økning av fellesutgifter
Det er avdekket omfattende behov for nødvendig vedlikehold. Dette omfatter:
- maling bygningsmasse med grunning (der det er behov) og to strøk maling/beis da dette ikke er gjort siden eiendommen var ny i 2014. Det må i forkant også vaskes og skrapes for å forberede maling. Det er i 2023 innhentet tilbud på maling på 930.000 kr for denne jobben. Da det vil påløpe prisstigning og nye ekstra behov er avdekket vil det være grunn fro å anta at denne jobben vil måtte budsjetteres med 1.000.000 kr
- utskifting og reparasjon på av trevirke i trappeganger og for terrasser og rekkverk. Dette må det innhentes tilbud på, men kostnaden er foreløpig estimert til 1.250.000 kr.
- belysning ute og i garasjene byttes til nye armaturer med LED, og det vil også noen steder være behov for bytte av ledninger og andre mindre oppgraderinger, som varsling for sprinkleranlegget. Dette er med bakgrunn i innhentet tilbud budsjettert til 250.000 kr.

Vurdering:
Det er akutt behov for omfattende oppgradering, utbedring og vedlikehold, med en foreløpig anslått kostnad på 2,5 millioner kroner. Da sameiet har begrenset med avsatte midler foreslås det å øke fellesutgiftene med 28000kr/måned for sameiet (I snitt 778 kr pr eierseksjon -avhenger av fordelingsnøkkel) for avsetning til vedlikehold og finansiering av lån for teknisk oppgradering. For å sikre fremdrift og andelseiernes interesser i følge med vedtak i forhold til vedlikehold er det behov for å etablere en vedlikeholdskomite som skal bistå styret i arbeidet med gjennomføring av vedtatte vedlikeholdstiltak og representere seksjonseiernes interesser, i første omgang frem til ordinært årsmøte. Styret skal sammen med komiteen innhente og behandle tilbud. Beslutninger gjøres med minimum 5 stemmer.

Fiber til hver leilighet
Vedtak:
Norsk Kabel-TV ønsker å legge opp til at hver leilighet får fibernett isteden for dagens coaxnett. Dette vil kunne gi flere valgmuligheter for den enkelte og det vil gi bedre valgmuligheter i forhold til hastighet, ny hastighet vil bli 100/100, mot 25/10 i dag, den nye prisen blir 569,- per måned.
Norsk Kabel-TV oppgraderer alt inne i leilighetene og i sentralene vederlagsfritt mot at vi forlenger avtalen i 5 år. Verdien på dette er ca. 15.000,- per leilighet.
Legger ved info fra Norsk Kabel-TV om priser for andre hastigheter og valgmulighetene som finnes.
Forslag til vedtak: Norsk Kabel-TV oppgraderer alt inne i leilighetene og i sentralene vederlagsfritt mot at vi forlenger avtalen i 5 år. Verdien på dette er ca. 15.000,- per leilighet. Legger ved info fra Norsk Kabel-TV om priser for andre hastigheter og valgmulighetene som finnes.
Enstemmig godkjent

mulige konsekvenser ved utbygging av Dølibråten boligfelt. Kommuneadministrasjonen anbefaler å gå videre med tilførselsvei via Grevlingveien til planlagte Dølibråten boligfelt. Dette vil medføre en dobling av antall boliger tilknyttet veien og vesentlig mer kjøring forbi sameiet. Å velge dette alternativet vil kreve vesentlig utvidelse av en i utgangspunktet underdimensjonert og nedslitt vei med eksisterende vedlikeholdsbehov for å bli i henhold til krav for trafikkmengde. Etter lov og med eksempel fra tidligere utbygginger vil utbygger kunne dele oppgraderingskostnaden på alle boenheter tilknyttet veien. Her er det derfor viktig at vi sammen med de andre eiendommene tilknyttet Grevlingveien sikrer våre felles interesser.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 87 088,- pr. 01.09.2024

Lånenummer: 22808206645, Sparebank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.09.2024: 7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 04.09.2024: 2 500 000
Andel av saldo: 87 088
Neste termin/avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.08.2034)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.11.2024 utgjøre ca kr 366,00 per måned for denne boligen

Fellesformue

Kr 30 051,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 200 027,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 74 057,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6600757

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 954 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i naturskjønt og barnevennlig boligområde ved Varingskollen i Hakadal i Nittedal kommune. Det er nærhet til skoler, barnehager, butikk og offentlig transport med hyppige bussavganger innover til Oslo bussterminal. Varingskollen stasjon betjener linje L3 mot Oslo S.

Det er få minutters gange til marka, hvor den friluftsglade kan boltre seg. I Nordmarka finner du et utbygd løypenett som kan benyttes hele året, og Varingskollen alpinsenter ligger i gangavstand med varierte bakker for alle ferdighetsnivåer. Anlegget byr på en av Norges beste terrengparker med utfordringer tilpasset alt fra småbarn og nybegynnere til landslagsutøvere. Gode lysløyper for langrenn.

Flere fotball klubber i nærheten og ny svømmehall ved Elvetangen skole. Paddel, golfbane og tennis samt flere andre sportsaktiviteter er tilgjengelig i nærområdet.

Om sommeren kan du bade i Klopptjern, og for golfentusiasten kan Aas Gaard Golfpark anbefales. Her finner du både 18-hullsbane, driving range, proshop og kafé, alt i naturskjønne omgivelser. Det er ellers gangavstand til idrettshall med tilliggende fotballbaner.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi som har post i butikk, samt på Meny og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Mosenteret et godt og variert utvalg av butikker og spisesteder. Senteret har 150 parkeringsplasser og 3 timers gratis parkering. Lillestrøm, Strømmen Storsenter og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Bilfri skoleveg til ny barneskole på Elvetangen. Ungdomsskole ligger vegg i vegg til barneskolen. Videregående skole rett ved Mo senteret i Nittedal.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Varingskollen som ligger rett ved boligen. Det er gangavstand til Varingskollen stasjon, med timevise togavganger innover mot Oslo S. Med bil tar det ca. 4 min til Hakadal, 28 min til Lillestrøm, 36 min til Oslo S og 49 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert fra 2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Id 322F
Navn BEBYGGELSESPLAN FOR DØLI, FELT N
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.09.2004
Bestemmelser -
https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3232/322F/Dokumenter/023320043222.pdf

Delarealer Delareal 3 355 m
Formål Felles grøntareal
Delareal 267 m
Formål Felles gangareal
Delareal 1 144 m
Formål Felles parkeringsplass
Delareal 1 693 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 485 m
Formål Felles lekeareal

Id 322
Navn REGULERINGSPLAN FOR DØLI
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3232/41/31/34:
26.02.2003 - Dokumentnr: 3107 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3232 Gnr:41 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2012 - Dokumentnr: 330025 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:41 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:41 Bnr:89
Overført fra: Knr:3232 Gnr:41 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2013 - Dokumentnr: 980598 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3232 Gnr:41 Bnr:56
Overført fra: Knr:3232 Gnr:41 Bnr:31
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2024 - Dokumentnr: 1909096 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.05.2014 - Dokumentnr: 430799 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/2641

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Tilrettelegging: 8 000,-
Nordvik Grunnpakke: 18 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 835,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 100 635,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. januar 2025

Megler

Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Grevlingveien 14D

Grevlingveien 14D
1488 HAKADAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2015
BRA: 105 m^2
BRA-i: 95 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	4	0	1

Supertakst
GNR: 41 BNR: 31 SNR: 34
Kristoffer Messel
Valua
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Grevlingveien 14D
1488 Hakadal

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/22611

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt da dør inn til soverom i 2. etasje subber i terskel.

Ellers fremstår vinduer og dører med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å se på muligheten til å justere dør som subber i terskel. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonalitet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2 er gitt da det ikke er registrert automatisk vannstopper i rom uten sluk.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det registreres noe heveise i listverk rundt kjøkkenviften som kan skyldes damp fra komfyren ved bruk. Dette anses som normal slitasje.

Kjøkken beskrivelse:
Sigdal kjøkken fra 2015 med hvite laminerte fronter, laminert benkeplate med en tykkelse på 30 mm med overlimt dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Oras. Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyr med platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje fra kjøkkenet.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt da dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone.
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp på. (Uegnede materialer må fuktbeskyttes.) Det registreres malingsavskalling i bunn på dørbladet samt listverk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg og gulv. Manglende silikonfug overgang sokkelflis og vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Dørblad og listverk bør utbedres, behandles med egnet maling for våtrom. Dette for å hindre at fuktighet trekker inn i treverket.
Jevnlig kontroll av riss / sprekker anbefales og tiltak bør påregnes på sikt.
Utbedring av manglende silikonfug anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er gitt da det registreres fuktsveiling på dørene til servantskapet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Strakstiltak ikke nødvendig på skapdørene. Utbedring/utskifting ved behov.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom innredet som kontor har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Takhøyder er målt til:
2.etasje:
Entré/trapp: 2,21 - 4,76 m.
Stue/kjøkken: 2,44 m.
Soverom: 2,44 m.
Toalettrom: 1,42 - 2,23 m.

Loft:
Gang: 2,49 - 2,72 m.
Soverom 1: 2,13 - 2,89 m.
Soverom 2: 0,67 -2,48 m.
Kontor: 0,44 - 2,50 m.
Bad: 2,23 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.9.2024	**14.9.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Terje Bjørnstad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel** Telefon: **90949280**
Firma: **Valua** Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**

FIDENS



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grevlingveien 14D, 1488 Hakadal**

Kommunenr:	3232	Gårdsnr:	41	Bruksnr:	31	Festenr:	
Seksjonsnr:	34	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2015**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med takpapp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019-2024	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	57	57	0	0	4
Loft	38	38	0	0	0
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	**105**	**95**	**10**	**0**	**4**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	45	38	7
Totalt m²	**45**	**38**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	57	57	0	Entré/trapperom, soverom stue/kjøkken og toalettrom	
Loft	38	38	0	Gang, bad, 2 soverom og kontor.	
Totalt m²	**95**	**95**	**0**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) for kjeller boder fremvist av selger som leiligheten disponerer. Boden er merket 14D.
Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg med elbil lader.
Arealet er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling. Det er brukt håndholdt lasermåler.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong på ca 4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer om at rekkverket er skiftet i 2024 i regi av sameiet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkongen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trerramme og 3-lags glass. Vinduer med trerramme og 2-lags glass. Entrédør med malt overfalte. Innvendig dører med malt overfalte.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er gitt da dør inn til soverom i 2. etasje subber i terskel. Ellers fremstår vinduer og dører med normal bruksslitasje i henhold til alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å se på muligheten til å justere dør som subber i terskel. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonalitet.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader utover normal slitasje ble registrert.

2.etasje:
Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 7 mm.
Ved enkel nivellering i entré registreres det et høydeavvik på ca. 1 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 4 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Loft:
Ved enkel nivellering i soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 7 mm.
Ved enkel nivellering i gang registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG-2 er gitt da det ikke er registrert automatisk vannstopper i rom uten sluk.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Det registreres noe hevelse i listverk rundt kjøkkenviften som kan skyldes damp fra komfyren ved bruk. Dette anses som normal slitasje.

Kjøkken beskrivelse:
Sigdal kjøkken fra 2015 med hvite laminerte fronter, laminert benkeplate med en tykkelse på 30 mm med overlimt dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Oras. Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, komfyr med platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Godkjente byggetegninger etterspurt med ikke fremlagt og kontrollert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er fremlagt en ferdigattest datert 10-08-2016.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Rom innredet som kontor har ikke vindu og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Takhøyder er målt til:
2.etasje:
Entré/trapp: 2,21 - 4,76 m.
Stue/kjøkken: 2,44 m.
Soverom: 2,44 m.
Toalettrom: 1,42 - 2,23 m.

Loft:
Gang: 2,49 - 2,72 m.
Soverom 1: 2,13 - 2,89 m.
Soverom 2: 0,67 -2,48 m.
Kontor: 0,44 - 2,50 m.
Bad: 2,23 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Normal brukssiltasje i henhold til alder. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til kiosettet. Ved inspeksjon bak toalettet ble det registrert selingbak rundt innebygget sisterne.	

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en eiketrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1
Trappen fremstår med normal stand i henhold til alder. Det registreres noe knirk i trappen, dette kan skyldes temperaturforskjeller og luftfuktighet.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller feil på befaringsdagen. Normal brukssiltasje i henhold til alder. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Normal brukssiltasje i henhold til alder. Fordelerskap er plassert i himlingen på badet. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.11 Elektrisk



Sikringsskapet er montert i entré.



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

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Normal brukssituasje i henhold til alder.

Det er fremlagt en samsvarserklæring som gjelder for "installasjon av elkraft i leilighet. Gang, stue, kjøkken, bad, WC, soverom og bad." Datert 26.11.2015.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Felles teknisk rom.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
2 x 400 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-1

Normal stand i henhold til alder. 2 stk felles varmtvannsberedere i teknisk rom.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
När var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Normal brukssituasje i henhold til alder.
Aggregatet er montert på kryploft.

6.14 Våtrom



Sluk i dusjen.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad fra 2015. Badet har mørke 10 x 10 cm flis på gulv, hvite 20 x 20 cm flis på vegg. Hvite metallplater i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG-2 er gitt da dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp på. (Uegnede materialer må fuktbeskyttes.) Det registreres malingsavskalling i bunn på dørbladet samt listverk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg og gulv. Manglende silikonfug overgang sokkelflis og vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Dørblad og listverk bør utbedres, behandles med egnet maling for våtrom. Dette for å hindre at fuktighet trekker inn i treverket.
Jevnlig kontroll av riss / sprekker anbefales og tiltak bør påregnes på sikt.
Utbedring av manglende silikonfug anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Normal bruksslitasje i henhold til alder.
Rørføringer til dusjbatteri, servant og opplegg for vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras. opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, vannfordelerskap med stoppekran og vannmåler over himling. Servantskap med en bredde på 90 cm med hvit servant og blandebatteri fra Oras. Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

TG-2 er gitt da det registreres fuktsvelling på dørene til servantskapet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Strakstiltak ikke nødvendig på skapdørene. Utbedring/utskifting ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Oppdragsnr.
5-0343/24

Selger 1 navn
Terje Bjørnstad

Gateadresse
Grevlingveien 14D

Poststed
HAKADAL

Postnr
1488

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 6
Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Elka pluss
Polise/avtalenr.: 6496108

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 5-0343/24

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Elaway

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Maling av bygninger i borettslaget
Arbeid utført av: Maler Stefan Brandenberger

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 5-0343/24

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

Beskrivelse: Fuktskader i noen kjellerboder

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

Document reference: 5-0343/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 5-0343/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Bjørnstad	5be24c72cd9711e47881c5fa dee3936143df0e6f	04.09.2024 20:00:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

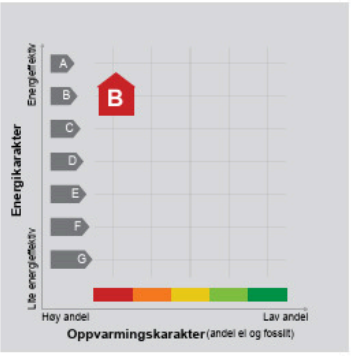
Document reference: 5-0343/24

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

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Grevlingveien 14D
Postnummer	1488
Sted	HAKADAL
Kommunenavn	Nittedal
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300393445
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-20119
Dato	04.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Luft kort og effektivt**

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

Boligopplysninger:

Sameiet Varingskollen Park
Grevlingveien 14 D
1488 HAKADAL

Vår ref.: 1227/34
Type: Boligsameie
Eiere: Terje Bjørnstad

Fødselsdato eier: 24.10.1966

Organisasjonsnr: 913 839 153
Seksjonsnr: 34

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 098**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	(110,00 i Aug. 24)	0
	Avdrag felleslån		287
	Renter felleslån		506
	Felleskostnader		1 903
	Renter felleslån	(73,00 i Aug. 24)	0
Tilleggsytelser:	Kabel-Tv /Internett		549
	Infrastruktur elbil		77
Måler:	1227 Strøm til varmtvann: Enhet: 1227/34 (1227 - 34)		776

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

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	87 088	Gjeld siste årsoppg.:	12 794
Klient ajourf. lån:	2 500 000	Klient gj. s. årsoppg.:	367 278

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808206645, Sparebank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.09.2024: 7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 04.09.2024: 2 500 000
Andel av saldo: 87 088
Neste termin/avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.08.2034)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.11.2024 utgjøre ca kr 366,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Jon Kåre Solås
Adresse: Grevlingveien 24 C
Postnr/-sted: 1488 HAKADAL
Telefon: Mob.: 97155058
E-post: sameietvaringskollenpark@mittusbl.no
Webside: http://varingskollenpark.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 04.09.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	12 794	Andre inntekter:	699
Annen formue:	30 051	Utgifter:	847		

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

Boligopplysninger:

Sameiet Varingskollen Park
Grevlingveien 14 D
1488 HAKADAL

Vår ref.: 1227/34
Type: Boligsameie
Eiere: Terje Bjørnstad

Fødselsdato eier: 24.10.1966

Organisasjonsnr: 913 839 153

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 34 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2015
Gårds/bruksnr: 41/31 - seksjon:34
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring Polisenr: 6600757

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Nei
Parkeringstype: Ingen ()
Systemlås: Nei Antall rom:
Husdyrhold: Oppr. antall rom: 3
Livsløp standard: Nei Kategori: 1
Fasiliteter:

Har TV /Internett - grunnpakke fra Norsk Kabel-tV AS. Ytterligere oppgradering må bestilles av den enkelte andelseier. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Gulvvarme/Varmtvann/Fjernvarme avregnes årlig og ved eierskifte.

Alle leilighetene har hver sin plass i garasjen, en plass til hver leilighet, ellers er det parkering ute. Nr på garasjen følger leiligheten. Plassen hører til leiligheten. Trenger ikke betale noe ekstra for plassen. Skal det settes opp strøm til el bil så koster det. Mottatt fra styreleder 300420.

Kommunale avgifter faktureres eierne direkte fra Nittedal kommune, gjeldene fra 2023.

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.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Varingskollen Park

Tid og sted: Tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Burås Velhus - Hakadalsfeltet

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ansvar for og oppfølging av skader på terrasser forårsaket av vann fra baklongene i 2. etasje.

5.2 Orientering om vedlikeholdsarbeid.

5.3 Avlesning av vannmålere.

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomité

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag: kr 60 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ansvar for og oppfølging av skader på terrasser forårsaket av vann fra balkongene i 2. etasje.

To seksjonseiere har meldt inn sak om at de ønsker at sameiet overtar ansvaret for vedlikeholdet av terrassene som ble godkjent etablert som privat initiativ der den enkelte seksjonseier fikk mulighet til å etablere terrasse på bakkenivå mot å ta alt vedlikeholdsansvar. Saken gjelder at det drypper og renner vann fra balkongene ned på de privat etablerte terrassene og at dette medfører ekstra slitasje.

Det er fremsatt ønske om utbedring av problemet med vann fra balkongene ved at man leder vannet bort, for eksempel ved etablering av en takrenne under kanten på balkongen.

Det er også fremsatt ønske om at sameiet skal overta vedlikeholdsansvaret for de privat etablerte terrassene.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til avstemning

Punkt 1:

Skal privat terrasse på grunnplan innlemmes i sameiets felles vedlikeholdsansvar, selv om dette ble eksplisitt vedtatt å være privat ved innvilgning av søknad om etablering.

Avstemming: For eller imot.

Punkt 2:

Er det sameiets ansvar å hindre vanndrypping på terrassene fra overliggende balkonger. Problemet oppstod etter etablering av de private terrassene.

Avstemning: For eller mot:

5.2 Orientering om vedlikeholdsarbeid.

- det er inngått avtale om maling og utskiftning av balkongrekkverk. Fremdriftsplan er distribuert i postkasser og vil bli sendt ut på e-post. Arbeidene er planlagt gjennomført uke 24 til 33 med hus 12 til 16 først, deretter 18 til 24, og til sist 26 til 30.

- det er inngått avtale om oppdatering av utebelysning da lysstoffrør er under utfasing og noen av lyskildene ikke lenger er å få med sokkelen som er nyttet. I tillegg er en del ledninger skadet av varme grunnet lampenes utforming og må byttes. Arbeidet er alt utført for belysning i garasjene. Nå er det utelamper og lamper i trappeganger som står for tur. For lamper ved inngangspartiet er det kun 12 til 16 som må byttes og arbeidet er derfor besluttet begrenset til de. Lampene på balkong og terrasse er seksjonseiers ansvar da de tilhører seksjonens el-installasjon. Her er det også kun lampene for 12 til 16 som har en sokkel som man (snart) ikke lenger får lyskilder til. Det er besluttet at seksjonseierne får tilbud om å bytte for samme prosjektpris som sameiet for de som ønsker det. Informasjon om dette sendes ut.

- Utbedring av råte og maling i trappegangene er fortsatt under behandling.

- Rydding og tynning av bukser, greiner og trær er planlagt startet i løpet av to uker, men omfanget avhenger av dialog med naboer.

Forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.

5.3 Avlesning av vannmålere.

Det er besluttet at den enkelte seksjon skal dekke sitt eget vannforbruk og utgifter forbundet med dette, som oppvarming av varmtvann. Det har vist seg krevende å få innhentet denne informasjonen. Det vil måtte etableres bedre rutiner for å redusere arbeidsmengden og sikrer at ikke sameiet ender med å betale for enkelte seksjoners manglende rapportering til sameiet og kommunen.

Forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jon Kåre Solås
Styremedlem, Gunnar Thor Gudbjornsson
Styremedlem, Kenneth Worum Myhre
Styremedlem, Loretta Grace Opoku
Varamedlem, Fredrik Stenbakken

6.1 Valg av leder

Leder ble i 2023 valgt for 2 år, er **ikke** på valg.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Loretta Grace Opoku ble i 2023 valgt for 2 år, har søkt om å få trekke seg. Søknaden er behandlet av styret. Det må velges en kandidat for 1 år.

Kennet Worum Myhre ble i 2023 valgt for 2 år, er ikke på valg

Gunnar Thor Gudbjornsson ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg, for 2 år.

Styret ønsker å utvide til 4 styremedlemmer, det skal derfor velges 1 styremedlem i tillegg, for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Fredrik Stenbakken ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg. Det skal velges 1 medlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Det ble i 2023 ikke valgt en valgkomité.

Styret arbeider for å legge frem forslag til valgkomite på årsmøtet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**700 234**	**533 775**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	200 027	203 900
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-35 641	-37 442
B. Endring arbeidskapital	**164 387**	**166 459**
C. Arbeidskapital	**864 621**	**700 234**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 350 158	1 289 331
Kortsiktiggjeld	-485 537	-589 097
C Arbeidskapital	**864 621**	**700 234**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	909 254	1 034 676	897 551	954 281
Sum leieinntekt		**909 254**	**1 034 676**	**897 551**	**954 281**
Tilskudd	2	25 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**25 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**934 254**	**1 034 676**	**897 551**	**954 281**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	5 640	5 640	8 460
Styrehonorar	3	60 000	40 000	40 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		15 531	91 981	75 000	25 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	49 775	60 250	85 500	85 500
Kommunale avgifter/renovasjon		34 453	149 796	5 000	1 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	5 938	6 259
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 323	0	2 500	2 500
Reparasjon og vedlikehold	7	52 451	59 647	140 000	230 000
Revisjonshonorar		5 708	5 341	5 687	5 715
Forretningsførerhonorar		75 378	73 253	75 378	79 448
Andre honorar		84 000	38 188	1 000	1 000
Kontorkostnad		0	1 652	0	0
TV/bredbånd		221 724	202 176	184 896	237 168
Forsikringer		112 735	84 415	112 000	112 000
Andre kostnader		1 484	1 425	1 400	1 600
Sum kostnad		**729 959**	**819 389**	**739 939**	**855 650**
Driftsresultat		**204 295**	**215 287**	**157 613**	**98 631**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 053	5 359	0	0
Rentekostnad		24 321	16 746	19 832	24 574
Netto finansposter		**4 268**	**11 387**	**19 832**	**24 574**
Årsresultat		**200 027**	**203 900**	**137 780**	**74 057**
Overført sameiekapital		200 027	203 900	0	0
SUM OVERFØRINGER		**200 027**	**203 900**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Varingskollen Park

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 010	0
Kostnader til avregning		234 627	532 280
Andre kortsiktige fordringer		2 099	6 306
Forskuddsbetalte kostnader		183 194	128 671
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		924 228	622 073
Sum omløpsmidler		**1 350 158**	**1 289 331**
SUM EIENDELER		**1 350 158**	**1 289 331**

Balanse 2023 Sameiet Varingskollen Park

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		497 342	297 315
Sum opptjent egenkapital		**497 342**	**297 315**
Sum egenkapital	8	**497 342**	**297 315**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	367 278	402 919
Sum langsiktig gjeld		**367 278**	**402 919**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 947	2 160
Leverandørgjeld		195 331	218 635
Påløpne renter		210	118
A konto til avregning		260 504	368 183
Annen kortsiktig gjeld		27 546	0
Sum kortsiktig gjeld		**485 537**	**589 097**
Sum gjeld		**852 815**	**992 016**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 350 158**	**1 289 331**

Sted:_____ Dato:_____

Jon Kåre Solås
Styreleder

Kenneth Worum Myhre
Styremedlem

Loretta Grace Opoku
Styremedlem

Gunnar Thor Gudbjornsson
Styremedlem

1227 Sameiet Varingskollen Park Org. nr 913839153

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Sameiet består av 36 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 41, bruks nummer 31 i Nittedal kommune.
Sameiet eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring, polise nummer 6600757.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm til varmtvann og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Varingskollen Park

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	655 488	795 444
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	193 608	184 896
3650 Innkrevde felleskostn. renter	23 683	15 996
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	36 475	38 340
Sum	**909 254**	**1 034 676**

Note 2 - Tilskudd

Kr. 25 000 fra Husbanken for boligtilskudd tilstandsvurdering.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	40 000
Sum	**68 460**	**45 640**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6391 Snømåking/strøing/feiing	34 775	35 250
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 000	25 000
Sum	**49 775**	**60 250**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**5 625**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6552 Driftsmateriell	941	0
6581 Programvare	1 381	0
Sum	**2 323**	**0**

1227 Sameiet Varingskollen Park Org. nr. 913839153

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	0	10 925
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	15 044
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	28 448	25 585
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	14 003	8 094
Sum	**52 451**	**59 647**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Varingskollen Park

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	297 315	200 027	497 342
Sum opptjent egenkapital	**297 315**	**200 027**	**497 342**
Sum egenkapital	**297 315**	**200 027**	**497 342**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364690421**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	450 000
Lånesaldo 01.01:	402 919
Avdrag i perioden:	35 641
Lånesaldo 31.12:	**367 278**
Saldo 5 år frem i tid:	154 057

Langsiktig gjeld

	Ant. andelør	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364690421	16	12 794	204 704
	4	10 847	43 388
	3	9 178	27 534
	6	7 788	46 728
	4	6 536	26 144
	3	6 258	18 774

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

1227 Sameiet Varingskollen Park Org. nr. 913839153

Resultat og balanse med noter for Sameiet Varingskollen Park.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Varingskollen Park

Styreleder	Jon Kåre Solås (sign.)	24.05.2024
Styremedlem	Loretta Grace Opoku (sign.)	23.05.2024
Styremedlem	Kenneth Worum Myhre (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Gunnar Thor Gudbjornsson (sign.)	23.05.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Varingkollen Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Varingkollen Parks årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: Z3SP4-PN3PF-WNPFL-T5MEV-WEYKE-WM3VC

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Z3SP4-PN5PF-WNPFL-TSMEV-WEYKE-WM3VC

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-27 07:42:24 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z3SP4-PN5PF-WNPFL-TSMEV-WEYKE-WM3VC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Varingskollen Park

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jon Kåre Solås
Styremedlem, Gunnar Thor Gudbjornsson
Styremedlem, Kenneth Worum Myhre
Styremedlem, Loretta Grace Opoku
Varamedlem, Fredrik Stenbakken

Styret i Sameiet Varingskollen Park består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Varingskollen Park er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Varingskollen Park ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 913839153 Sameiet Varingskollen Park består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Varingskollen Park er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 6600757. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Varingskollen Park bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak:
  Det er utført service og kontroll av sprinkleranlegg i 2023.

- Tiltak:
  Det er satt i gang utskiftning av belysning i fellesområdene da lyskildene er gått ut av produksjon og snart ikke å få tak i lenger, og at kabelen til lampene er brent grunna utformingen på lampa. Den har ligget for nærme pæra.

- Tiltak:
  Det er igangsatt vedlikehold som også ivaretar sikkerhet grunnet råte i balkongrekkverk og reisverk i trappeganger.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter. Det er også avholdt 4 møter med vedlikeholdskomiteen. Fokuset har vert på igangsetting av nødvendig vedlikehold.

Det er avholdt ekstraordinært årsmøte der oppdatering av kontrakten for ladeanlegget er behandlet, og behov for vedlikehold med etablering av vedlikeholdskomite, og øking av fellesutgifter for å kunne ta opp lån er behandlet og godkjent. For detaljer vises det til protokollen som er sendt ut på e-post til seksjonseierne på adressen registrert i «bonabo» på «Min side» hos USBL.

Det er brukt mye tid på tilgang til e-post da e-postkontoen først ble stengt grunnet manglende betaling, deretter ikke lot seg åpne før nytt styre var registrert i Brønnøysundregisteret og deretter ble tilgang vanskeliggjort av begrensninger i bruk av webmail. Det ble derfor besluttet å gå over til USBLs integrerte e-postløsning i styreportalen. Dette har gjort kommunikasjon vesentlig enklere.

Innhenting av målerverdier for varmtvann og kaldtvann for perioden 1.1 2023 til 31.12 2023 har også tatt mye tid da flere ikke har svart etter gjentatte etterlysninger og noen har hatt problemer med avlesning grunnet feil på målerne. For å løse dette frem til automatisk måleravlesning er innført vil derfor styret anbefale gebyr for manglende raportering og retningslinjer for avlesning og beregning for akonto betaling.

Det er gjennomført vårdugnad med fremmøte fra 9 seksjoner, hyggelig stemning, god innsats og god bevertning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Varingskollen Park tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Burås Velhus - Hakadalsfeltet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

- Antall fremmøtte eiere: 13
- Antall fullmakter: 0
- Totalt antall stemmeberettigede: 13

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding, men i henhold til vedtektene skal denne behandles, og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag: kr 60 000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr 60 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ansvar for og oppfølging av skader på terrasser forårsaket av vann fra balkongene i 2. etasje.

To seksjonseiere har meldt inn sak om at de ønsker at sameiet overtar ansvaret for vedlikeholdet av terrassene som ble godkjent etablert som privat initiativ der den enkelte seksjonseier fikk mulighet til å etablere terrasse på bakkenivå mot å ta alt vedlikeholdsansvar. Saken gjelder at det drypper og renner vann fra balkongene ned på de privat etablerte terrassene og at dette medfører ekstra slitasje.

Det er fremsatt ønske om utbedring av problemet med vann fra balkongene ved at man leder vannet bort, for eksempel ved etablering av en takrenne under kanten på balkongen.

Det er også fremsatt ønske om at sameiet skal overta vedlikeholdsansvaret for de privat etablerte terrassene.

Styrets forslag til avstemning

Punkt 1:

Skal privat terrasse på grunnplan innlemmes i sameiets felles vedlikeholdsansvar, selv om dette ble eksplisitt vedtatt å være privat ved innvilgning av søknad om etablering.

Avstemming: For eller imot.

Punkt 2:

Er det sameiets ansvar å hindre vanndrypping på terrassene fra overliggende balkonger. Problemet oppstod etter etablering av de private terrassene.

Avstemning: For eller mot:

FORSLAGET BLE TRUKKET.

Nytt forslag:

Nytt styre får i oppgave å utrede en løsning på "dryppfraverandasaken". Styret legger deretter fram saken på et ekstraordinært årsmøte.

Vedtak:
Enstemmig godkjent.

5.2 Orientering om vedlikeholdsarbeid.

- det er inngått avtale om maling og utskiftning av balkongrekkverk. Fremdriftsplan er distribuert i postkasser og vil bli sendt ut på e-post. Arbeidene er planlagt gjennomført uke 24 til 33 med hus 12 til 16 først, deretter 18 til 24, og til sist 26 til 30.

- det er inngått avtale om oppdatering av utebelysning da lysstoffrør er under utfasing og noen av lyskildene ikke lenger er å få med sokkelen som er nyttet. I tillegg er en del ledninger skadet av varme grunnet lampenes utforming og må byttes. Arbeidet er alt utført for belysning i garasjene. Nå er det utelamper og lamper i trappeganger som står for tur. For lamper ved inngangspartiet er det kun 12 til 16 som må byttes og arbeidet er derfor besluttet begrenset til de. Lampene på balkong og terrasse er seksjonseiers ansvar da de tilhører seksjonens el-installasjon. Her er det også kun lampene for 12 til 16 som har en sokkel som man (snart) ikke lenger får lyskilder til. Det er besluttet at seksjonseierne får tilbud om å bytte for samme prosjektpris som sameiet for de som ønsker det. Informasjon om dette sendes ut.

- Utbedring av råte og maling i trappegangene er fortsatt under behandling.

- Rydding og tynning av bukser, greiner og trær er planlagt startet i løpet av to uker, men omfanget avhenger av dialog med naboer.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.3 Avlesning av vannmålere.

Det er besluttet at den enkelte seksjon skal dekke sitt eget vannforbruk og utgifter forbundet med dette, som oppvarming av varmtvann. Det har vist seg krevende å få innhentet denne informasjonen. Det vil måtte etableres bedre rutiner for å redusere arbeidsmengden og sikrer at ikke sameiet ender med å betale for enkelte seksjoners manglende rapportering til sameiet og kommunen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Akonto-beløp vil bli justert.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Leder ble i 2023 valgt for 2 år, er **ikke** på valg.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Loretta Grace Opoku ble i 2023 valgt for 2 år, har søkt om å få trekke seg. Søknaden er behandlet av styret. **Det må velges en kandidat for 1 år.**

Kennet Worum Myhre ble i 2023 valgt for 2 år, er ikke på valg

Gunnar Thor Gudbjornsson ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg, for 2 år.

Styret ønsker å utvide til 4 styremedlemmer, det skal derfor velges 1 styremedlem i tillegg, for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Stenbakken, for 1 år

Valgt ble: Terje Bjørnstad, for 2 år

Valgt ble: Katharina Maria Isotalo, for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Fredrik Stenbakken ble i 2023 valgt for 1 år, er på valg. Det skal velges 1 medlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Thor Gudbjornsson, for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Det ble i 2023 ikke valgt en valgkomité.

Styret arbeider for å legge frem forslag til valgkomite på årsmøtet.

Vedtak:
Valgt ble: Iris Sigurdardottir og Nikolas Jannis Tramountanis Nyhagen

Protokoll for Sameiet Varingskollen Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	10.06.2024
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	10.06.2024
Protokollvitne	Ann-Kristin Karlsen (sign.)	10.06.2024

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Varingskollen Park

Tid og sted: Torsdag 04.05.2023 kl. 18:00 - Hakadal Ungdomskole

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Fiber til hver leilighet

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40.000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Forslag til vedtak støttes

5. Andre saker

5.1 Fiber til hver leilighet

Norsk Kabel-TV ønsker å legge opp til at hver leilighet får fibernett isteden for dagens coaxnett. Dette vil kunne gi flere valgmuligheter for den enkelte og det vil gi bedre valgmuligheter i forhold til hastighet, ny hastighet vil bli 100/100, mot 25/10 i dag, den nye prisen blir 569,- per måned.

Norsk Kabel-TV oppgraderer alt inne i leilighetene og i sentralene vederlagsfritt mot at vi forlenger avtalen i 5 år. Verdien på dette er ca. 15.000,- per leilighet. Legger ved info fra Norsk Kabel-TV om priser for andre hastigheter og valgmulighetene som finnes.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak godkjennes

Styrets innstilling: Forslag til vedtak støttes

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Fredrik Stenbakken
Styremedlem, Ivar Hejer
Styremedlem, Katrine Harestad
Styremedlem, Rikke Kyllenstjerna

6.1 Valg av leder

Leder ble i 2022 valgt for 1 år, er på valg

Forslag til vedtak: Jon Kåre Solås har sagt seg villig til og stille til valg som styreleder for 2 år, han velges til styreleder

Styrets innstilling: Forslag til vedtak støttes

6.2 Valg av medlemmer til styret

Katrine Harestad ble i 2022 valgt for 2 år, er ikke på valg men ønsker og trekke seg grunnet salg av leilighet og flytting

Ivar Hejer ble i 2022 valgt for 1 år, er på valg, stiller ikke til gjenvalg

Rikke Kyllenstjerna ble i 2022 valgt for 1 år, er på valg, stiller ikke til gjenvalg

Forslag til vedtak: Kenneth Myhre og Loretta Grace Amoateng stiller til valg som styremedlemmer i to år

Styrets innstilling: Forslag til vedtak støttes

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er besluttet at det ikke er behov for varamedlemmer

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6.4 Valg av valgkomite

Det ble i 2022 ikke valgt en valgkomité. Ingen kandidater meldte seg.

Forslag til vedtak: Det nye styret velger om det er behov for en valgkomite eller om de selv skal eventuelt skaffe nye styremedlemmer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**533 775**	**182 692**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	203 900	93 488
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-37 442	257 596
B. Endring arbeidskapital	**166 459**	**351 084**
C. Arbeidskapital	**700 234**	**533 775**
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Restansekonto	0	2 647
Mellomregning finansieringsforetak	6 171	3 998
Andre kortsiktige fordringer	135	1 540
Måleravregning	532 280	545 053
Forskuddsbetalte forsikr.premie	112 735	84 415
Andre forskuddsbet. kostnader	15 936	50 544
Driftskonto	622 073	437 479
Leverandører	-218 635	-148 945
Påløpne renter langsiktig gjeld	-118	-75
Annen kortsiktig gjeld	0	-9 000
Påløpte energikostnader	0	-43 428
Måleravregning	-368 183	-376 002
Forskudd / overdekning	-2 160	-14 451
Arbeidskapital	**700 234**	**533 775**

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

Resultatregnskap 2022 Sameiet Varingskollen Park

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 034 676	823 152	1 032 775	897 551
Sum leieinntekt		**1 034 676**	**823 152**	**1 032 775**	**897 551**
Sum inntekt		**1 034 676**	**823 152**	**1 032 775**	**897 551**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	5 640	5 640	5 640
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	91 981	64 820	75 000	75 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	60 250	58 340	75 500	85 500
Kommunale avgifter/renovasjon	5	149 796	142 804	143 000	5 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	5 625	5 625	5 816	5 938
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	499	2 500	2 500
Reparasjon og vedlikehold	8	59 647	37 347	123 000	140 000
Revisjonshonorar		5 341	5 176	5 687	5 687
Forretningsførerhonorar		73 253	70 640	70 643	75 378
Andre honorar	9	38 188	16 025	9 000	1 000
Kontorkostnad		1 652	0	0	0
TV/bredbånd		202 176	181 044	185 000	184 896
Forsikringer		84 415	80 066	80 066	112 000
Andre kostnader	10	1 425	2 942	1 400	1 400
Sum kostnad		**819 389**	**710 968**	**822 252**	**739 939**
Driftsresultat		**215 287**	**112 184**	**210 523**	**157 613**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 359	1 553	0	0
Rentekostnad		16 746	20 250	13 737	19 832
Netto finansposter		**11 387**	**18 696**	**13 737**	**19 832**
Årsresultat		**203 900**	**93 488**	**196 786**	**137 780**
Overført sameiekapital		203 900	93 488	0	0
SUM OVERFØRINGER		**203 900**	**93 488**	**0**	**0**

Balanse 2022 Sameiet Varingskollen Park

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	14	532 280	545 053
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 647
Andre kortsiktige fordringer	11	6 306	5 538
Forskuddsbetalte kostnader		128 671	134 959
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		622 073	437 479
Sum omløpsmidler		**1 289 331**	**1 125 676**
SUM EIENDELER		**1 289 331**	**1 125 676**

Balanse 2022 Sameiet Varingskollen Park

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		297 315	93 415
Sum opptjent egenkapital		**297 315**	**93 415**
Sum egenkapital	**12**	**297 315**	**93 415**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	402 919	440 361
Sum langsiktig gjeld		**402 919**	**440 361**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 160	14 451
Leverandørgjeld		218 635	148 945
Påløpne renter		118	75
Kostnader til avregning	14	368 183	376 002
Annen kortsiktig gjeld	15	0	52 428
Sum kortsiktig gjeld		**589 097**	**591 901**
Sum gjeld		**992 016**	**1 032 262**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 289 331**	**1 125 676**

Sted:_____ Dato:_____

Fredrik Stenbakken
Styreleder

Rikke Kyllenstjerna
Styremedlem

Ivar Hejer
Styremedlem

Katrine Harestad
Styremedlem

Noter årsregnskap 2022 Sameiet Varingskollen Park

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Sameiet består av 36 seksjoner.
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 41, bruks nummer 31 i Nittedal kommune.
Sameiet eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring, polise nummer 6600757.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	795 444	638 256
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	184 896	184 896
3650 Innkrevde felleskostn. renter	15 996	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	38 340	0
Sum	**1 034 676**	**823 152**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**45 640**

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

Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	91 981	64 820
Sum	**91 981**	**64 820**

Gjelder avregning for 2021 på kr 36 332 og 10% umålt forbruk for 1 måler i 2022 kr 55 649.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	13 052
6362 Skadedyrutryddelse	0	778
6391 Snømåking/strøing/feiing	35 250	29 673
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	25 000	14 837
Sum	**60 250**	**58 340**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	149 796	142 804
Sum	**149 796**	**142 804**

Konto 6329 er mat/restavfall brønn for 2022.

Noter årsregnskap 2022 Sameiet Varingskollen Park

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	**5 625**	**5 625**

Konto 6420 er Bevar HMS lisens 2022.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6552 Driftsmateriell	0	499
Sum	**0**	**499**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	32 206
6602 Vedlikehold VVS	0	2 317
6603 Vedlikehold elektro	10 925	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	15 044	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	25 585	1 338
6648 Vedlikehold dører og porter	8 094	1 486
Sum	**59 647**	**37 347**

Konto 6621 gjelder rutinekontroll og vedlikehold av sprinkleranlegg.

Note 9 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 000	16 025
6720 Juridisk honorar	29 188	0
Sum	**38 188**	**16 025**

Konto 6714 er kostnad på målebaserte tjenester for 2021 som er utført i 2022.
Konto 6720 gjelder bistand på rørbrudd.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	0	1 298
7770 Betalingskostnader	979	1 211
7773 Omkostninger innkreving	455	433
7790 Andre kostnader	-8	0
Sum	**1 425**	**2 942**

Konto 7790 gjelder rydding av små beløp i forbindelse med avregning av målere.

1227 Sameiet Varingskollen Park Org. nr. 913839153

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	6 171	3 998
1570 Andre kortsiktige fordringer	135	1 540
Sum	**6 306**	**5 538**

Konto 1570 er rente fra Klare Finans AS 2022.

Noter årsregnskap 2022 Sameiet Varingskollen Park

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	93 415	203 900	297 315
Sum opptjent egenkapital	**93 415**	**203 900**	**297 315**
Sum egenkapital	**93 415**	**203 900**	**297 315**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364690421**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	450 000
Lånesaldo 01.01:	440 361
Avdrag i perioden:	37 442
Lånesaldo 31.12:	**402 919**
Saldo 5 år frem i tid:	196 848

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364690421	16	14 036	224 576
	4	11 900	47 600
	3	10 069	30 207
	6	8 544	51 264
	4	7 170	28 680
	3	6 865	20 595

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

1227 Sameiet Varingskollen Park Org. nr. 913839153

Note 14 - Kostnader til avregning

	2022	2021
A konto innbet. strøm januar -desember	368 183	376 002
Kostnader strøm-Norgesenergi januar - desember	**-239 754**	**-266 524**
Kostnader vann - Nittedal kommune januar - desember	-292 526	-278 530
Beløp til avregning (skylder)	-164 097	-169 052
Sum	**- 164 097**	**-169 052**

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	43 428
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	9 000
Sum	**0**	**52 428**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Varingskollen Park.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Varingskollen Park

Styreleder	Fredrik Stenbakken (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Katrine Harestad (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Rikke Kyllenstjerna (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Ivar Hejer (sign.)	29.03.2023

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Varingskollen Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Varingskollen Parks årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 30. mars 2023
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Sameiet Varingskollen Park

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Fredrik Stenbakken
Styremedlem, Ivar Hejer
Styremedlem, Katrine Harestad
Styremedlem, Rikke Kyllenstjerna

Styret i Sameiet Varingskollen Park består av 2 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Sameiet Varingskollen Park er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Varingskollen Park ligger i Nittedal kommune, og har organisasjonsnummer 913839153 Sameiet Varingskollen Park består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Varingskollen Park er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 6600757. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Varingskollen Park bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Tiltak Gjennomført internkontroll elektro fellesarealer
- Tiltak Gjennomført Kontroll av sprinkleranlegg
- Tiltak Gjennomført garasje vask

Styrets arbeid

I denne styreperioden har det vært arbeid med og få til dialog med naboer angående fjerning av trær inntil vår eiendom, naboene er ikke veldig positive til dette, så vi har ikke kommet så veldig mye lenger her dessverre.

Det har i denne perioden gått med mye tid til håndtering av rørbruddet og alt rundt dette. Vi har fått til at Tronrud/Bravida utførte utbedring av dette for egen regning. Vi har videre lagt frem krav om de skal dekke ekstraordinære kostnader som oppstod ifb. med rørbruddet, som ekstra strømutgifter, utgifter til advokat og egenandel forsikring. Dette har de foreløpig ikke gått med på, men Fredrik tenker og bistå det nye styret videre med denne saken selv om han trer ut av styret.

Vi har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste ti årene. Denne viser behov for både fasadevask, maling av fasader, maling/utbedring av balkonger m.m og kostnadsoverslag for de forskjellige tingene. Dette vil være til god hjelp for videre planlegging av vedlikehold og økonomi.

Styret har arbeidet med forskjellige løsninger for balkongene og hentet inn tilbud for de forskjellige løsningene. Slik vi ser det, i det lange løp, er det mest hensiktsmessig og skifte ut alle samtidig og erstatte det de med vedlikeholdsfrie materialer som kun trenger og vaskes med en klut ved behov de neste 25 årene(minst). Men, siden alle i det nåværende styret nå er på valg og ikke ønsker og fortsette, og ett medlem ønsker ikke å fortsette grunnet salg av leilighet, finner vi det mest ryddig og hensiktsmessig at det nye styre ser på de tilbudene og løsningene vi har fått og lager de forslagene de finner best og legger det frem for seksjonseierne ved for eksempel et ekstraordinært møte i løpet av sommeren.

Vi har også fått ett nytt tilbud fra leverandøren av lade-anlegget for elbil, dette ønsker vi at det nye styret tar stilling til og eventuelt legger frem for seksjonseierne av samme årsak som det med balkongene.

Ellers har styret behandlet innkommende saker av smått og stort.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FIBER-BREDBÅND-TV

Varingskollen Park

Nokab er din leverandør av fiberbredbånd og TV/strømmetjenester, og vi skal gjøre det vi kan for at du blir fornøyd.

Nokab er allerede i gang med en stor oppgradering av ditt bredbåndsnett slik at du får fiber hele veien inn i husstanden, uten ekstra kostnader for deg eller borettslaget. Det benyttes eksisterende rør, og føringsveier, og gamle kabler fjernes. Området blir satt tilbake i minst den stand det var tidligere. Gress pyntes og sås til våren. Omkoblinger vil starte i mars, og vi tar kontakt med hver beboer for avtale.

Ved spørsmål kan du ta kontakt med Terje Kvernstad i Flexcom: 901 81 313, eller Espen Nielsen i Nokab; 930 06 469

Avtalen gir deg som beboer en bedre grunnpakke inkludert i felleskostnadene. Du får 100/100 Mbps fiberbredbånd, Teliaplay med 55 poeng, opptak, og nyeste Telia box.

Ønsker du en ekstra boks på soverommet (kan kobles på wifi) har vi kampanje med fri etablering, og kun kr 49,- pr mnd pr ekstra Telia box.

Med pakken Flexuniversal 100 har du flere valgmuligheter:

1:Beholde grunnpakken med TV/strømmetjenester og fiberbredbånd 100/100 Mbps. Husk å laste ned TeliaPlay på telefon/nettbrett, så du kan se hva du vil, hvor du vil i hele EU.
2:Kjøpe flere poeng eller mer fiberbredbånd til rabattert pris. f.eks: ekstra 60 poeng: 149,- pr mnd (se vedlagte brosjyre).
3: Si opp deler av TV/Strømmetjenester (TeliaPlay), og få mer bredbånd.

- Fleks deg ned til 30 poeng, og få 250/250 bredbånd
- Fleks deg ned til 5 poeng, og få 500/500 bredbånd
- Velg bort TV/strømmetjenester helt, og få 750/500 brebånd.

4: Si opp bredbåndet, og få 60 ekstra valgpoeng til å velge inn mer innhold.
www.telia.no/tv/innhold

Kom innom kundesenteret for å hente ny boks, eller kontakt oss om du trenger hjelp til montering. **Ring 67 06 15 19, eller chat med oss på facebook, eller Nokab.no**

250 Mbps	99
500 Mbps	199
750 Mbps	299
1000 Mbps	399

Vi er din lokale leverandør på bredbåd

Vi er avhengige av at du er fornøyd.

Åpningstider: hverdager 08-20, lørdag 10-16, Chat alle dager 10-20:00

Kontakt oss om du har noen spørsmål eller problemer.

Hellinga 8 • 1481 Hagan • Telefon: 67 06 15 19 • E-post: firmapost@nokab.no •

www.nokab.no / www.facebook.no/norskkabeltv

TV & strømming

Her har du en oversikt over hvilke kanaler og strømmetjenester vi kan tilby.

Slik velger du strømmetjenester og kanaler - 55 poeng

Du starter med noen faste kanaler, noen forhåndsvalgte kanaler og strømmetjenester og en hel del TV-poeng. De forhåndsvalgte kanalene kan du bytte ut når som helst og benytte deg av poengene på samme måte som de resterende TV-poengene.

På Min Side finner du valgmenyen hvor du kan velge kanaler og tjenester inn og ut. Der kan du også bestille ekstra poeng og premiuminnhold.

God fornøyelse!

Fast innhold – alltid inkludert

Du har fast tilgang til de største norske kanalene og en rekke strømmetjenester. Disse kan ikke velges bort og regnes ikke som en del av poengpotten du har tilgjengelig.

**TV 2 Play Basis er inkludert uten kostnad, men krever aktivering via TV 2 Play-appen.*

Forhåndsvalgte kanaler

Disse kanalene har vi forhåndsvalgt for deg. Du kan enkelt bytte ut med annet innhold hvis du vil. Det gjør du i valgmenyen på Min Side.

10 poeng	5 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng
1 poeng	1 poeng	1 poeng					

Innhold du kan velge

I startpakken har du poeng til rådighet – her finner du alle TV-kanaler og strømmetjenester du kan velge inn i TV-pakken din. Allerede kunde? Gå til Valgmenyen på Min Side.

Strømmetjenester og pakker

NETFLIX 50 poeng	viaplay 45 poeng	HBO max 30 poeng	sport 40 poeng	2 Play 20 poeng	sky SHOWTIME 20 poeng	Qello CONCERTS 5 poeng	5 poeng
CURIO 5 poeng	FilmFavoritter 5 poeng	5 poeng	KIDS 0 poeng				

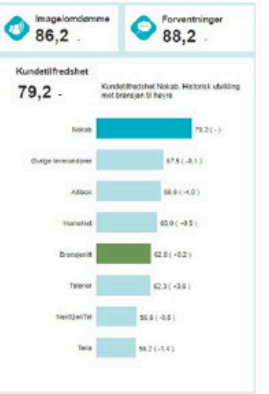
Enkeltkanaler

africanews. 1 poeng	1 poeng	ALJAZEERA 1 poeng	ALJAZEERA 1 poeng	animal planet 1 poeng	1 poeng	svt24 2 poeng	BRIT 1 poeng
1 poeng	1 poeng	Bloomberg 1 poeng	1 poeng	1 poeng	CN 1 poeng	CNBC 1 poeng	CNN 1 poeng
Das Erste 2 poeng	Discovery 1 poeng	1 poeng	Disney 1 poeng	Disney Junior 1 poeng	DR 1 2 poeng	DR 2 2 poeng	DW 1 poeng
euronews. 1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	2 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng
1 poeng	1 poeng	1 poeng	HRT 2 poeng	ID 1 poeng	KANAL 10 1 poeng	mezzo 1 poeng	1 poeng
1 poeng	1 poeng	NATIONAL GEOGRAPHIC 1 poeng	NAT GEO WILD 1 poeng	nickelodeon 1 poeng	NRK WORLD 1 poeng	ntv 2 poeng	norway 1 poeng
OBN 2 poeng	Rai News 24 2 poeng	Rai Uno 2 poeng	RTL 1 poeng	SKY NEWS 1 poeng	1 poeng	svt1 2 poeng	svt2 2 poeng
TLC 1 poeng	TRACE 1 poeng	travel 1 poeng	TRT WORLD 1 poeng	TV2 2 poeng	tve 2 poeng	4 2 poeng	TV5MONDE 1 poeng

1 poeng	TVP POLONIA 2 poeng	TVP INFO 1 poeng	VOX TV 1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng	1 poeng
VOX 1 poeng	series 5 poeng	sport+ 5 poeng	sport GOLF 25 poeng	yle TV1 2 poeng	24h 2 poeng	sat 1 poeng	







REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Navn på borettslag/sameie: Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må fullmakt gitt av Usbl fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)
Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)
I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)
E-postadresse: _____ (må fylles ut)
Telefonnummer: _____ (må fylles ut)
Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Varingskollen Park torsdag 04.05.2023 kl. 18:00 - Hakadal Ungdomskole .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Gunn-Tone Hammervold fra Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall fremmøtte seksjonseiere: 13

Antall fullmakter: 0

Totalt antall stemmeberettigede: 13

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag: Styrehonorar på kr 40.000 ,- godkjennes

Det ble fremmet et benkeforslag på kr 60 000,- for perioden som har vært grunnet merarbeid i perioden.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent mot 2 stemmer

5. Andre saker

5.1 Fiber til hver leilighet

Norsk Kabel-TV ønsker å legge opp til at hver leilighet får fibernett isteden for dagens coaxnett. Dette vil kunne gi flere valgmuligheter for den enkelte og det vil gi bedre valgmuligheter i forhold til hastighet, ny hastighet vil bli 100/100, mot 25/10 i dag, den nye prisen blir 569,- per måned.

Norsk Kabel-TV oppgraderer alt inne i leilighetene og i sentralene vederlagsfritt mot at vi forlenger avtalen i 5 år. Verdien på dette er ca. 15.000,- per leilighet. Legger ved info fra Norsk Kabel-TV om priser for andre hastigheter og valgmulighetene som finnes.

Forslag til vedtak:

Norsk Kabel-TV oppgraderer alt inne i leilighetene og i sentralene vederlagsfritt mot at vi forlenger avtalen i 5 år. Verdien på dette er ca. 15.000,- per leilighet. Legger ved info fra Norsk Kabel-TV om priser for andre hastigheter og valgmulighetene som finnes.

Vedtak:
Enstemmig godkjent

6. Valg

6.1 Valg av leder

Leder ble i 2022 valgt for 1 år, er på valg

Forslag til kandidat:

Jon Kåre Solås, ny, velges som styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Jon Kåre Solås for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Katrine Harestad ble i 2022 valgt for 2 år, er ikke på valg men ønsker og trekke seg grunnet salg av leilighet og flytting

Ivar Hejer ble i 2022 valgt for 1 år, er på valg, stiller ikke til gjenvalg

Rikke Kyllenstjerna ble i 2022 valgt for 1 år, er på valg, stiller ikke til gjenvalg

Forslag til kandidater:

Kenneth Myhre, ny, velges for 2 år

Loretta Grace Amoateng, ny, velges for 2 år

Det mangler 1 styremedlem for 1 år, tenker man det er tilstrekkelig med 2 styremedlemmer?

Det ble fremmet et benkeforslag på Gunnar Thor Gudbjørnsson for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Kenneth Myhre for 2 år

Valgt ble: Loretta Grace Amoateng for 2 år

Valgt ble: Gunnar Thor Gudbjørnsson for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er besluttet at det ikke er behov for varamedlemmer

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Det ble fremmet forslag om Fredrik Stenbakken kunne være vara for 1 år, grunnet overføringen av informasjon fra avtroppende styre.

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Stenbakken for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det ble i 2022 ikke valgt en valgkomité. Ingen kandidater meldte seg.

Forslag til vedtak:

Det nye styret velger om det er behov for en valgkomite eller om de selv skal eventuelt skaffe nye styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Det ble ikke valgt en valgkomité

Protokoll for Sameiet Varingskollen Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	05.05.2023
Sekretær	Gunn-Tone Hammervold (sign.)	05.05.2023
Protokollvitne	Ann-Kristin Karlsen (sign.)	05.05.2023

Sameiet Varingskollen Park

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Varingskollen Park

Sted: Burås Velhus

Tid: Mandag 11.3 klokka 19 til 21

Saker:

Sak 1:
Konstituering.

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2:
Endring av avtale for elbilanlegg.

I forbindelse med at borettslag og eierseksjonloven (som dekker sameier), har fått en ny bestemmelse som gir andelseiere rett til å etablere ladepunkt, jf. § 5-11 a, er det også gjort en lovtolkning som gjør at sameiene må ta kostnaden for etablering av en felles infrastruktur som muliggjør dette. Der man tidligere har kunnet fordele felleskostnadene ved å etablere denne infrastrukturen på de som benytter den må den felles kostnaden nå fordeles på alle sameieseksjonene. Bestemmelsene trådte i kraft 1. januar 2021. Vår avtale med leverandøren Elaway må oppdateres for å være i samsvar med fortolkningen av loven.

Elaway har lagt frem to alternativer til ny avtale som vi må velge mellom:

Alternativ 1: Leie av infrastruktur

Ved leie av ladeanlegget vil boligselskapet (Sameiet) betale en månedlig leiepris per parkeringsplass som dekker felles infrastruktur for ladeanlegget. Boligselskapet kan når som helst kjøpe ut ladeanlegget. Ladeanlegget har en verdi på kr 309 402 og det skrives ned med 5% årlig.

- Ingen investeringskostnad.
- Vedlikeholdsfritt for boligselskapet.
- Investeringsfri oppgradering av ladeanlegget.

Månedsleie infrastruktur per parkeringsplass:

- 79 kr per måned per parkeringsplass. Dette utgjør kr 2765 per måned for sameiet.
-

Alternativ 2: Kjøp av infrastruktur

Ved kjøp av ladeanlegget vil sameiet ta hele investeringskostnaden for ladeanlegget. For etablering av ladeanlegg kan man søke støtte fra kommune og fylkeskommune.

- Boligsameiet dekker investeringen i ladeanlegg:
- Sameiet eier infrastrukturen.
- Sameiet betaler selv for alle vedlikeholdskostnader for anlegget.
- Elaway drifter ladeanlegget.

Totalpris for overtgelse av ladeanlegget:

309 482 kr.

Styrets forslag til vedtak:

Styret anbefaler at man velger alternativ 1 for å sikre forutsigbarhet og minst mulig behov for låneopptak.

Til informasjon er kostnaden for installasjon av lader for den enkelte parkeringsplass ikke inkludert i denne endringen og den enkelte seksjonseier velger om man vil leie eller kjøpe. Kostnaden er ved kjøp 16900 kr i engangskostnad og 59 kr i månedlige administrasjonsgebyr. For leie må man betale 5000 kr i etablering og 269 kr i månedsleie. Her gjelder også at man ved å eie sitter med ansvaret for vedlikehold og oppgradering.

Sak 3:

Omfattende vedlikeholdsbehov og økning av fellesutgifter

Det er avdekket omfattende behov for nødvendig vedlikehold. Dette omfatter:

- maling bygningsmasse med grunning (der det er behov) og to strøk maling/beis da dette ikke er gjort siden eiendommen var ny i 2014. Det må i forkant også vaskes og skrapes for å forberede maling. Det er i 2023 innhentet tilbud på maling på 930.000 kr for denne jobben. Da det vil påløpe prisstigning og nye ekstra behov er avdekket vil det være grunn fro å anta at denne jobben vil måtte budsjetteres med 1.000.000 kr
- utskifting og reparasjon på av trevirke i trappeganger og for terrasser og rekkverk. Dette må det innhentes tilbud på, men kostnaden er foreløpig estimert til 1.250.000 kr.
- belysning ute og i garasjene byttes til nye armaturer med LED, og det vil også noen steder være behov for bytte av ledninger og andre mindre oppgraderinger, som varsling for sprinkleranlegget. Dette er med bakgrunn i innhentet tilbud budsjettert til 250.000 kr.

Vurdering:

Det er akutt behov for omfattende oppgradering, utbedring og vedlikehold, med en foreløpig anslått kostnad på 2,5 millioner kroner. Da sameiet har begrenset med avsatte midler foreslås det å øke fellesutgiftene med 28000kr/måned for sameiet (I snitt 778 kr pr eierseksjon -avhenger av fordelingsnøkkel) for avsetning til vedlikehold og finansiering av lån for teknisk oppgradering.

For å sikre fremdrift og andelseiernes interesser i følge med vedtak i forhold til vedlikehold er det behov for å etablere en vedlikeholdskomite som skal bistå styret i arbeidet med gjennomføring av vedtatte vedlikeholdstiltak og representere seksjonseiernes interesser, i første omgang frem til ordinært årsmøte. Styret skal sammen med komiteen innhente og behandle tilbud. Beslutninger gjøres med minimum 5 stemmer.

Forslag til vedtak i sak 3a:

Det vedtas økning av fellesutgiftene med inntil 28.000 kr/måneden fra 1.5. til framtidig vedlikehold og finansiering av lån til oppgradering.

Forslag til vedtak i sak 3b:

Styret i samarbeid med vedlikeholdskomiteen gis fullmakt til å innhente og evaluere minimum tre anbud, og inngå avtale om utføring av nødvendig vedlikehold av ytre eiendomsmasse, og ta opp lån til dette på inntil 2,5 millioner kroner.

Forslag til vedtak for sak 3c:

For å begrense kostnadene ved vedlikehold skal man vurdere muligheten for en ordning der noe av malearebeidet kan utføres av andelseiere som kompenseres for dette.

Forslag til vedtak for sak 3d:

Det velges 4 medlemmer til en vedlikeholdskomite som skal assistere styret i arbeidet med gjennomføring av vedtatte vedlikeholdstiltak og representere seksjonseiernes interesser, først frem ordinært årsmøte 14.5. Styret skal sammen med komiteen beslutte inngåelse av kontrakter sammen med komiteen med minimum 5 stemmer for. Det samme gjelder for nødvendig låneopptak inntil vedtatt ramme. Seksjonseierne skal også orienteres om vedtak før avtaler inngås.

Interesserte og nominering av kandidater kan sendes styret. En godt sammensatt komite er viktig for en effektiv gjennomføring av vedlikeholdet både med tanke på tid, økonomi og kvalitet.

Sak 4:
Informasjonssak - mulige konsekvenser ved utbygging av Dølibråten boligfelt.

Kommuneadministrasjonen anbefaler å gå videre med tilførselsvei via Grevlingveien til planlagte Dølibråten boligfelt. Dette vil medføre en dobling av antall boliger tilknyttet veien og vesentlig mer kjøring forbi sameiet. Å velge dette alternativet vil kreve vesentlig utvidelse av en i utgangspunktet underdimensjonert og nedslitt vei med eksisterende vedlikeholdsbehov for å bli i henhold til krav for trafikkmengde. Etter lov og med eksempel fra tidligere utbygginger vil utbygger kunne dele oppgraderingskostnaden på alle boenheter tilknyttet veien. Her er det derfor viktig at vi sammen med de andre eiendommene tilknyttet Grevlingveien sikrer våre felles interesser. Se vedlagt informasjonsskriv for beskrivelse av prosjektet og alternativer for tilkomstvei.

Mvh

Styret

Sameiet Varingskollen Park

Protokoll for ekstraordinært årsmøte i Sameiet Varingskollen Park

Sted: Burås Velhus – Leikvangveien 5C, 1488 Hakadal
Tid: Mandag 11.3 klokka 19 til 21

Sak 1 - Konstituering.
1.1 - Valg av møteleder – Jon Kåre Solås
1.2 - Valg av sekretær – Jon Kåre Solås
1.3 - Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen – Ann-Kristin Karlsen
1.4 - Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter – 12 seksjoner møtt og 2 fullmakter, der en kun gjelder sak 2. Totalt 14 seksjoner med stemmerett i sak 2 og 13 for de andre sakene. Se vedlegg A for registrering av deltakende seksjoner.
1.5 - Godkjenning av innkalling – Godkjent.
1.6 - Godkjenning av saksliste – Godkjent.

Sak 2 - Endring av avtale for elbilanlegg.
Avstemming:
Sak 2a - Skal sameiet leie eller kjøpe felles infrastruktur: 14 stemmer for leie til 2765 kr pr måned.
Sak 2b -Skal utgiften for leie eller kjøp av infrastruktur fordeles likt mellom seksjonene da alle har tilgang på en parkeringsplass med like stor verdi av felles infrastruktur, eller skal utgiften for infrastruktur fordeles etter seksjonsbrøken for fellesutgifter for sameiet: 13 stemmer for fordelingsnøkkel etter parkeringsplasser – 1/36-del for hver seksjon. 1 stemme for fordeling etter seksjonsbrøken for fellesutgifter.

Sak 3 - Omfattende vedlikeholdsbehov og økning av fellesutgifter
Avstemming:
Sak 3a - Økning av fellesutgiftene med 28.000 kr/måneden fra 1.5. til nødvendig vedlikehold og oppgraderinger: Det ble med 13 stemmer vedtatt å øke fellesutgiftene for sameiet med totalt 28000 kr.
Sak 3b - Styret gis i samarbeid med vedlikeholdskomitéen, som skal velges i sak 3d, fullmakt til å innhente og evaluere minimum tre anbud for nødvendig vedlikehold, inngå avtale om utføring, og ta opp lån til dette på inntil 2,5 millioner kroner. Dette forutsatt at eksisterende lån nedbetales først: Vedtatt med 13 stemmer.
Sak 3c - For å begrense kostnadene ved vedlikehold skal man vurdere muligheten for en ordning der noe av malerarbeidet utføres av andelseiere og de som bidrar kompenseres for dette: 11 stemmer for og 2 stemmer mot.
Sak 3d - Det ble ved akklamasjon opprettet en vedlikeholdskomite og valgt 4 medlemmer, som skal assistere styret i arbeidet med gjennomføring av akutt nødvendige vedlikeholdstiltak og representere seksjonseiernes interesser i saken med virkeperiode frem ordinært årsmøte 14.5:
Ole Erik Myhre, Jan Olsen, Terje Bjørnstad, Fredrik Stenbakken

Sak 4 - Informasjonssak vedrørende mulige konsekvenser ved utbygging av Dølibråten boligfelt.

Det ble informert om planene for etablering av Dølibråten boligfelt og kommunens vurdering og konsekvenser av Grevlingveien som foretrukket adkomstvei. Saken følges opp videre av styret.

Signatur av møteprotokoll for ekstraordinært årsmøte 11.3 2024 for Sameiet Varingskollen Park:

Jon Kåre Solås
Styreleder

Ann-Kristin Karlsen
Seksjonseier 29 (Grevlingveien 16A)

V E D T E K T E R

for

boligsameiet
Varingskollen Park
,
(org. nr. 913839153)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 28.05.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er boligsameiet Varingskollen Park. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 31 i Nittedal kommune.

Sameiet er oppdelt i selveierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til det areal som er tillagt seksjonen i henhold til vedlagte liste tinglyst ved seksjonering av eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameie.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer 3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 36 parkeringsplasser i 2 garasjeanlegg under byggene. Det er 30 plasser i den ene og 6 i den andre. Disse ligger på fellesareal. Det er også en 2 utvendige områder for parkering med ukjent antall plasser.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Kostnaden til parkeringsplasser dekkes via felleskostnadene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) Skadedyr: Sameiets forsikring dekker skader på eiendommen (altså ikke innbo) som forårsakes av skadedyr (ikke husdyr). Veggdyr og insekter (kakerlakker, ufarlige maur, skjeggkre

o.l.) er ikke omfattet. Dersom noen har veggdyr/insekter som man ønsker bekjempet, kan man, hvis ikke egen innboforsikring dekker skadedyr, benytte sameiets forsikring, men da må den enkelte sameier betale egenandelen selv. Når det gjelder skadedyr minner vi om vedtektene punkt 5-1 (4):
Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(11) Forsikring: Andelseiere har ansvar for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (innboforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av Sameiets forsikring og må dekkes i sin helhet av andelseieren eller dennes forsikringsselskap. Bygningsmessige skader som oppstår innenfor leilighetens inngangsdør inkludert leilighetens veranda, dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Seksjonseier må dekke Sameiets egenandel der skaden skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra sameier eller dennes husstand.

Ovennevnte gjelder også om seksjonseier har bruksoverlatt sin leilighet og skaden skyldes den som leiligheten er bruksoverlatt til (altså utleie)

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Kostnader til TV/Bredbånd fordeles likt på enhetene. Beløp justeres iht til faktisk avtale med leverandør.

(4) Hver leilighet betaler inn et akontobeløp hver måned som avregnes mot faktiske kostnader til vann/avløp og kostnader til oppvarming av varmtvann.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fra 3-6 medlemmer og ett varamedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som g r ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen p kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt.5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Ordensregler
for

Sameiet Varingskollen Park

1. Disse ordensregler gjelder for Varingskollen Boligsameie.

2. Det henstilles som en generell regel til alle beboerne i sameiet å ta vare på de verdier vi har i fellesarealer, private arealer og eiendom, og å holde ro og orden.
Virksomheten i de enkelte seksjoner må ikke være slik at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for de øvrige, ikke minst gjelder dette ved bruk av radio, TV og stereoanlegg. Spesielt i tiden 23.00 – 07.00 må aktsomhet og hensyn utvises. Spesielle arrangementer skal varsles med nabovarsel i rimelig tid og legges i postkasser til alle i blokka, og gjennomføres uten unødvendig høyt støynivå.

3. Fellesområder skal behandles med forsiktighet. All skade på fellesanlegg som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet skal i sin helhet erstattes av de ansvarlige.

4 Biler og andre motorkjøretøyer skal plasseres på anvist p-plass. Det er ikke anledning til å parkere på annet fellesareal. Det er kun lov til å parkere utenfor leilighetene for av- og pålegging. Det er ikke tillatt å kjøre eller andre fellesområder som ikke er beregnes for dette.

5. Sykler skal bare hensette på avsatt område eller i egen bod.

6. Området for søppeldunkene skal holdes rent og ryddig, og man bør se til at lokkene på dunkene er ordentlig lukket. Reglene for kildesortering skal respekteres slik at tilleggsavgifter unngås. I tvilstilfeller legger du avfallet i restavfall.

7. Kast ikke mat ut av vinduer til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

8. Ikke sett søppel eller matrester på utsiden av leiligheten. Dette tiltrekker dyr og er til sjenanse for andre beboere.

9. Trappehus og inngangspartier skal holdes ryddig og fremkommelig. Det skal ikke oppbevares møbler, tepper, søppel, tomflasker etc. her. Sykler og lignende kan plasseres utenfor egen inngang så lenge det ikke er til hinder for naboers fremkommelighet.

10. Vask/snørydding av terrasse må kun utføres på en slik måte at det ikke sjenerer underliggende nabo.
Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av terrasserekkverk.

11. Klesvask skal ikke henge ute på søndager og helligdager. All lufting av tøy på terrasse skal være på innsiden av rekkverk. Rist ikke klær/tepper ut av vindu eller terrasse da dette sjenerer underliggende eller andre naboer.

12. Det er tillatt å holde hund, katt og andre kjæledyr.
Forutsetningen er at disse ikke er til sjenanse for andre, og at de alltid holdes i bånd når de er utenfor egen leilighet. Under lufting skal plastpose medbringes for oppsamling av etterlatenskaper. Det er ikke tillatt å sette hund i bånd ute eller på terrasser, slik at den blir stående til andres sjenanse.

13. Røyksneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes på bakken eller på fellesområdene til sameiet. Sneiper må stumpes i egne askebegre og kastes i søppel når den er forsvarlig slukket. Snusposer og annet søppel må kastes i søppelkassene.

14. Garasjeplassen skal være ryddig og det skal ikke plasseres dekk, ski, sykler o.l som gjør at bilen ikke kan parkeres langt nok inn på plassen slik at det blir unødvendig trangt for andre og parkere. Som hovedregel skal p-plassen kun benyttes til å parkere bilen på. Løse gjenstander etc skal ikke settes rundt i garasjen. Røyking i garasjen er forbudt.

15. Det er ikke tillatt å røyke i trappehuset.

16. Det er ikke tillatt å sette opp jacuzzi/basseng på platting.

17. Seksjonseierne kan kun leie ut garasjeplassen sin til andre **beboere** i sameiet.

18. Det er ikke tillatt å montere / sette opp personlige gjenstander/installasjoner på fellesarealet uten at man har søkt om dette hos styret, og fått tillatelse til dette. Det kan heller ikke stride mot vedtekter eller husordensregler.

19. Salg og fremleie av leiligheten skal meddeles styret. Ved framleie skal en skriftlig avtale opprettes, hvor ordensreglene er en del av leiekontrakten.

Ordensreglene er sist endret på Årsmøtet 28.05.2021

14. Salg og fremleie av leilighet skal meddeles styret.
Ved utleie skal skriftlig avtale opprettes hvor gjeldende ordensregler er en del av avtalen.

15. Disse ordensregler kan senere endres eller suppleres med bestemmelser vedtatt på sameiemøte.

Vedtatt på sameiermøte 1.3.2017

NITTEDAL KOMMUNE
Sektor for miljø og samfunnsutvikling
Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal
Postadresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Tlf.: 67 05 90 00
E-post: postmottak@nittedal.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale gebyr for 2024

Gnr.:	41	Bnr.:	31	Fnr.:		Snr.:	34
Adresse:	Grevlingveien 14 D						
Merknad:							

Gebyrene faktureres i følgende terminer:

Kommunale gebyr
1. termin (1.1.-30.6.), forfall 1.4.
2. termin (1.7.-31.12.), forfall 1.10.

Eiendomsskatt
1. termin (1.1.-30.4.), forfall 1.6.
2. termin (1.5.-31.8.), forfall 1.10.
3. termin (1.9.-31.12.), forfall 1.12.

Vi tilbyr også månedsfaktura for de som ønsker det på kommunale gebyrer.

Kommunale gebyr inklusive merverdiavgift	
Faste gebyr:	
Målerleie	Kr 476
Avfallsbrønn	Kr 4 175
Abonnementsgebyr vann	Kr 2 256
Abonnementsgebyr avløp	Kr 2 657
Variable gebyr (målt over vannmåler)	
Forbruksgebyr vann per m^3	Kr 29,43
Forbruksgebyr avløp per m^3	Kr 34,90

Normalt forbruk er cirka 50 m^3 per person per år

Vi gjør oppmerksom på at kommunale eiendomsgebyr skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret.

AVLESNINGSSTAND VANNMÅLER SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN VED EIERSKIFTE MEN BRUKES VED PRIVAT OPPGJØR MELLOM SELGER OG KJØPER.

Vi anbefaler å bestille oppdaterte opplysninger på restanser og legalpant for gjennomføring av oppgjør mellom selger og kjøper.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nittedal kommune
Adresse Rådhuset, 1482
Telefon

Utskriftsdato: 05.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Nittedal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3232 **Gårdsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 31 **Seksjonsnr.:** 34
Adresse: Grevlingveien 14D, 1488 HAKADAL
Referanse: 5-0343/24

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	6744	01.10.2024
Eiendomsskatt	1175	01.10.2024

Inkasso/legalpant

Ekstern leverandør

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Att: Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref:	Deres ref:	Dato:
11/00130-56		10.08.2016

FERDIGATTEST - 41/31 – GREVLINGVEIEN – 3 BOLIGBYGG (BLOKKER/REKKEHUS)

Byggeplass: Eiendommen 41/31/0/1 har ikke adresse.

Tiltakshaver: Tronrud Eiendom AS **Adresse:** Serviceboks 10/3504 HØNEFOSS
Søker: Ewan Smith/Longva arkitekter AS **Adresse:** Postboks 5939/0308 OSLO
Tiltakstype - tiltaksart: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. - Ny bolig - boligformål over 70 m2

Nittedal kommune har den 14.06.2016 mottatt din søknad om ferdigattest.

Ferdigattest er gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 1985 (pbl.) § 99 og SAK § 34.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket 3 bygninger med til sammen 36 leiligheter, slik som beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Rammetillatelse til tiltaket ble gitt den 29.05.2006.
Igangsettingstillatelser ble gitt den 15.02.2011, 24.07.2011, 08.11.2013.
Endringstillatelser ble gitt den 03.01.2012, 01.10.2012, 02.01.2014.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 27.06.2014 for bygg A, 27.04.2015 for bygg B og 27.11.2015 for bygg C.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 93.

Byggesak
Postadresse:
Postboks 63, 1483 Hagan
E-post:
postmottak@nittedal.kommune.no
Besøksadresse:
Moveien 1, 1482 Nittedal

Tlf : 67 05 90 00
Fax: 67 07 22 70
Bankkonto:
7101 05 04001
Organisasjonsnr:
971 643 870

Kommunen vil orientere om at dersom det er installert ildsted så må dette innrapporteres til Nedre Romerike brann og redningsvesen IKS.

Tilsyn
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. av 2008 § 25-2, 2. ledd.

Produkter i byggverk og vesentlig mangler eller feil
Produkter som benyttes i byggverk skal tilfredsstille kravene i Teknisk forskrift vedrørende produkter til byggverk. Produkter skal inneha nødvendig produktgodkjenning. Produktsertifikatene skal samsvare med de produktene som faktisk benyttes. Dersom kommunen oppdager vesentlige feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, kan kommunen vurdere å oppheve tidligere tillatelser.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages i medhold av pbl. § 15 og forvaltningsloven § 28.

Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Med vennlig hilsen

Anne Borgedahl
juridisk rådgiver

Gudmund Røgeberg
saksbehandler

Ekspedert uten underskrift

Kopi til: Tronrud Eiendom AS, Serviceboks 10, 3504 HØNEFOSS

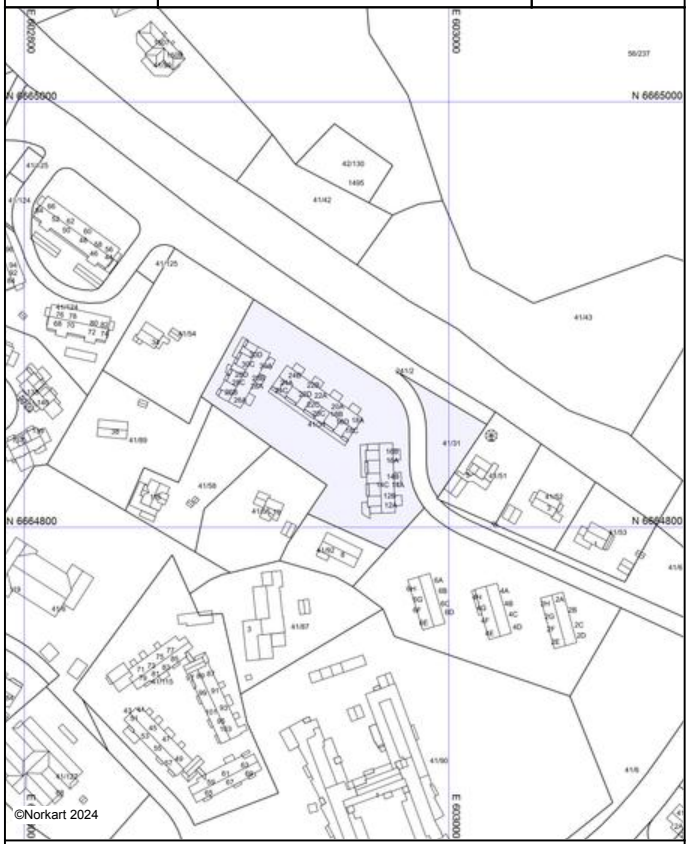
Nittedal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/31/0/34
Adresse: Grevlingveien 14D
Dato: 04.09.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Nittedal kommune

Ledningskart

Eiendom: 41/31/0/34
Adresse: Grevlingveien 14D
Dato: 04.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nittedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/31/0/34
Adresse: Grevlingveien 14D
Dato: 04.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

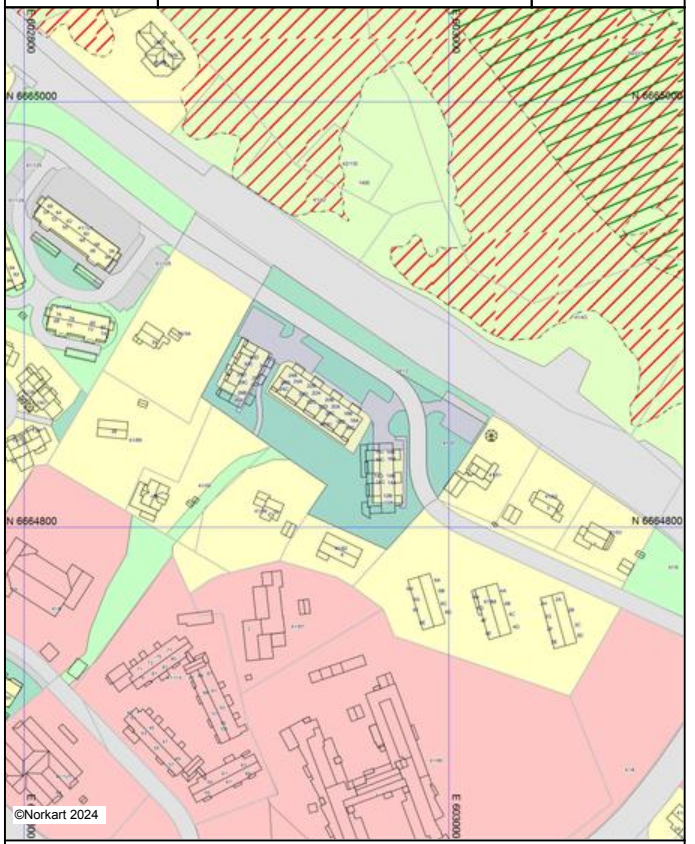
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 41/31/0/34
Adresse: Grevlingveien 14D
Dato: 04.09.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 04.09.2024

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Grevlingveien 14D, 1488 HAKADAL								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanar/kl/3232/201801/Dokumenter/Kommuneplanbestemmelser%20Kommuneplan%20NK%202019-2030%20stadfestet.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 144 m² **Arealbruk** Parkering,Nåværende
	Delareal 267 m² **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 698 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 840 m² **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	322F
Navn	BEBYGGELSESPLAN FOR DØLI, FELT N
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2004
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanar/kl/3232/322F/Dokumenter/0232004322.2.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 355 m² **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 267 m² **Formål** Felles gangareal
	Delareal 1 144 m² **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 1 693 m² **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 485 m² **Formål** Felles lekeareal

Id	322
Navn	REGULERINGSPLAN FOR DØLI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1997
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanar/kl/3232/322/Dokumenter/322.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m² **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** O
	Delareal 4 m² **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** U

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 023320043222

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BYGGEPLAN FOR DØLI, FELT N

Planbestemmelsene er vedtatt av Nittedal kommunestyre 13.09.2004, sak 0082/04

****

1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for konsentrert bebyggelse på felt på Døli.

1.2 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 20.08.04.
Eiendommen gnr. 41 bnr. 31 og deler av Grevlingveien inngår i bebyggelsesplanen.

1.3 I planen er det regulert områder til følgende formål:

§ 25 nr. 1 Byggeområder
- Områder for boliger m/ tilhørende anlegg

§ 25 nr. 3 Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelvei

§ 25 nr. 7 Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeplass/grøntanlegg
- Felles gangareal

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 I området kan det oppføres boligbebyggelse som angitt på bebyggelsesplanen . Ved detaljplanleggingen kan mindre justeringer av bebyggelsen med tilhørende anlegg foretas, forutsatt at ikke hovedprinsippene i denne planen med bestemmelser fravikes.

2.2 Byggegrensen er 50 m fra senterlinje Rv.4. Byggegrensen kan fravikes for parkeringsplassen sørøst for Grevlingvegen.

2.3 Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming med hensyn til farge og materialvalg og som legger vekt på kvalitet og bestandighet.
Bygningene kan nyanseres innbyrdes i den grad helhetsutrykket bevares.
Ved etappevis utbygging skal intensjonen i bebyggelsesplanen opprettholdes og videreføres i de neste byggetrinnene. Det vil bli stilt de samme kravene til helhet og kvalitet om utbyggingen skjer trinnvis.

2.4 Bebyggelsen skal oppføres som rekkehus i to etasjer pluss loft. 2 av rekkehusene har i tillegg underetasje. Underetasjen består av parkeringskjeller og boder.
Endefasadene for husene 1 og 3 bearbeides formmessig eller med elementer som demper høydevirkningen.
Det kan for eksempel gjøres med vertikale brytninger, varibble proporsjoner, bevist fargebruk og lignende.
Tillatt takvinkel for alle tre rekkehusene er mellom 22 og 35 grader.

1. etasje skal ligge på :
for hus nr.1(nord): ca. 140,5 m med mønehøyde: ca. 149,5 m,
for hus nr.2 (midten): ca. 139,5 m med mønehøyde: ca. 148,5 m,
for hus nr.3 (sør): ca. 142,5 m med mønehøyde: ca. 151,5 m

Alle høyder er angitt i m.o.h.

2.5 Maksimum tillatt tomteutnyttelse, TU, er 30%.

2.6 Ved beregning av TU skal boder og garasjer i kjelleretasje ikke tas med i BRA.

2.7 Parkering:
Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet.

2.8 For overflatevann/drenering forutsettes det at overvann håndteres på eiendommen.
Feltet skal ikke ha høyere maksavrenning enn før utbygging.

2.9 Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy T-8/79, eller rundskriv og senere gitte retningslinjer som erstatter disse, skal følges.
Dersom tiltak er påkrevet, vil utbygger bekoste dette.

2.10 Brukstillatelse forutsetter at tiltaket er utført slik planene beskriver, og bygg og utomhusanlegg er godkjent av Nittedal kommune.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjøreveier, gangveier og parkeringsplass skal anlegges som angitt på planen dvs. regulert bredde for offentlig vei: 8m og regulert bredde for felles avkjørsel: 6 m.

3.2 Grøfter og skråninger skal tilplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

3.3 Det legges inn fartsdempere og innføres 30 km i timen i Grevlingveien før feltet tas i bruk.

4. FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområdene skal være felles for alle boenheter innenfor gnr. 41 bnr. 31.

4.2 Tursti skal opparbeides/bevares som vist i planen. Gangstiens bredde skal

minimum ha en regulert horisontal flate/tverrsnitt på 2 m. Turstien har tinglyst bruksrett for allmennheten.

4.3 Det er tinglyst veirett for gnr. 41 bnr. 56 og gnr. 41 bnr. 92 over eiendommen gnr. 41 bnr. 31.

4.4 Rammeplaner og detaljplaner for fremføring av tekniske anlegg (veg, vann, avløp, tele og el.) skal godkjennes av kommunen før anleggsarbeidene igangsettes.

4.5 Utforming av lekeplass og møblering for fellesområdene skal minimum inneholde sandkasse, huskestativ, vippedyr og sklie. Det skal være benker i tilknytting til sandkasse.

4.6 Utomhusplan.
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1 : 500 eller mer detaljert for området av eller i samråd med landskapsarkitekt. Planen, med beskrivelse av utførelsen, skal sendes samtidig med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens § 93.
Planen skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse. Planen skal løse trafikk-, terreng- og tekniske forhold.

Planen skal vise:

- Bebyggelsens plassering med høyder for inngangsparti og gulvhøyder for garasjer og boder, kjøreveger, gangveger/stier og parkering. Eksisterende terreng og vegetasjon mot naboer skal i størst mulig grad tas vare på.
- Videre skal planen vise plassering av trapper, murer, møblering, lekeplassutstyr, belysning, materialbruk (belegg, kantstein og lignende), nødvendige sluk, avfallsbeholdere, postkassestativ og utvendig stoppekran samt eventuelle sikringsbokser eller trafokiosk som er plassert ute.
- Belegg i trapper skal være av god og bestandig kvalitet og velges med tanke på vinterforhold. Det kreves kantstein av granitt i alle nye anlegg der kantstein benyttes.
- Samtidig med utomhusplan skal det leveres planteplan og skjøtselsplan for felt N.

4.7 Alle utomhusarealer (inklusive beplantning av trær) skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Unntak (se veileder 58-025 for Nittedal kommune) kan gjøres ved ferdigstillelse av bebyggelsen i vinterhalvåret.
Utomhusanlegget skal ha en klar og presis avslutning. Anlegget skal skjøttes og vedlikeholdes parkmessig.



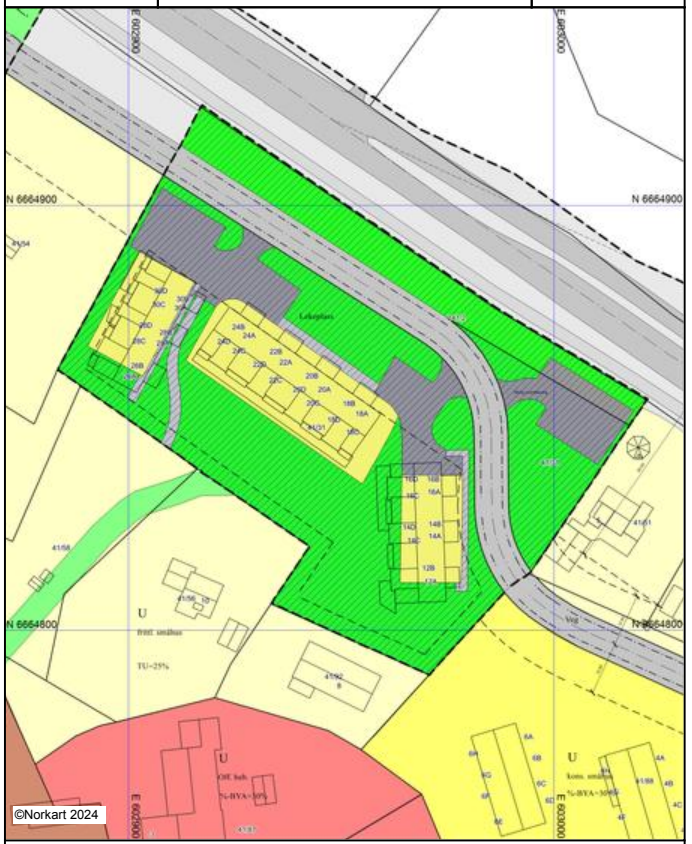
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/31/0/34
Adresse: Grevlingveien 14D
Dato: 04.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

NITTEDAL KOMMUNE

Midlertidig forbud mot tiltak i Nittedal Stasjonsområde

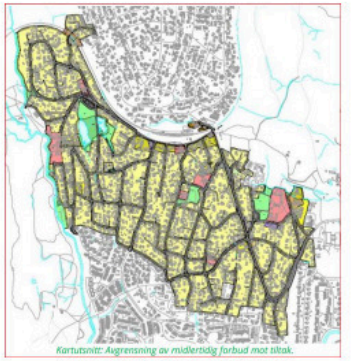
Kommunestyret vedtok 23.5.2022 et midlertidig forbud mot tiltak i Nittedal Stasjonsområde. Forbudet gjelder i fire år eller til ny reguleringsplan er vedtatt.

Vedtaket gjelder eiendommer med adresse til følgende veier:

Alf Prøysens vei
Askeladdveien
Bakkeveien
Bjertnesveien 1 - 7 (ulike nr.)
Blindveien
Branngata
Bråtaveien
Eventyrveien
Fossegrimsveien
Hulderveien
Kruttverkveien
Lundveien
Lysgata
Myveien
Nedre Huseby 1- 9 (ulike nr.) og 2 - 14 (like nr.)
Nedre Nygård 1 - 3 (ulike nr.) og 2 - 6 (like nr.)
Nordliveien
Nyveien 1 - 49 (like nr.) og 2 - 46 (like nr.)
Peer Gynts vei
Ringveien
Rødhettes vei
Sagerudstubben
Sagerudsvingen 2 - 8 (like nr.)
Sagerudveien
Skolebakken
Skolemesterveien 1 - 7B (ulike nr.) og 2 - 10 (like nr.)
Skråningen
Solliveien
Stasjonsveien 15 - 57 (ulike nr.), 73 og 20 – 72 (like nr.)
Sørliveien 1- 61
Tajet 1 - 10
Trollveien
Tumyrveien 46 - 62 (like nummer)
Tyrihansveien
Velveien
Vinkelveien
Øvre Huseby 4, 6, 28 - 48 (like nr.) og 3 - 31 (ulike nr)
Øvre Nygård 1, 2 og 4

Mer informasjon finnes på kommunens nettside:
Saksframlegg:
https://opengov.360online.com/Meetings/nittedal/Meetings/Details/1163575?agendaItemId=219826

Vedtak:
Kommer


Kartutsnitt: Avgrensning av midlertidig forbud mot tiltak.

NITTEDAL KOMMUNE

PLAN ID: 322

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DØLI

Planbestemmelsene er vedtatt av Nittedal kommunestyre 28.04.1997, sak 0022/97

****

§ 1
GENERELT

1. Reguleringsbestemmelsene knyttes til plankart i
målestokk 1: 1000 og sist datert 21.01.1997.

2. Det regulerte området er på planen vist med regulerings- grense.

3. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
Boligformål
Offentlige formål
Almennyttige formål

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveger
Gangveger

FRIOMRÅDER

§ 2
BYGGEOMRÅDER

1. Nye utbyggingsområder for boliger

1.1 Bebyggelsesplaner.
Innenfor områdene C, D, H, I, J, K, L, N og P skal det oppføres boliger.
Før utbygging kan skje skal det for hvert av områdene utarbeides bebyggelsesplan som viser plassering og utforming av boliger og garasjer, felles adkomstveger, felles leikearealer i tilstrekkelig omfang og terrengmessig behandling av øvrige uterom. Fellesområder og leikearealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger.

I tilknytning til bebyggelsesplanene skal det utarbeides utfyllende reguleringsbestemmelser som angir bygningenes gesims- og mønehøyder, takform og antall etasjer.

1.2 Garasjer og parkering.
Til hver bolig skal det avsettes minst 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass.

1.3 Tomteutnyttelse.
Tomteutnyttelsen (TU) fastsettes i samsvar med byggefor- skriftenes kap. 22. Tillatt bruksareal (BRA) angis i prosent av tomtens areal

.1 TU for områdene K, L og N = 30%
.2 TU for områdene C, D, H, I, J og P = 25%
Minste tillatte tomtestørrelse for frittliggende
eneboliger settes til 600 m²

1.4. Utbyggingsrekkefølge.
Område N tillates utbygd før nytt kryss RV 4 x Vargveien er anlagt (se § 3 nedenfor).

1.5. Støyskjerming.
Planen viser nødvendige støyskjermingstiltak mot RV 4. Endelig utforming av støyskjermingen må framgå av bebyggelsesplanene for delområdene.
For områdene D og L må det i bebyggelsesplanen gjøres rede for støyskjerming mot jernbanen.
Nødvendige støyskjermingstiltak må være gjennomført før det gis brukstillatelse for nye boliger.

2. Fortettingsområde for boliger.

Områdene A, B, G, O, U og V er bebygd med frittliggende bolighus. Her tillates fortetting etter kommuneplanens bestemmelser, pkt 1.13. Minste tillatte tomtestørrelse for enebolig er 600 m².

Tomteutnyttelsen settes til TU = 25%.

For område A fastsettes det en byggegrense mot Løvstadbekken, regnet til 6,0 m fra bekkens midtlinje. Innenfor dette forbuds- området er det ikke tillatt med bygge- og terrengarbeider.

3. Omsorgsboliger.

Innenfor område T skal det bygges omsorgsboliger.

Tomteutnyttelsen settes til TU = 50%.

4. Områder for offentlige formål

Innenfor område Q skal det bygges barnehage. I forbindelse med byggemelding må det foretas vurdering av behov for støyskjerming mot jernbanen.

5. Områder for almennyttige formål.

Planen viser følgende 3 områder for eksisterende almennyttige formål:

5.1. Område for klubbhus for Nittedal Røde Kors.

5.2. Område for kirkebygning for Jehovas Vitner.

5.3. Område for Folkets Hus for Hakadal Arbeiderforening.

Områdene anses fullt utnyttet.

§ 3
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Kryss RV 4 x Vargveien.

Planen viser ombygging av kryss mellom RV 4 og Vargveien med kanalisering av riksvegen. Utbygging i reguleringsområdet (med unntak for område N) kan ikke skje før denne ombyggingen er foretatt.

2. Boligveger

Nye boligveger (inkl. Grevlingveien) reguleres til 8,0 m bredde med kjørebanebredde på 4,0 m.

3. Gangveger.

Gangveger reguleres til 6,0 m bredde med gangbanebredde på 3,0 m.

4. Frisikt.

På plankartet er det angitt frisiktlinjer. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 4
FRIOMRÅDER

Det utarbeides egen plan for behandling av grustaket etter at det er foretatt nødvendige grunnundersøkelser for å avklare planeringsmulighetene.

Opparbeidelse av området skal skje før nye boligområder tas i bruk.

§ 5
KULTURMINNER

Universitetet i Oslo, Institutt for arkeologi, kunsthistorie og numismatikk, anbefaler reguleringsforslaget og gir dispensasjon fra lov om kulturminner av 09. juni 1978, § 8, for automatisk fredete kulturminner (kulturlag), med vilkår at det foretas en arkeologisk utgraving. Universitetets Oldsaksamling fastsetter omfanget av den arkeologiske undersøkelsen, og omkostningene bæres av tiltakshaver i medhold av kulturminneloven, § 10.

Rev. 27.04.98

NITTEDAL KOMMUNE

Midlertidig bygge- og deleforbud på Tumyrhaugen

Kommunestyret vedtok 25. januar 2021 et midlertidig forbud mot tiltak på Tumyrhaugen.

Vedtaket gjelder eiendommer med adresse til følgende veier:
Stasjonsveien 69
Tumyrveien, med unntak av nr. 46 – 62 (like nummer)
Høgdaveien
Liaveien
Utsiktsveien
Stjerneveien
Skogveien
Solveien
Svingen
Peiskrokveien
Lyngveien
Bjerkeveien

Bygge- og deleforbudet gjelder i fire år, eller til ny reguleringsplan er vedtatt.

Mer informasjon finnes på kommunes nettside:
https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/omradeplan-tumyrhaugen/

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.05.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	92/2641		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	41/31, 41/31/0/1, 41/31/0/2, 41/31/0/3, 41/31/0/4, 41/31/0/5, 41/31/0/6, 41/31/0/7, 41/31/0/8, 41/31/0/9, 41/31/0/10, 41/31/0/11, 41/31/0/12, 41/31/0/13, 41/31/0/14, 41/31/0/15, 41/31/0/16, 41/31/0/17, 41/31/0/18, 41/31/0/19, 41/31/0/20, 41/31/0/21, 41/31/0/22, 41/31/0/23, 41/31/0/24, 41/31/0/25, 41/31/0/26, 41/31/0/27, 41/31/0/28, 41/31/0/29, 41/31/0/30, 41/31/0/31, 41/31/0/32, 41/31/0/33, 41/31/0/34, 41/31/0/35, 41/31/0/36
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	41/31, 41/31/0/1, 41/31/0/2, 41/31/0/3, 41/31/0/4, 41/31/0/5, 41/31/0/6, 41/31/0/7, 41/31/0/8, 41/31/0/9, 41/31/0/10, 41/31/0/11, 41/31/0/12, 41/31/0/13, 41/31/0/14, 41/31/0/15, 41/31/0/16, 41/31/0/17, 41/31/0/18, 41/31/0/19, 41/31/0/20, 41/31/0/21, 41/31/0/22, 41/31/0/23, 41/31/0/24, 41/31/0/25, 41/31/0/26, 41/31/0/27, 41/31/0/28, 41/31/0/29, 41/31/0/30, 41/31/0/31, 41/31/0/32, 41/31/0/33, 41/31/0/34, 41/31/0/35, 41/31/0/36
Seksjonering Seksjonering	27.05.2014 27.05.2014	14/01045	Tinglyst 03.06.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNSTAD TERJE F241066*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GREVLINGVEIEN 14D 1488 1488 HAKADAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grevlingveien 14D	H0201	41/31/0/34	92	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Grevlingveien 14 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1488 HAKADAL	Kirkesogn	02061102 Hakadal
Grunnkrets	203 Døli	Tettsted	639 Løstad
Valgkrets	3 Hakadal		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nittedal kommune: Seksjon 3232-41/31/0/34

Norkart
Utskriftsdato: 04.09.2024 10:55

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300393445		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	10.08.2016

1: Bygning 300393445: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 10.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1214
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1214
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	1306
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	1306
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	455
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.05.2006	17.09.2013
Igangsettingstillatelse	15.02.2011	09.12.2013
Midlertidig brukstillatelse	27.11.2015	30.11.2015
Ferdigattest	10.08.2016	11.08.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grevlingveien 14D	H0201	41/31/0/34	92	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	350	0	350	376	0	376
H02	6	350	0	350	376	0	376
H01	4	232	0	232	252	0	252
U01	0	282	0	282	302	0	302

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 41/31

Bruksnavn	SOLVOLL	Beregnet areal	6954.4
Etablert dato	15.05.1935	Historisk oppgitt areal	9132
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	2
Arealmerknader			

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nittedal kommune: Seksjon 3232-41/31/0/34

Norkart
Utskriftsdato: 04.09.2024 10:55

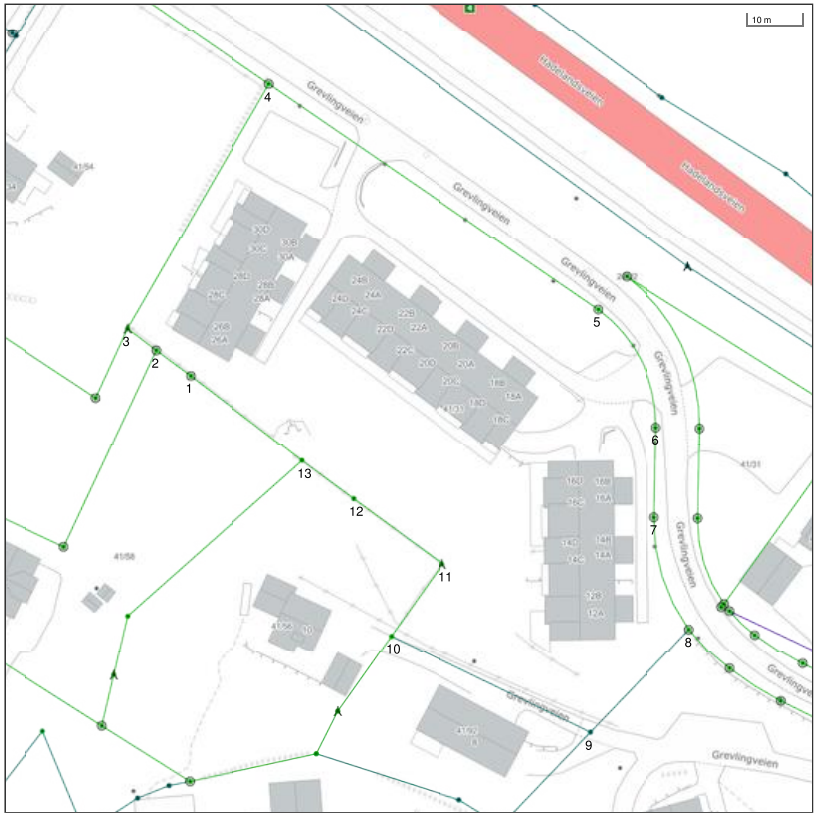
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6664841.61	602997.02	0	Nei	852.3	
Eiendomsteig	6664837.82	602932.51	0	Ja	6102.1	

Utskriftsdato: 04.09.2024

Eiendomskart for eiendom 3232 - 41/31//34

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

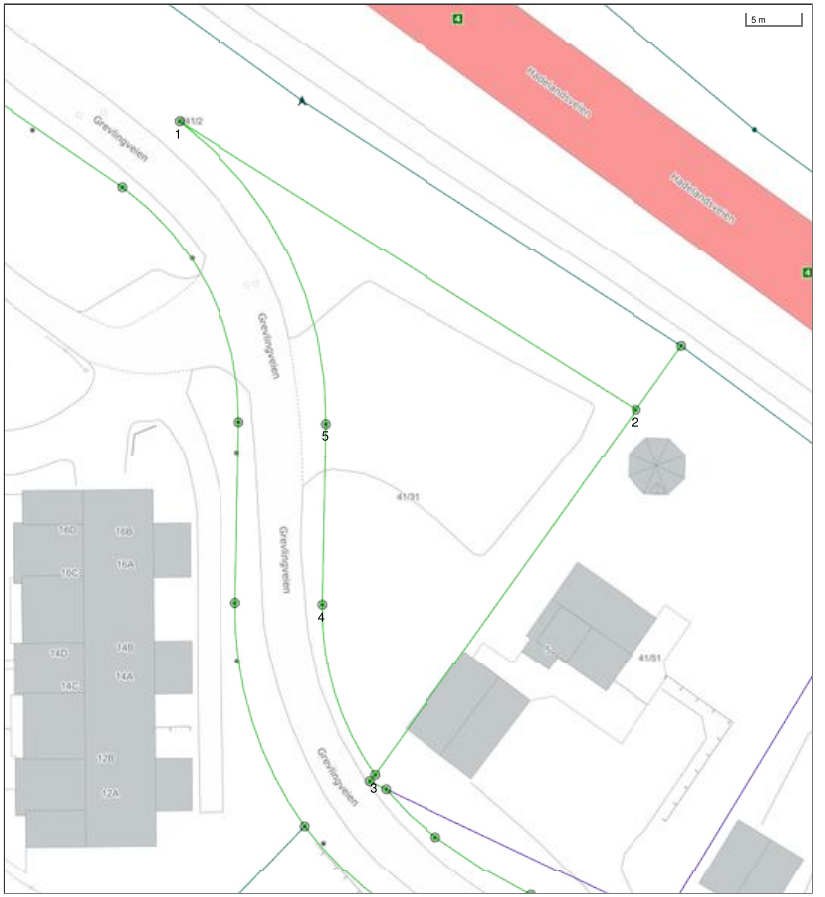
Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	6 102,10 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6664837,82	**Øst**	602932,51	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6664853,08	602895,07	8 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,91	
2	6664857,58	602888,62	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,86	
3	6664861,42	602883,24	5 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	6,61	
4	6664907,13	602908,08	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,02	
5	6664867,33	602969,86	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	73,49	
6	6664846,02	602981,21	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,11	26,06
7	6664829,37	602981,36	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,65	
8	6664808,99	602988,33	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,92	34,00
9	6664789,51	602970,61	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	26,33	
10	6664806,23	602933,44	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	40,76	
11	6664819,74	602942,5	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,27	
12	6664831,24	602925,81	8 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,27	
13	6664837,98	602916,12	8 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	11,80	

Teig 2 av 2



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

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

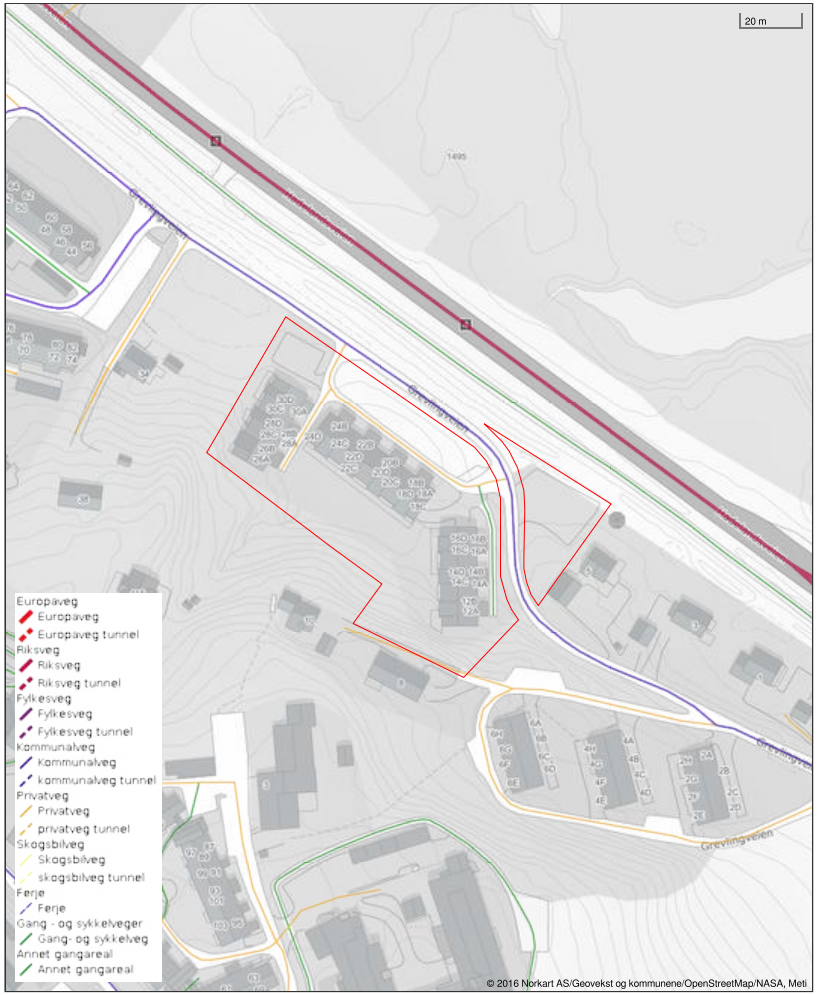
Teig 2 av 2

Areal	852,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6664841,61	**Øst**	602997,02	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6664873,51	602974,94	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,12	33,98
2	6664848,18	603017,8	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,79	
3	6664813,89	602994,66	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,37	
4	6664829,43	602989,37	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,70	26,15
5	6664846,07	602989,23	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,64	

Utskriftsdato: 04.09.2024

Vegstatuskart for eiendom 3232 - 41/31//



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.

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 04.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Grevlingveien 14D, 1488 HAKADAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
k-42953	44	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	44
v-6	173	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	17

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

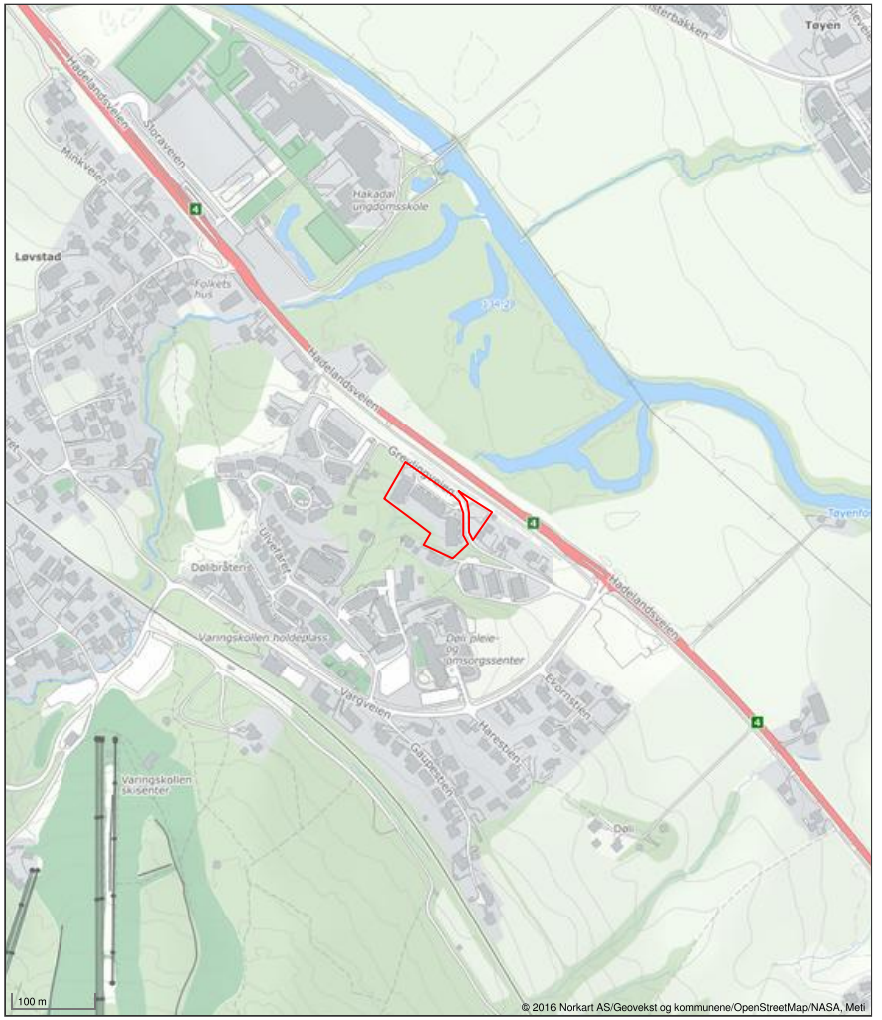
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.09.2024

Oversiktskart for eiendom 3232 - 41/31//



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.

Nittedal kommune
Adresse: Postboks 63, 1483 Hagan
Telefon: 67 05 90 00

Utskriftsdato: 04.09.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3232	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	34
Adresse	Grevlingveien 14D, 1488 HAKADAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	4 112 000,00 kr
Skatt	3 524,00 kr
Bunnfradrag	1 200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.1 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Grevlingveien 14D

Nabolaget Døli/Varingskollen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Elvetangen skole (1-7 kl.)	**16 min**
514 elever, 25 klasser	1.2 km
Hakadal ungdomsskole (8-10 kl....	**13 min**
269 elever, 12 klasser	1 km
Bjertnes videregående skole	**8 min**
500 elever, 26 klasser	7.5 km
Strømmen videregående skole	**28 min**
515 elever, 45 klasser	23 km

Ladepunkt for el-bil

Døli omsorgssenter - Nittedal...	**6 min**
Sloraveien 7	**13 min**

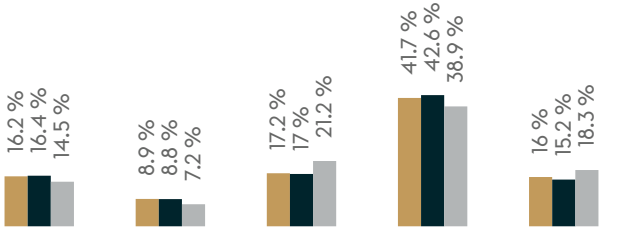
Offentlig transport

Varingskollen	**3 min**
Linje 126, 390	0.2 km
Varingskollen stasjon	**13 min**
Linje RE30, R31	1 km
Oslo S	**36 min**
Totalt 24 ulike linjer	29.6 km
Oslo Gardermoen	**41 min**

Barnehager

Varingskollen barnehage (1-5 å...	**8 min**
103 barn	0.6 km
Tøyen barnehage (1-5 år)	**24 min**
31 barn	1.8 km
Åneby barnehage (1-5 år)	**4 min**
48 barn	2.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Døli/Varingskollen	901	403
Løstad	1 758	764
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hakadal ungdomsskole	15 min
Elvetangen idrettsanlegg	15 min
SvingInn Nittedal	7 min
Myrens Treningssenter Mosenter...	9 min

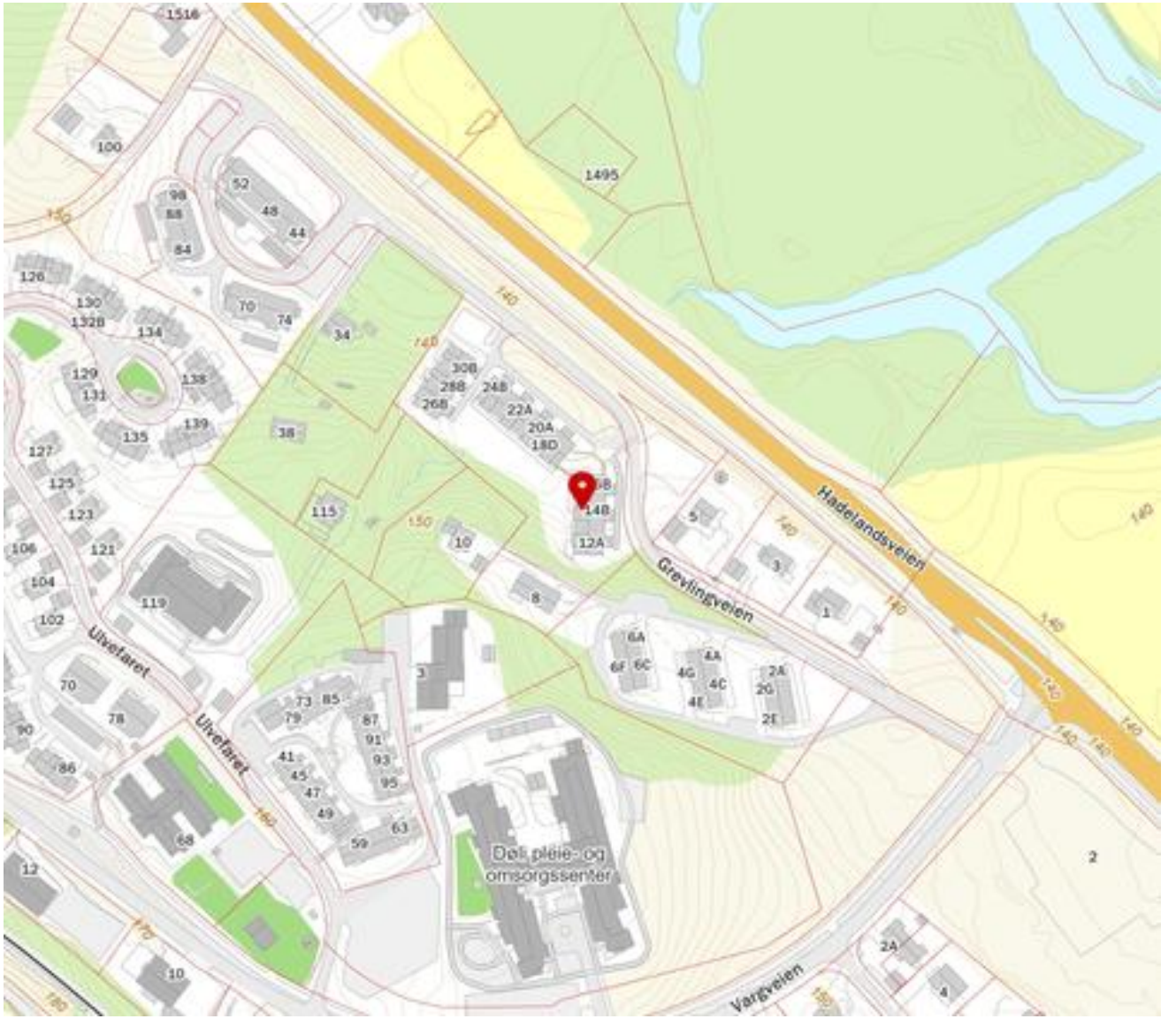
«Et godt nabolag med trivelige naboer i alle aldre!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

48 02 21 11

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 5-0343/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grevlingveien 14D 1488 HAKADAL

Betegnelse: Gnr 41, bnr 31, snr 34 (ideell andel 1/1) i Nittedal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no