SØNSTERUDVEIEN 29

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerkæring
Energiattest
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Sønsterudveien 29, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 77, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 04.02.2025 **Rapportdato:** 23.02.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1607 **Referansenummer:** FM5512

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

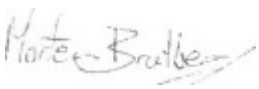
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

Uavhengig Takstingeniør

morten@follo-takst.no

957 81 845

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra 2005 hvor det ble foretatt en stor oppussing/ombygging av leiligheten.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Leilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Ytterdør : Malt hovedytterdør med kodelås. B 30 og db 35. Montert kodelås.
- Balkongdør : Malt balkongdør i tre med 2- lags glass. Montert katteluke i dørblad.

- Balkong : Utgang til balkong på ca 6 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.

- Markise på balkong.
- Utelys på balkong.
- Det er opplyst at det er det er tilrettelagt for elbil lader med strøm fra hver leilighet til husveggen (avsluttet i koblingsboks), derfra er det lagt tome rør til stolpe for de som ønsker å sette opp for lading.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3 stavs parkett. Fliser på bad.
Vegg: malt mdf smartpanel og sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: takessplater. Panel på bad. Malt takflate på hovedsoverom.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

- Pipe/ildsted : Boligen har mursteinspipe. Frittstående vedovn i stue.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

- Div. belysning.
- Flere garderobeskap/innredninger.
- Romslig lagringsplass på loftet.
- Leiligheten har i tillegg et rom og en bod i kjelleren i tillegg til felles arealer.

VÅTROM Gå til side

Bad ble jmf. eier renovert i 2005. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: eier har div. bilder tatt i oppussingstid av bad.
Bad er innredet med fliser på vegger og gulv med varmekabler.
Panel i tak/ himling med innfelt 3 stk. downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med dusjforheng, vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Flere glasshyller på vegg.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entre og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Samt fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Avsatt plass for : kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i kjøkkenskap.
- Det er avløpsrør av plast. Soilrør i bebyggelsen er av støpejern.

- Ventilasjon : Leiligheten har mekanisk ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer samt luke i yttervegg på kjøkken.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Vedovn : i stue.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på 116 liter plassert i kjøkkenbenk.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.

Beskrivelse av eiendommen

Overspenningsvern: ja. Plassert i hovedtavle i kjeller.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

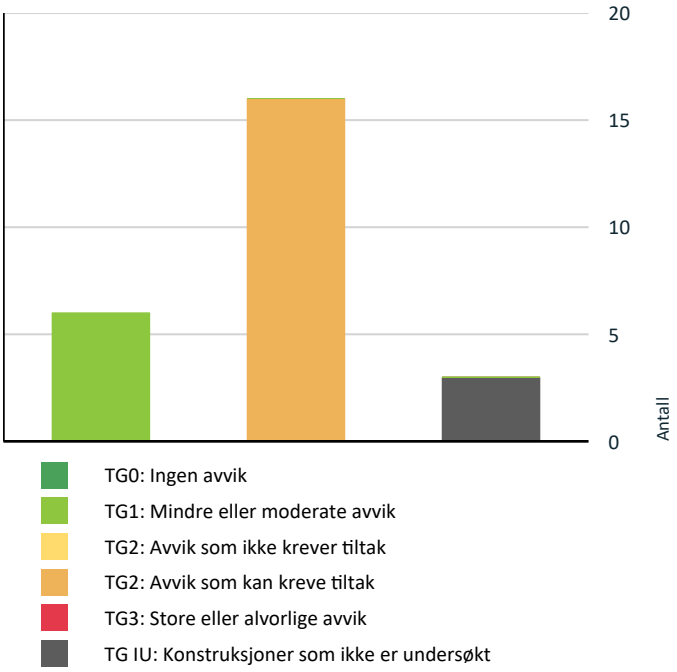
Leilighet

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

Har blitt åpnet opp i opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue. Satt opp lettvegg i stue som danner i dag ett ekstra soverom. Utvidet bad mot gang/entre noe fra opprinnelig løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme generelt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2004.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

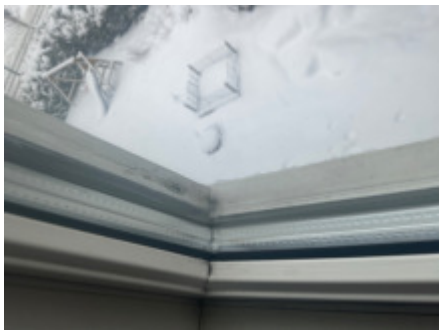
Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påstaretet råteskade på nedre del av utvendig karmlist mot vindusglass på soverom. Utvendig list mot vannbretter montert helt ned mot vannbratt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av råte skadet list bør utføres. Bør etableres dryppkant på utvendig belistning mot vannbrett. Minst 5 mm. Dagens løsning vil gi avkortet levetid på treverket.









TG 1 Ytterdør

Malt hovedytterdør med kodelås. B 30 og db 35. Montert kodelås.

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2- lags glass. Montert katteluke i dørblad.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Dør er fra 1985 og jar passert godt over halve forventede levealder. Noe kondensmerker på innside av glass. Svak funksjon på tette pakninger. Noe slark i dørvrider.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftning av dør bør snart vurderes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 6 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.
Alder : balkonger ble rehabilitert i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG IU Andre utvendige forhold

- Markise på balkong.
- Utelys på balkong.
- Det er opplyst at det er det er tilrettelagt for elbil lader med strøm fra hver leilighet til husveggen (avsluttet i koblingsboks), derfra er det lagt tome rør til stolpe for de som ønsker å sette opp for lading.
- eier opplyser å ha ved lagringsplass under balkong til leilighet i 1, etasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: 3 stavs parkett. Fliser på bad.
Vegg: malt mdf smartpanel og sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: takessplater. Panel på bad. Malt takflate på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Div. slitasje og merker på parkett gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Generell info :
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

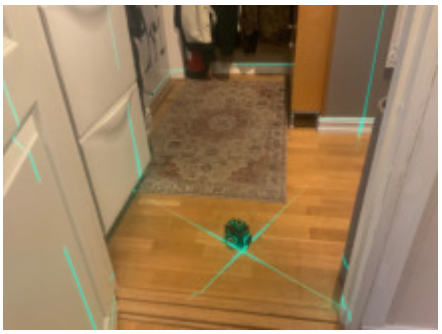
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt ca 10 mm på lengde under 2 meter i entre/ gang.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og det rom var begrenset med at boligen var møblert.

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

Bygningsdelen fungerer til tenkt funksjon. Ingen tiltak er nødvendig utført. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).



TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling:
Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Frittstående vedovn i stue.
Alder pipe fra byggeåret og nytt ildsted montert i 2005.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe svellemerker på innside dørblad til bad. Sprekk i dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av svellet dørblad kan vurderes samt sprekt dørterskel.





TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Flere garderobeskap/innredninger.
- Romslig lagringsplass på loftet.
- Leiligheten har i tillegg et rom og en bod i kjelleren i tillegg til felles arealer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad ble jmf. eier renovert i 2005. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: eier har div. bilder tatt i oppussingstid av bad. Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper å oppgra-dere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel i tak/ himling. Innfelt 3 stk. downlights.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ufagmessig utførelse på legging av silikon i hjørner og dels på utførelse av fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen straks tiltak synes nødvendig.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og opplyst smøremembran på gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre sluk og membran med større risiko for vannlekkasje.
Tettesjikt i gulv har passert sin normalt forventede brukstid og totalrehabilitering må påregnes. Vær spesielt oppmerksom på fuktproblematikk ved endret/økt belastning. Det er nå ingen synlige symptomer på funksjonssvekkelse. TG 3. er satt grunnet alder og usikkerhet om hvor lenge tettesjikt kan holdes tett.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med dusjforheng, vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Flere glasshyller på vegg.

Til info : Speilskap, vask/servantskap, kran ble skiftet i 2021.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Krav til avrenning og synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygd sisterne på vegghengte toalett kom som krav i Tek-10.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

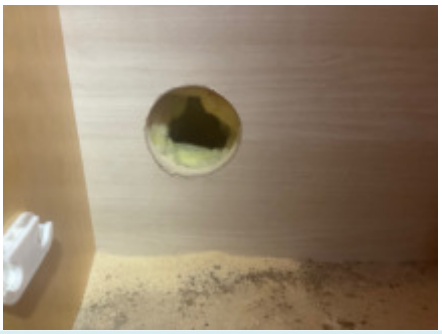
Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra entre og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Samt fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Avsatt plass for : kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av sprekk i benkeplate.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Vannrør er ikke merket i vann skap.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Anbefaler merking av rør i vannskap.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Soilrør i bebyggelsen er av støpejern.

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

Gjelder for soilrør i støpejern.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer samt luke i yttervegg på kjøkken.

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Vedovn : i stue.
Elektriske ovner : etter behov.

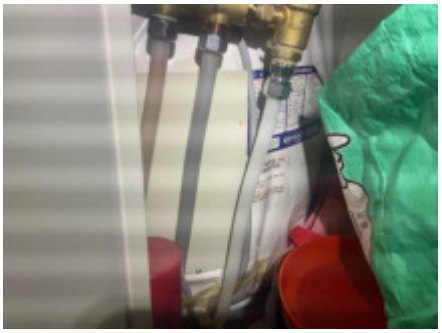
TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja. Plassert i skap.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier finner ikke samsvarserklæring på el-arbeid utført i 2005.

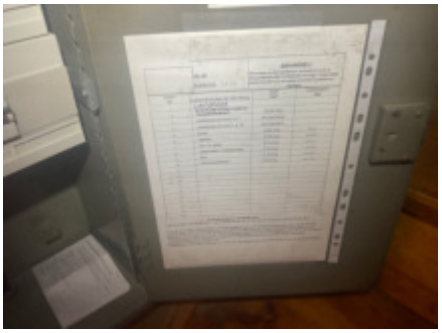
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble i 2021 foretatt en kontroll på det elektriske anlegget av Elvia. Den 01.10.2021 foreligger det dokumentert avsluttet tilsynssak som sier følgende : Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 01.10.2021 i Sønsterudveien 29, etasje 2, 1412 SOFIEMYR.
Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.







Branntekniske forhold

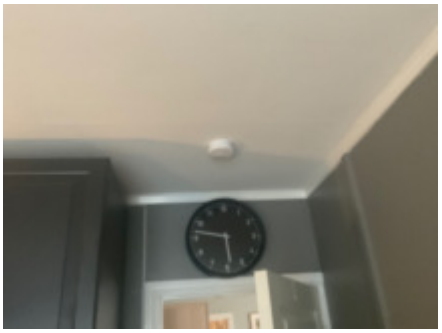
Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

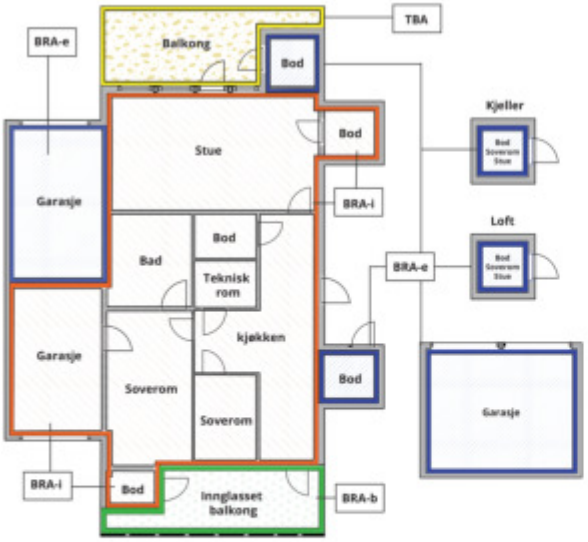
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	65			65	6
Kjeller		15		15	
SUM	**65**	**15**			**6**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall).romslig loft med skråtak med gode lagringsmuligheter. 2 stk. boder i kjeller hvor areal fremkommer av BRA-e.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Har blitt åpnet opp i opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue. Satt opp lettvegg i stue som danner i dag ett ekstra soverom. Utvidet bad mot gang/entre noe fra opprinnelig løsning.

Brannceller

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

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst montert belysning under overskap å kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	65	0

Kommentar

Leilighet

BRA er oppmålt med Leica X310 og er ca angitt. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Lasse Birkholm Macaulay	Kunde
24.1.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Lasse Birkholm Macaulay	Rekvirent
	Nina Suzannah Macaulay	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	77		4	1662.1 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Sønsterudveien 29

Hjemmelshaver

Macaulay Lasse Birkholm, Macaulay Nina Suzannah Birkholm

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Hellebo II sameie	59 / 236	Boligbyggerlaget USBL. Tlf.: 22 98 38 00.	892256942

Felles formue

Kr. 96 948 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Sofiemyr i Nordre Follo kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er gangavstand til Kolbotn Torg med 60 spennende butikker og restauranter, samt helse og servicetjenester. Her finner du også gågater, populære Kolben kulturhus og et underjordisk parkeringshus. Området har også kort vei til lekeplass, fotballbane, idrettsanlegg med svømmehall, tennisanlegg, golfbane og treningssenter m.m. Kolbotn er et av landets største idrettslag med en allsidig satsning innenfor et stort spekter av idrettsgrener. Ønsker du en noe mer avslappende opplevelse er det gangavstand til det toppmoderne spasenteret The Well.
Eiendommen ligger få minutters gange fra marka med rekreasjonsområder, turstier, skiløyper og lysløype, samt flere bade- og fiskevann. Kolbotnvannet er også en vakker idyll med tursti, sittebenker og bryggekant. Videre ligger både Hvervenbukta og Ingierstrand en sykkeltur unna.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1662,1 kvm. Tomten er opparbeidet med plener, biloppstillingsplasser diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Flermannsbolig oppført på grunnmur i betong/murverk. Etasjeskille i tre bjelkelag. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende tre kledning. Saltak i treverkskonstruksjon tekket med stål/ aluminiumsplater. Murt pipe i bebyggelsen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 120 000	2004	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring NUF	SP587466			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FM5512

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120240150

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lasse Birkholm Macaulay	Nina Macaulay

Gateadresse
Sønsterudveien 29

Poststed	Postnr
Sofiemyr	1412

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120240150

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeid gjort av faglært i 2005, har ingen papirer.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt på badet er nytt i 2005, 3 lag smøre membran på hele badet fra gulv til tak. Ny vask og kran i 2021.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ingen feil, rør i rør og all vvs installasjon utført av faglært i 2005. Ingen papirer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har tidligere oppdaget tegn til fukt i kjeller, dette ble utbedret med omlegging av utfall fra takrenner til rør som ble ført til sidene av huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Balkongen hadde lekkasje og ble byttet i sin helhet i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt elektrisk ble lagt inn nytt i 2005 av faglært, har ingen papirer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia foretok eltilsyn i 2021, rapport vedlagt.

Filer

Eltilsynsrapport Elvia.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tilrettelagt for elbil lader fra hver leilighet til husveggen (avsluttet i koblingsboks), derfra er det lagt tomme rør til stolpe for de som ønsker å sette opp.

Document reference: 120240150

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	Bygget ny balkong i 2024.
Arbeid utført av	ENMA A/S

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120240150

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: 120240150

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Birkholm Macaulay	30aed1ba3776ff6d6e17fe84b8f5ee37146f6c23	02.02.2025 17:28:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Suzannah Birkholm Macaulay	6054a85ca4cdc8e8d76f7b2f43ba2ff74c43bc1d	10.02.2025 10:38:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

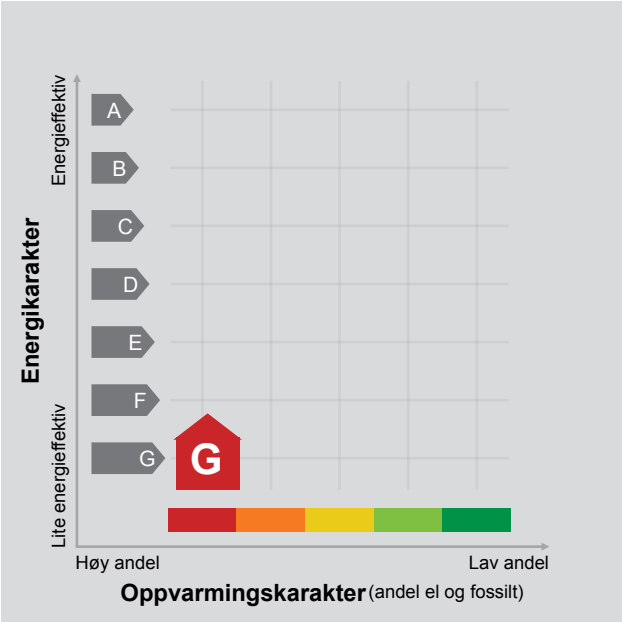
Document reference: 120240150

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sønsterudveien 29
Postnummer	1412
Sted	SOFIEMYR
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149547185
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-85486
Dato	27.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Hellebo II sameie	V³r ref.:	2052/4	Fødselsdato eier: 05.12.1966
Snønsterudveien 29	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 18.08.1976
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Lasse Birkholm Macaulay, Nina Macaulay	
Organisasjonsnr: 892 256 942	Seksjonsnr:	4	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 300

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 300

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: SNørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Khuncha Hafid
Adresse:	Snønsterudveien 29
Postnr/-sted:	1412 SOFIEMYR
Telefon:	Mob.: 46305448
E-post:	kunchahafid@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.01.2025

Utest³ende saldo: 0

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

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	3 586
Annen formue:	96 948	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1954		
G³rds/bruksnr:	249/77 - seksjon:4		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1662.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587466

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Hellebo II sameie	V³r ref.:	2052/4	Fødselsdato eier:	05.12.1966
Snønsterudveien 29	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	18.08.1976
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Lasse Birkholm Macaulay, Nina Macaulay		
Organisasjonsnr: 892 256 942				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

April 2024

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HELLEBO II

Formålet med husordensreglene er å sikre ro og orden i sameiet.

Husordensreglene gjelder både sameiere og leietakere.

Ytre orden

1. Personlige eiendeler må ikke plasseres på uteområdet, i inngangsparti eller i trappeoppgang.

2. Sykler må settes i sykkelstativet eller i sykkelboden i kjelleren.

3. Biler må ikke hensettes over tid på uteområdet/parkeringen med mindre skriftlig tillatelse fra sameiet foreligger.

4. Restavfall og papir legges i containere ved innkjøringen. Øvrig avfall leveres til returpunktene i distriktet.

5. Grilling på balkong er kun tillatt med gass eller elektrisitet, men det må utvises stor varsomhet.

6. Banking av matter / tepper og utetørking av tøy må skje på tørkestativet bak huset, alternativt innetørking på loftet. Det må ikke settes noe i midtgangen på loftet slik at tørkesnorene til enhver tid er tilgjengelig til dette formålet.

7. Felles inngangsdører (hoved-, side- og kjellerdør) skal til enhver tid være låst. Vindu i oppgang 2.etg. skal ikke åpnes forbi barne/innbruddssikring uten at dette holdes under oppsikt hele tiden.

8. Felles utstyr, som gressklipper, gresstrimmer, hageredskap, snømåker etc., må vedlikeholdes/rengjøres av bruker og forsvarlig lagres etter bruk. Partytelt skal kun benyttes i hagen og er ikke til utlån, det er brukers ansvar når dette er oppslått. Teltet skal pakkes sammen innen rimelig tid etter bruk og på en måte så det tar så liten plass som mulig og samles i medfølgende sekker. Pakking skal utføres i tørt vær om mulig. Eventuelle nye skader/mangler på teltet skal meldes til styrer.

9. Eier av leiligheten plikter gjennom hele året å påse at takrenner på balkong ikke tettes.

10. Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold e.l. på fellesarealene etter behov.

Felles rom

11. Vaskeriet benyttes av beboerne etter sameiets nærmere bestemmelser.

12. Røyking, bruk av stearinlys og fyrstikker er forbudt i fellesområder.

13. Opphold på loft, ut over hensetting eller henting av eiendeler eller tørkestøy, tillates ikke. Ingen evakueringsmulighet i tilfelle brann.

14. Det er ikke lov å koble opp elektriske artikler så som kjøle- og fryseskap og ovner på loft og i kjeller igjennom felles strømkilde. Oppkobling av slikt utstyr på egen strømkilde må godkjennes av sameiet/styrer.

15. Brannfarlig arbeid skal ikke utføres inne. Etter eventuelt arbeid i felles rom er enhver pliktig å rydde etter seg.

16. Lagring av store gjenstander over lengre tid skal godkjennes av sameiet. Generelt, hold fellesplassene ryddige.

17. Sørg for at farlige gjenstander er utenfor rekkevidden til små barn.

18. I den kalde årstid må alle vinduer og dører i kjeller og loft være forsvarlig lukket. All nødvendig lufting må skje med forsiktighet når temperaturen viser kuldegrader slik at ikke vannrør fryser. Om man finner det nødvendig å sette opp vindu i kjeller eller loft, plikter man å påse at det/den etter kort tid igjen blir lukket.

19. Lys i samtlige fellesrom skal være slukket om natten.

Indre orden

20. Sameieren må alltid påse at leiligheten/seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere. Det skal være ro i hele sameiet alle dager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som forplanter seg til andre enheter, må ikke finne sted på søn- og helligdager. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende sameiere ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes skriftlig til styret. Husk at huset er dårlig lydisolert.

21. Dersom det skal foretas omfattende oppussingsarbeider (sliping av gulv, boring etc.) som medfører sjenerende støy, og arbeidet vil ha en varighet utover tre timer i strekk, skal dette varsles i god tid i forkant til styrer og eventuelt med signert oppslag. Hvis det ved en spesiell anledning vil være behov for å forskyve tidspunktet for når det skal være ro i bygget, for eksempel selskapelighet utover kl. 23, skal beboerne i huset varsles på forhånd.

22. Bruk av vaskemaskin og tørketrommel i leilighetene er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

23. Dyrehold er tillatt så lenge ikke dette på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for øvrige brukerne av eiendommen. Husdyrhold tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret.

Hunder skal være i bånd og under eierens kontroll til enhver tid. Lufting skal foregå utenfor eiendommen.

24. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

25. Ved utleie av egen seksjon, må det inngås skriftlig avtale mellom utleier og leietaker på hvem som er ansvarlig for utførelse av dugnadsarbeid og «vaktmester-oppgavene». Det må også komme frem av denne avtalen, at leietaker kvitterer på å overholde de ordensregler som fremgår her.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hellebo II sameie torsdag 01.06.2023 kl. 13:00 - hos Khuncha Hafid, Sønsterudveien 29.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Khuncha Hafid

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Dano Abdulkarim

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lasse B. Mocaulay

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Fremmøtte: 3

Fullmakter: 1

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. 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.

3. Godkjenning av årsregnskap 2022

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

4. Andre saker

- Ordne inngangsparti "kjellerdør"

4.1 Dugnad - dato? 11 juni 2023 kl. 12

- Hekk klipping
- vaske vaskerommet
- ordne "drenering" - vaske hovedgjere
- Høytrykksspyling av oppkjørselen - vaske takrennene
- Rengjøring av søppelskur, postkassene og inngangspartiet (dør og vindu)
- plante sommerblomster - Kjøpe ombepåper

Vedtak:

4.2 Andre saker

- Bruken av tilhenger / bytte av plankan til tilhengeren
- Innkjøp av brannslukningsapparater og testing av brannvarslere på fellesområder / undersøke "felles" varslere koblet til brannsentralen / brannvesenet
- Søppel på tomten: håndtering av eget avfall (madrester, sneiper)
- Lufting av hund på sameiets eiendom
- Avfallsbeholder. Mangler lokk - bestilling av ny.
- Avfallshåndtering - for å unngå lukt fra avfall, brette kartonger for å spare plass m.m., ta ogr egne sneiper
- Rydding etter lek i hagen
- Gressklipping - forslag: Scott kan klippe gresset mot betaling.
- Støy; avspilling av musikk m.m.

Vedtak:
- Bruken av tilhenger: Tas opp med de det gjelder.
- Losse/Mina reparerer tilhengeren, og sender utlegg.
-
-
-

- Innkjøp av brannslukningsapparater og testing av brannvarslere på fellesområder:
- Dana ivaretar denne oppgaven.
-
-
- Søppel på tomten: håndtering av eget avfall:
- Tas opp med de det gjelder.
-
-
- Lufting av hund på sameiets eiendom:
- Tas opp med de det gjelde.
-
-
- Avfallsbeholder. Mangler lokk - bestilling av ny:
- ordnet.
-
-
- Avfallshåndtering - for å unngå lukt fra avfall, brette kartonger for å spare plass m.m:
- Alle er enige om at dette håndteres.
-
-
- Rydding etter lek i hagen:
- Tas til oppfølging.
-
-
- Gressklipping - forslag: Scott kan klippe gresset mot betaling:
- Her ennet tar kontakt dersom de ønsker at
- Scott skal hjelpe til.
-
-
-

- Støy; avspilling av musikk m.m.:

- dette har bedret seg - overvåkning.

-

- Kjøpe av lappsåpner

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak: Khuncha Højd

Valgt ble: _____ for 2023 år.

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Losse Birkhaim Macaulay for 2023 år.

Valgt ble: Jan-Rune Kolstad for 2023 år.

5.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak:

Valgt ble: Nina Macaulay for 2023 år.

Khuncha Højd
Møteleder

Losse D. Macaulay
Protokollvitne

Balkonger: Behov for reperasjon og lekkasje av balkong t/h. Nina / Losse. Vi får inn en oppdatert pris. Men det er enighet om at rekkverk tilhørende alle enkelte skiftes. Dette for at de skal være forskriftsmessige.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hellebo II sameie lørdag 20.04.2024 kl. 13:00 - hjemme hos Khuncha.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Khuncha Hafid

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Nina Macaulay

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Rune Kolstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Fremmøtte: 3

Fullmakter: 1

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent.

2. 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.

Vedtak: Godkjent

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak: Ol godkjent.

5. Andre saker

5.1 Vedlikehold 2024

Felles dugnad; sette av dato og gjøremål.

Vedtak:
- Ferdigstillelse av tørkestativ (Nina/Rune)
- Raking / Khunchd
- Plante sommerblomster / Mai
- Klippe / skuse hekken / Rune
- spyle søppelskuret + maling dersom nødvendig Dana
- Male inngangsparket (taket) / Lasse

5.2 Organisering av årsmøtet

Vedtak:
- Innkalling og forberedelser til årsmøtet fortsetter
- som tidligere.

-

5.3 Gjennomgang av husordensreglementet for etablering

Vedtak:

-
- Oppdaterte husordensreglementer sendes til gjennomgang
- og godkjenning av samtlige eiere.

-

-

-

-

5.4 Avfuktning og behovet for drenering

Avfukting av kjellerboder pågår fremdeles lokalt. Er det behov for å drenere? Foreslår å sjekke problemet mot eventuelle løsninger og priser.

Vedtak:
- Innhenting av vurdering og pris fra sakkyndig.
- Dana innhenter dette.

-

5.5 Brannforebyggende tiltak

Følge opp tidligere enighet om å undersøke muligheter og priser på å etablere alarm (røykvarsler) i fellesområdet som skal virke kontinuerlig (24 timer) med varsel til alarmsentral eller direkte til Brannvesenet.

Vedtak: Vurdere behovet for alarm i fellesområdet og innhente pris. Rune innhenter dette.

5.6 Skifte av pulverslukkere

Samtlige pulverslukkere bør skiftes omgående.

Vedtak:

- Pulverslukker på Loftet skiftes ut.
- Øvrige ble skiftet i 2023.

5.7 Konstruksjonsmessige endringer på uteareal eller bygning

Forslag; Det inntas i vedtektene at slik endringer må ikke igangsettes før det er godkjent av styret (dvs. samtlige sameiere).

Forslag til vedtak:

Følgende bestemmelse inntas i vedtektene:

"Konstruksjonsmessige endringer på uteareal eller bygning må ikke igangsettes før det er godkjent av styret (dvs. samtlige sameiere)"

Vedtak:

- Forslaget vedtas slik som foreslått.

5.8 Eventuelt

Vedtak:

- Innhenting av pris for på utbedring av balkong.
- (Nino/Lasse). Arbeidet kan igangsettes så fort som
- mulig.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Khuncha Hafid for 2024 år.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jan-Rune Kastad for 2024 år.
Valgt ble: Lasse B. Macaulay for 2024 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Nina Macaulay for 2024 år.

Khuncha Hafid
Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2024

Hellebo II sameie

Lørdag 20.04.2024 kl. 13:00
hjemme hos Khuncha

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hellebo II sameie

Tid og sted: Lørdag 20.04.2024 kl. 13:00 - hjemme hos Khuncha

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 Årsmelding 2023

3 Godkjenning av årsregnskap 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedlikehold 2024
- 5.2 Organisering av årsmøtet
- 5.3 Gjennomgang av husordensreglementet for etablering
- 5.4 Avfuktning og behovet for drenering
- 5.5 Brannforebyggende tiltak
- 5.6 Skifte av pulverslukkere
- 5.7 Konstruksjonsmessige endringer på uteareal eller bygning
- 5.8 Eventuelt

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

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. 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

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

5.1 Vedlikehold 2024

Felles dugnad; sette av dato og gjøremål.

5.2 Organisering av årsmøtet

5.3 Gjennomgang av husordensreglementet for etablering

5.4 Avfuktning og behovet for drenering

Avfukting av kjellerboder pågår fremdeles lokalt. Er det behov for å drenere? Foreslår å sjekke problemet mot eventuelle løsninger og priser.

5.5 Brannforebyggende tiltak

Følge opp tidligere enighet om å undersøke muligheter og priser på å etablere alarm (røykvarsler) i fellesområdet som skal virke kontinuerlig (24 timer) med varsel til alarmsentral eller direkte til Brannvesenet.

5.6 Skifte av pulverslukkere

Samtlige pulverslukkere bør skiftes omgående.

5.7 Konstruksjonsmessige endringer på uteareal eller bygning

Forslag; Det inntas i vedtektene at slik endringer må ikke igangsettes før det er godkjent av styret (dvs. samtlige sameiere).

Forslag til vedtak: Følgende bestemmelse inntas i vedtektene:

"Konstruksjonsmessige endringer på uteareal eller bygning må ikke igangsettes før det er godkjent av styret (dvs. samtlige sameiere)"

5.8 Eventuelt

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Khuncha Hafid
Styremedlem, Jan-Rune Kolstad
Styremedlem, Lasse Birkholm Macaulay
Varamedlem, Nina Macaulay

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Årsmelding 2023 - Hellebo II sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Khuncha Hafid
Styremedlem, Jan-Rune Kolstad
Styremedlem, Lasse Birkholm Macaulay
Varamedlem, Nina Macaulay

Styret i Hellebo II sameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Hellebo II sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hellebo II sameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 892256942
Hellebo II sameie består av 4 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Hellebo II sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587466. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.02.2024

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³rsregnskap	346 358	290 445
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	31 020	55 913
B. Endring arbeidskapital	31 020	55 913
C. Arbeidskapital	377 378	346 358
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	382 342	358 295
Kortsiktiggjeld	-4 964	-11 936
C Arbeidskapital	377 378	346 358

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Hellebo II sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	144 000	144 000	144 000	158 400
Sum leieinntekt		144 000	144 000	144 000	158 400
Sum inntekt		144 000	144 000	144 000	158 400
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		15 348	15 317	20 000	20 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	9 619	8 556	9 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	3	1 274	159	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	4	64 704	38 202	70 000	70 000
Forretningsførerhonorar		19 822	19 264	20 000	21 000
Forsikringer		9 917	8 986	10 000	11 000
Andre kostnader		1 885	966	2 000	2 250
Sum kostnad		122 569	91 448	135 000	138 250
Driftsresultat		21 431	52 552	9 000	20 150
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 589	3 361	0	0
Netto finansposter		-9 589	-3 361	0	0
Årsresultat		31 020	55 913	9 000	20 150
Overført sameiekapital		31 020	55 913	0	0
SUM OVERFØRINGER		31 020	55 913	0	0

Balanse 2023 Hellebo II sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 000
Andre kortsiktige fordringer		23	108
Forskuddsbetalte kostnader		2 729	9 917
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		379 590	345 270
Sum omløpsmidler		382 342	358 295
SUM EIENDELER		382 342	358 295

Balanse 2023 Hellebo II sameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		377 378	346 358
Sum opptjent egenkapital		377 378	346 358
Sum egenkapital	5	377 378	346 358
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 729	9 917
Annen kortsiktig gjeld		2 235	2 019
Sum kortsiktig gjeld		4 964	11 936
Sum gjeld		4 964	11 936
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		382 342	358 295

Sted:_____ Dato:_____

Khuncha Hafid Styreleder	Jan-Rune Kolstad Styremedlem	Lasse Birkholm Macaulay Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet best³ r av 4 seksjoner.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 249, b.nr 77 i Nordre Follo kommune. Eiertomt p³ 1 662,1 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr.587466.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	144 000	144 000
Sum	144 000	144 000

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6391 Snøm³ king/strøing/feiing	7 994	6 945
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 625	1 611
Sum	9 619	8 556

Note 3 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	906	0
6551 Nøkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	159
6552 Driftsmateriell	368	0
Sum	1 274	159

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	51 228	0
6603 Vedlikehold elektro	12 214	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområ³ de	129	0
6641 Malerarbeider	1 133	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	36 000
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	2 202
Sum	64 704	38 202

Note 5 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	346 358	31 020	377 378
Sum opptjent egenkapital	346 358	31 020	377 378
Sum egenkapital	346 358	31 020	377 378

Resultat og balanse med noter for Hellebo II sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hellebo II sameie

Styreleder	Khuncha Hafid (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Lasse Birkholm Macaulay (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Jan-Rune Kolstad (sign.)	24.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Hellebo II 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 både registreringsdel og fullmakt 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.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Lørdag 20.04.2024 kl. 13:00 - hjemme hos Khuncha

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET HELLEBO II

År 1985, den 21. mai, ble det holdt konstituerende sameiermøte i sameiet Hellebo II, Sønsterudveien 29, 1412 Sofiemyr (gnr. 49, bnr. 77). Sist endret 20.04.24.

Tilstede som stiftere var:

Synnøve Johannson
Eva Stenberg
Gerd Fredriksen

De fremmøtte var enige om å konstituere boligsameiet Hellebo II (gnr. 49, bnr. 77 i Oppegård) med følgende vedtekter:

§ 1

Sameiets navn er Boligsameiet Hellebo II, og eiendommen ligger i sameiet mellom eierne av de fire eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til eksklusiv bruk, er fellesarealer.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder og enkelte biloppstillingsplasser.

Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseieren som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgifter etter fordeling i henhold til §3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameierbrøken, jfr. eierseksjonslovens §14.

§ 3

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. Vann og avløpsavgifter fordeles slik at den del av avgiften som er pålagt på grunnlag av gulvarealene fordeles mellom seksjonseierne etter gulvareal, mens den del som er pålagt etter antall bad og wc fordeles likt mellom seksjonseierne
2. Renovasjonsavgift, eieravgift og serviceavgift for tv-antenne deles likt mellom seksjonene
3. Felles elektrisitet deles likt
4. Alle andre utgifter (vedlikehold) fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøkene

§ 4

Vedlikeholdsfond: Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

Videre skal sameierstyret sørge for at det opprettes et fond til påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal betale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameierbrøkene.

§ 5

Sameierstyret skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

§ 6

Konstruksjonsmessige endringer på uteareal eller bygning må ikke igangsettes før det er godkjent av styret (dvs. samtlige sameiere).

§ 7

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Sameierne er enige i at det på hver seksjon tinglyses en ansvarsobligasjon til inndekning av sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

Sameierne vedtar at pantet inndrives uten søksmål i samsvar med tvangsfullbyrdelseslovens §3 nr. 6. Obligasjonens størrelse settes til kr. 15.000,-.

FRA KOMMUNEN



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sønsterudveien 29, 1412 SOFIEMYR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

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	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 661 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** S.
	Delareal 1 662 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 842 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal	820 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	1 662 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	613 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 660 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Id	4901 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4901)
Navn	HELLERASTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.08.1953
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7335/4901_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-249/77/0/4

Norkart
Utskriftsdato: 27.01.2025 10:28

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	09.10.1987	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	59/236	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	249/77, 249/77/0/1, 249/77/0/2, 249/77/0/3, 249/77/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/77, 249/77/0/1, 249/77/0/2, 249/77/0/3, 249/77/0/4
Seksjonering Seksjonering	09.10.1987			249/77, 249/77/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MACAULAY LASSE BIRKHOLM F051266*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sønsterudveien 29 1412 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)
MACAULAY NINA S BIRKHOLM F180876*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sønsterudveien 29 1412 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sønsterudveien 29	H0202	249/77/0/4	66	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sønsterudveien 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	809 Vestre Hellerasten	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	9 Hellerasten	Skolekrets	9 Tårnåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149547185		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1955

1: Bygning 149547185: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.08.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	345
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	345
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.08.1955	08.12.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sønsterudveien 29	H0202	249/77/0/4	66	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	138	0	138	0	0	0
H01	2	144	0	144	0	0	0
K01	0	63	0	63	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 249/77

Bruksnavn	SØNSTERUDVEGEN 29	Beregnet areal	1662.1
Etablert dato	17.02.1955	Historisk oppgitt areal	1669
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630855.34	601937.19	0	Ja	1662.1	

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

MACAULAY LASSE BIRKHOLM
SØNSTERUDVEIEN 29
1412 SOFIEMYR

Fakturanr.	100476171
Kundenr.	629909
Fakturadato	21.11.2024
Forfallsdato	**20.12.2024**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00629909100000184**
Fakturabeløp NOK	**4269,99**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnr.	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	
Termin	04 01.10.24-31.12.24

Eiendom 249/77/0/4/7185 - Sønsterudveien 29
Eier MACAULAY LASSE BIRKHOLM

Kommunale avgifter 4. termin 2024

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
VANN BOLIG U/VANNMÅLER	79,00	m2	27,36	1/1	011024-311224	540,36	25%
AVLØP BOLIG U/VANNMÅLER	79,00	m2	33,48	1/1	011024-311224	661,23	25%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2320,80	1/1	011024-311224	580,20	25%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3664,00	1/1	011024-311224	916,00	25%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	2872,80	1/1	011024-311224	718,20	25%

Netto	**3415,99**
MVA	**854,00**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**4269,99**

Grunnlag MVA høy sats: 3415,99, MVA: 854,00

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC eFakturareferanse 00629909 AvtaleGiroreferanse 00629909100000184

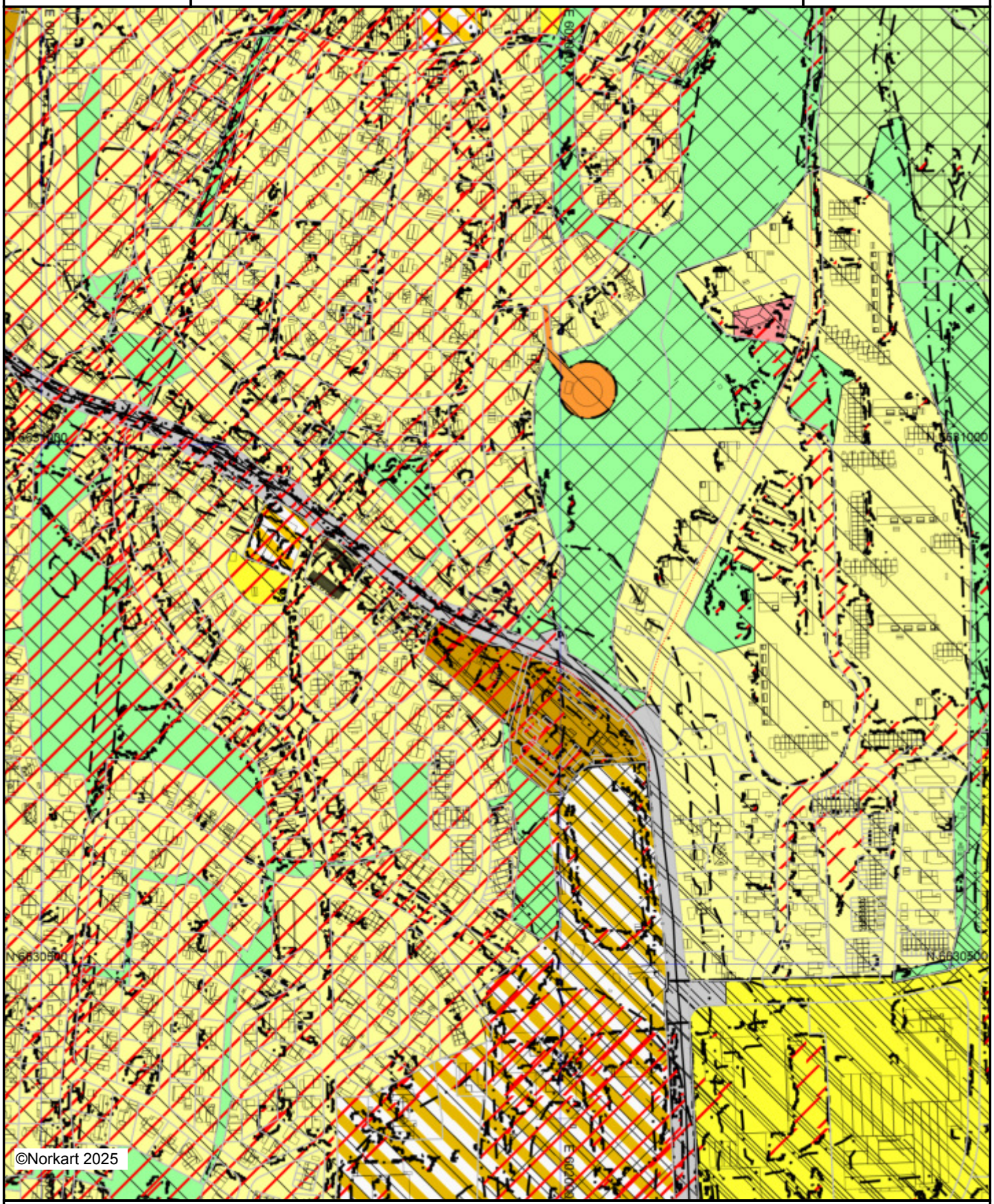
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/77/0/4
Adresse: Sønsterudveien 29
Dato: 27.01.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

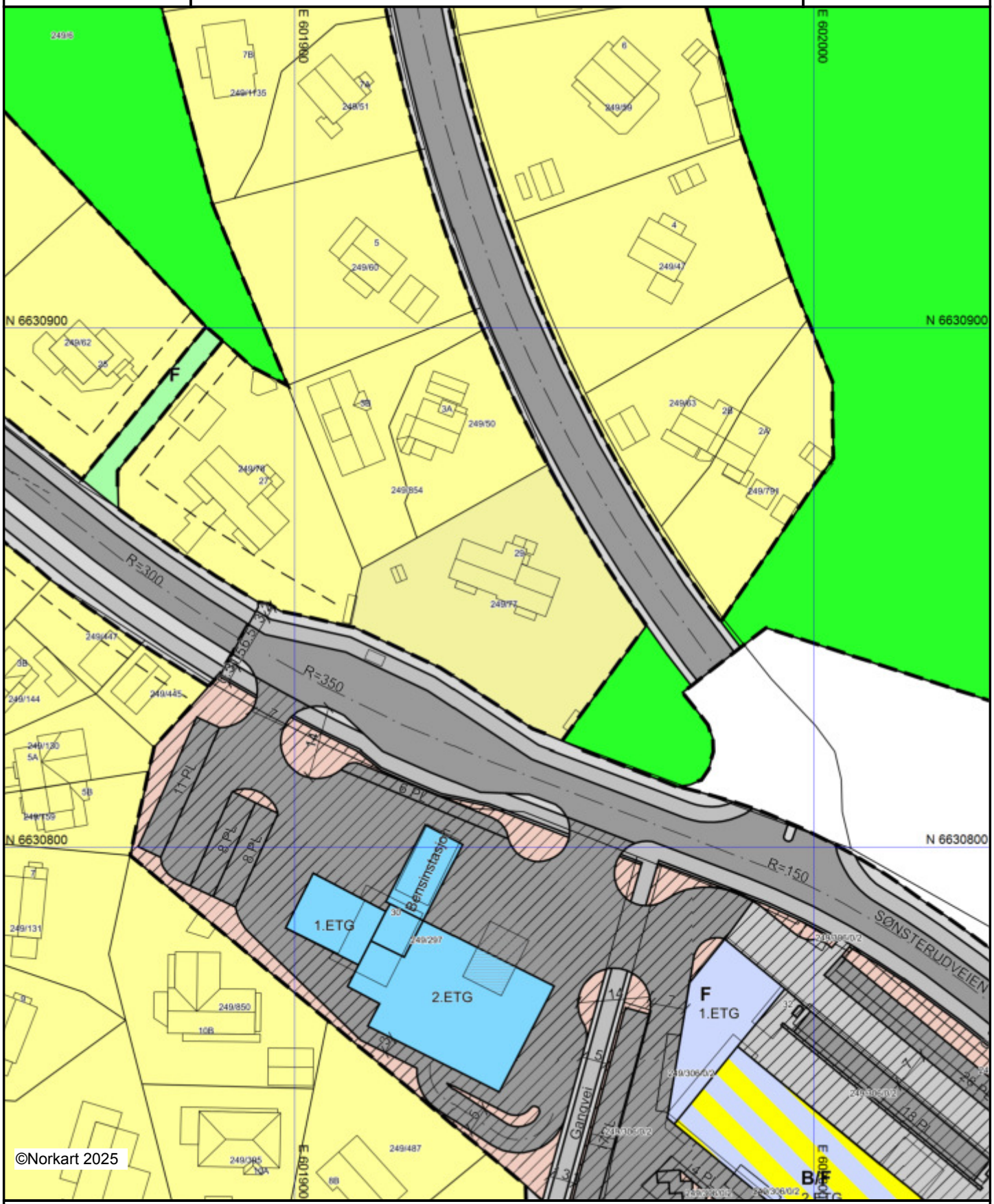
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/77/0/4
Adresse: Sønsterudveien 29
Dato: 27.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan PBL 2008

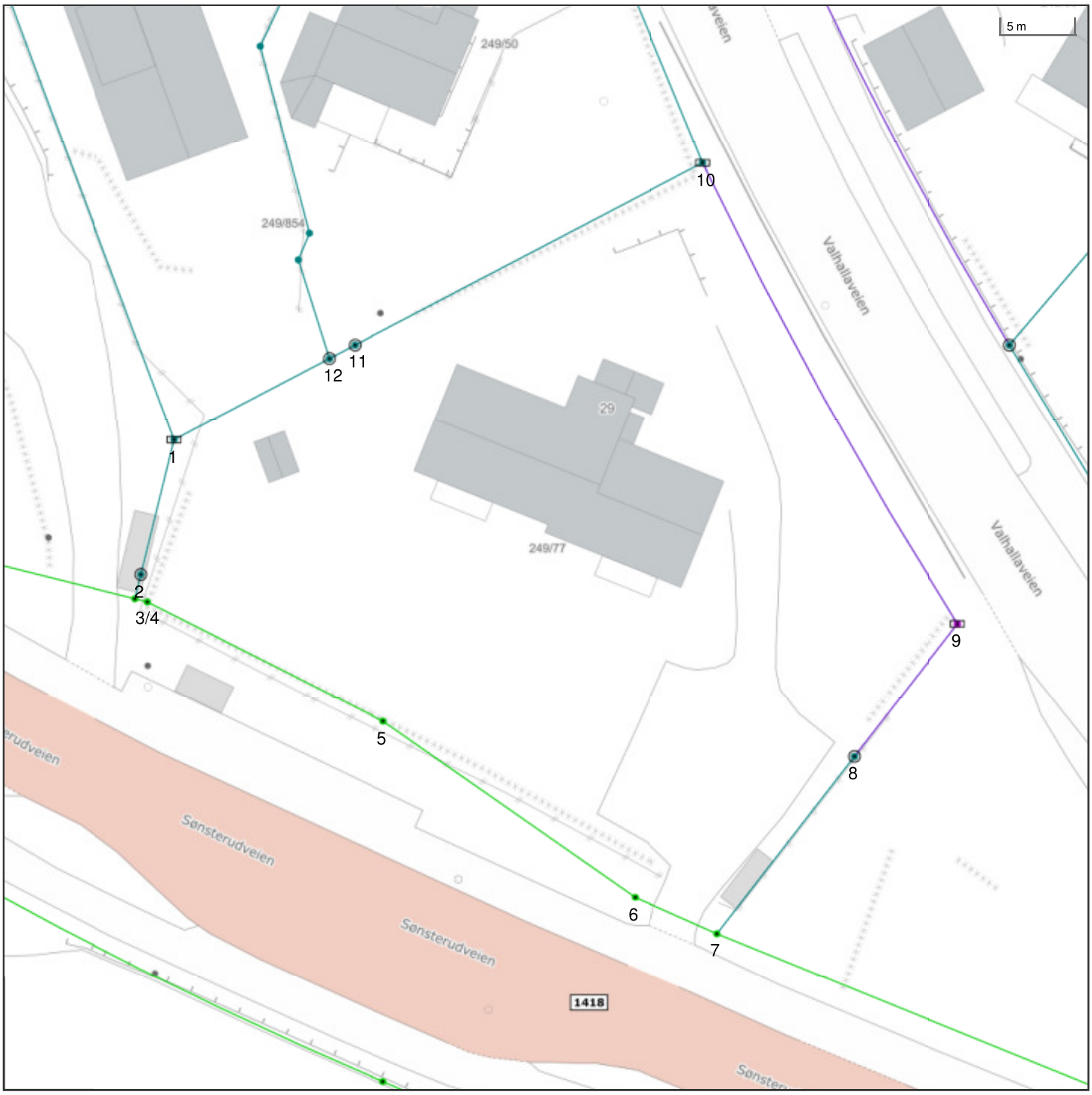
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Idrettsstadion
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Friområde
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 27.01.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 249/77//4



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 662,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6630855,34	**Øst**	601937,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6630853,68	601912,92	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	12,13	
2	6630844,3	601910,88	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,60	
3	6630842,61	601910,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,73	
4	6630842,42	601911,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,89	
5	6630834,6	601927,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,31	
6	6630822,95	601945,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,21	
7	6630820,59	601951,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,22	
8	6630833,06	601960,6	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,48	
9	6630842,44	601967,51	100 cm	Jord (JO)	Rør (54)	11,65	
10	6630873,84	601948,97	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	36,49	305,74
11	6630860,58	601925,26	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,17	
12	6630859,6	601923,51	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,01	

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype:	**Områderegulering**				
Vedtatt:	**12.09.2016**	*Datert:*	05.08.2016	*Arkivsak:*	15/1072
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002 på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:	Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.
Frittliggende:	Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.
Enebolig:	Bygning med en boenhet.
Tomannsbolig:	Bygning med to boenheter.
Boenhet:	Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.
Uthus:	Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.
Nettoareal:	Eiendommens areal som er regulert til boligformål.
Blågrønn faktor (BGF):	Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Rom for utleie kan imidlertid ikke skilles ut fra den øvrige boenhet, det må finnes minst en intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt legges til rette for tre utleieforhold/hybler.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

Minste tillatte nettoareal er 1000 m² for tomannsbolig, og 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

§ 6.2 Krav til tomtearrondering

Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet samlet form.

Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

§ 6.3 Krav til delingssøknad

Søknad om deling av tomt skal redegjøre for hvordan fradelt tomt lar seg bebygge og hvordan den fradelte tomten og avgivereiendommen oppfyller plan- og bygningslovens regelverk og intensjoner i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav til parallellbehandling av dele- og byggesøknad der nye tomter i utgangspunktet vurderes som vanskelig å bebygge.

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften.

Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot kommunal vei. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

Tilsvarende gjelder for eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

§ 7.2 Fremmede arter

Ved uttak eller forflyttning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede

arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

§ 7.3 Anlegg under bakken
Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk.

§ 7.4 Avstand mot vei
Der byggegrense mot vei ikke er vist, gjelder kommuneplanens/veglovens bestemmelser for byggegrense.

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m^2 BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

Forstøtningsmurer skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense mot kommunal vei, dog slik at den ikke kommer nærmere midten av regulert vei enn 9 meter. Tilsvarende kan kommunen godkjenne plassering av forstøtningsmurer på eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, men kun dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

På toppen av muren kan det oppføres et hagegjerde/innhegning som sikkerhet for høyden. Støyskjerm, levegg eller andre tilnærmet tette konstruksjoner tillates ikke oppført i strid med byggegrense mot vei.

§ 7.5 Frisiktsoner
Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Bestemmelsene til frisiktskrav i kommuneplan for Oppegård kommune gjelder.

Forstøtningsmurer må ikke komme i strid med frisiktsoner. Innenfor frisiktsonen kan det tillates gjerde, mur o.l. i en høyde på maksimalt 0,5 meter.

§ 8 Grad av utnytting – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (%- BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde og maksimal takvinkel 4 grader	Maksimal totalhøyde
Bolighus	9,0	6,5	7,5/6,5	7,0	10,5 meter
Garasje/carport	4,5	3,0	3,5/3,0	3,0	
Uthus/boder	3,0	2,5	3,0/2,5	3,0	

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veileding Grad av utnytting H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m^2 til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming

Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA for hver boenhet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

a) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.
b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.
c) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.
d) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
e) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
f) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).
g) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.
h) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.

b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.

c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.

d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Blågrønn faktor (BGF) skal ikke være lavere enn 0,7.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 15 Bekker og vassdrag

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om lukkede bekker kan restaureres. Plassering av nybygg skal ta hensyn til lukkede bekker slik at gjenåpning er mulig ved en senere anledning.

Det tillates ikke tiltak nær åpne bekker som kan forverre miljøtilstanden i eller langs bekken. Ved nye tiltak på eiendommen skal det tas hensyn til åpne bekker på eller i nærheten av eiendommen når den ubebygde delen av tomta skal utformes. Formålet skal være å oppnå at miljøtilstanden i bekken kan forbedres, herunder bevaring/reetablering av kantvegetasjon, forebygge erosjon og unngå skadelig avrenning til bekken. Tiltak for å sikre miljøtilstanden i eller langs bekken skal vises på utomhusplanen.

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tilegg følgende:

a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.

b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.

c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere boliger innenfor et avgrenset geografisk område deler flere likhetstrekk i utforming og detaljering, herunder høyde, volum, materialvalg, farge, takvinkel, plassering og/eller orientering. Likhetstrekkene er egnet til å skape et felles uttrykk for boligene og markere et skille mot øvrig bebyggelse i nærområdet.

Endrede reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for Hellerasten, stadfestet 11. august 1953.
Dato: 10.6.1976.

---

1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig i inntil 2 fulle etasjer og garasje (uthus) i 1 etasje.

   Bebyggelsen kan enkeltvis inneholde 2 selvstendige leiligheter, vertikalt eller horisontalt delte. Ens takform må gjennomføres i samme byggeflukt og/eller kvartalvis.

   Bygningsrådet kan tillate en tredje leilighet som generasjonsbolig der forholdene terrengmessig, bygningsmessig og arkitektonisk ligger tilrette for dette. Generasjonsboligen skal tilknyttes hovedhuset som én bygningskropp.

   Rekke- eller kjedehus kan tillates der slik bebyggelse er vist på planen.

2. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til regulerte veier og tomtegrenser.

   Ved påbygg, tilbygg o.l. bestemmer bygningsrådet plasseringen på tomten, dog ikke nærmere veimidt enn 12,5 meter.

3. Utnyttelsesgraden for den enkelte boligtomt beregnes som forholdet mellom byggeflate og netto tomt.

   Byggeflate er den grunnflate huset dekker på tomten. Tomtens nettoareal er tomtens areal innenfor tomtegrensene.

a. For bygninger i en etasje tillates en utnyttelsesgrad på 0,15. I tillegg kan bygningsrådet tillate boligrom i under- eller overetasje på maks. 50 % av bebygget grunnflate.

b. For bygninger i to fulle etasjer tillates en utnyttelsesgrad på maks. 0,10.

   Frittliggende garasjer eller garasje som tilbygg til bolighus regnes ikke med i bebygget areal når arealet ikke er større enn 36 m2. Jfr. pkt. 4.

   Uthus, frittliggende eller som tilbygg, regnes med i bebygget areal.

4. For hver familieleiglighet skal det på egen grunn avsettes 2 - to - biloppstillingsplasser og for hver hybelleilighet/ generasjonsbolig 1 stk. biloppstillingsplass.

   Det kreves fremlagt plan for garasje og biloppstillingsplass på egen grunn i forbindelse med søknad om byggetillatelse for boligbebyggelsen.

ØRLAND KOMMUNE
teknisk etat
05214 22.12.76
Arkiv

Garasjebygg større enn 36 m2 tillates ikke.

Garasjens plassering i forhold til regulert vei skal ved direkte inn/utkjøring være min. 10 meter fra veimidt. Ved garasjeplassering parallelt med vei, kan det tillates en avstand på 7,5 meter fra veimidt.

5. Mot regulert vei må gjerder, hekker o.l. ikke ha større høyde enn 80 cm. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon og høyde.

Gjerder eller beplantning på den enkelte tomt må ikke utføres slik at den kan være til sjenanse for den offentlige ferdsel.

6. Med unntak av de tomter som har direkte avkjørsler til Sønsterudveien og Valhallaveien (vei 7) kan bygningsrådet godkjenne videre oppdeling av de regulerte tomter dersom det foreligger bebyggelse med vertikalt delte tomannsboliger eller der tomtens størrelse, form og forholdet til bestående bebyggelse etter bygningsrådets skjønn gjør tomtene egnet for deling.

Videre må følgende forutsetninger oppfylles:

a. Ingen tomt skal være mindre enn 700 m2.

b. Etter oppdeling må bestemmelsene i pkt. 3 oppfylles både for fradelt og gjenværende del.

c. Ingen av de regulerte tomter kan fradeles mer enn én - 1 - ny tomt.

d. Fradelt og gjenværende tomt skal om mulig ha felles avkjørsel til vei. Bygningsrådet kan påby at bestående avkjørsel blir utbedret eller omlagt før fradeling finner sted. Avkjørslens plassering og utforming bestemmes av bygningsrådet etter kommuneingeniørens anvisninger.

7. Hvor særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet gjøre unntak fra bestemmelsenes pkt. 1, 2 og 4 innenfor bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser. Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Oppegård kommunes vedtekter til bygningsloven.

8. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse bestemmelser.

STADFESTET DEN 20. desember 1976
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig-Olssen

Bygg 79/1953

T/GK Kolbotn den 4. august 1955

Herr byggm. Thv. Arnesen,
M y r v o l l.

Innflyttingsattest.

Den 1. augsst d.å. ble der på Deres foranledning avholdt besiktigelse over 4- mannsbolig i tre oppført for Ungd. Bolig- og Byggelag i Oppegård på parsell 1 av Hellerasten, gnr.49 bnr.77.

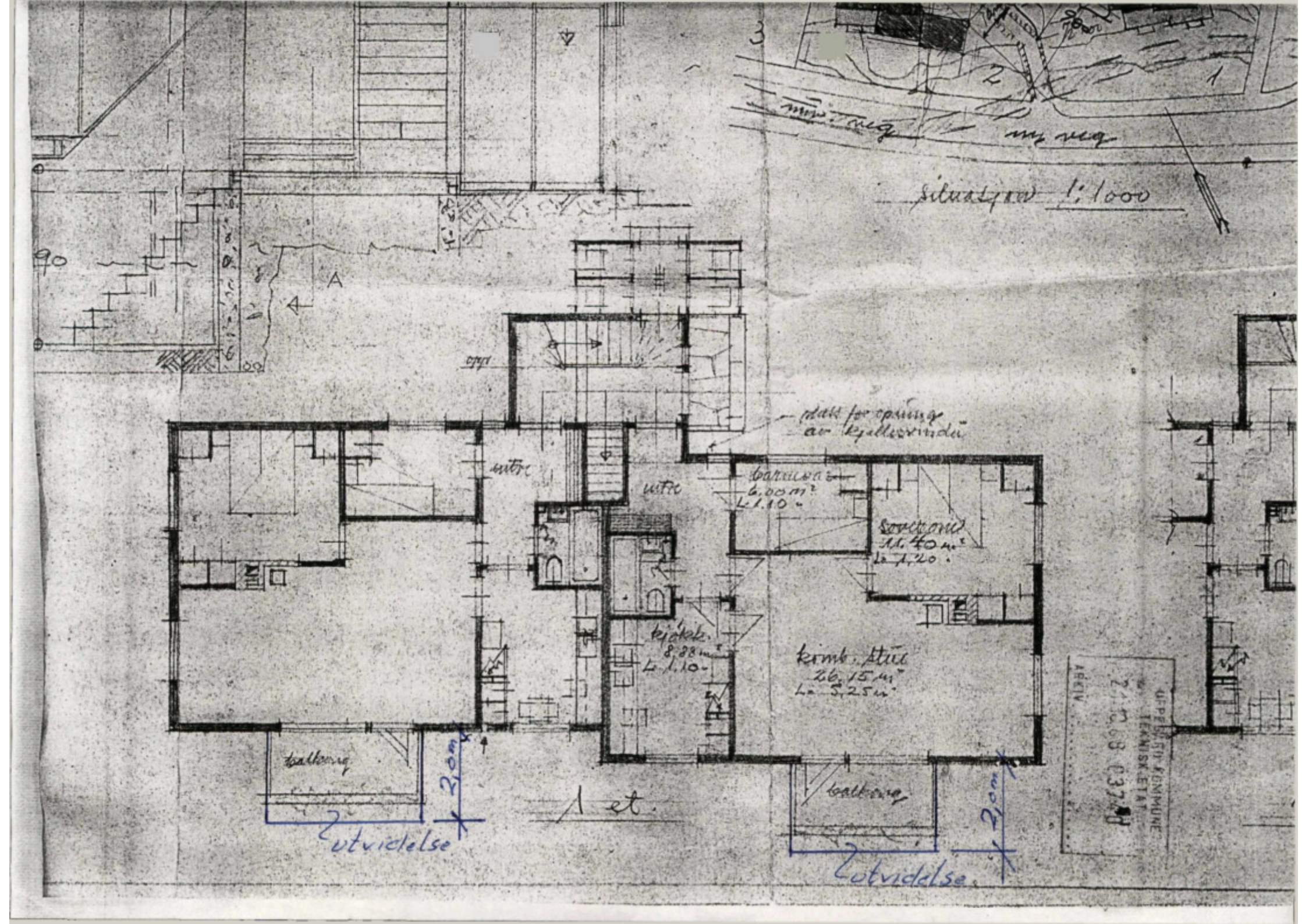
Huset er ialt vesentlig oppført etter arkitekt Einar Dals tegninger av 24.8.53. Her er utsprengt kjeller under hele huset. Matboder, vaskerom og 2 vedboder er anordnet i den østre kjeller. I den vestre del er innredet 2 vedboder, men forøvrig er gulvet utstøpt og veggene upusset. Her må tresonitplater på veggene rappes. Ventilasjon i matbodene ikke iorden. Alle bad er anordnet som dusjbad. I bad 1.etg. vest er hulkil ved gulv ikke isolert. Litt etterflekk ved rørgjennomføringer i tak mangler. 2. etg. vest: verandadør lukker ikke ordentlig.

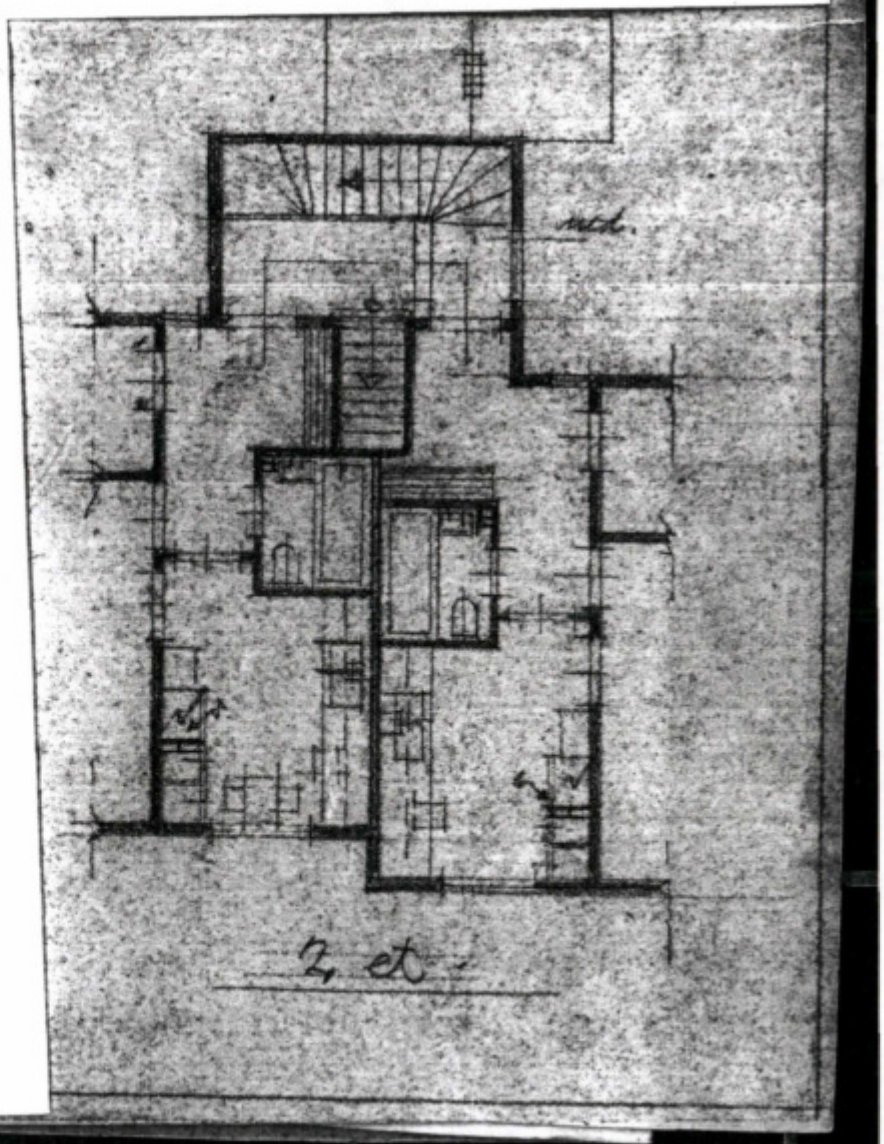
Forøvrig er leilighetene iorden tapetsert og malt. Utvendig er huset oljegrunnet, taket er tekket med sementstein og brannstige anskaffet. Grovplanering for vei og gårdsplass er utført.

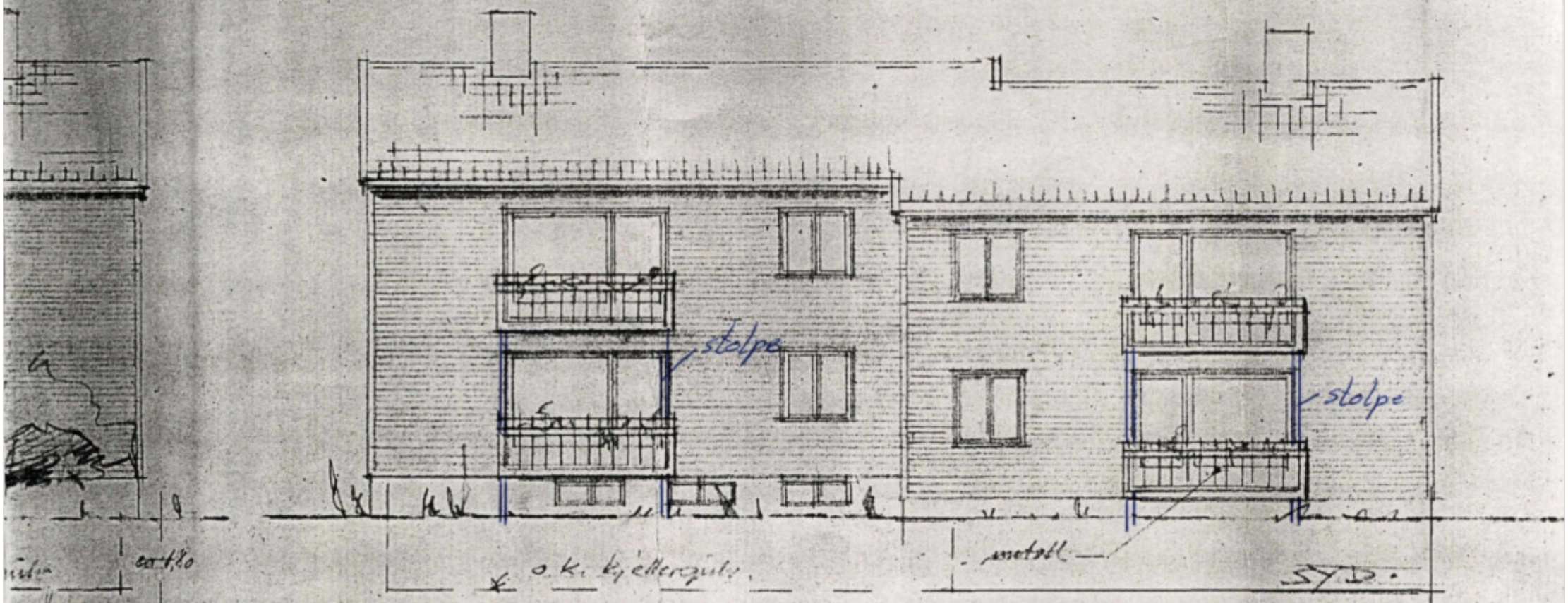
Det er herfra intet til hinder for at leilighetene tas i bruk, men gjenstående arbeider og mangler må være rettet snarest og senest innen 15. oktober d.å.

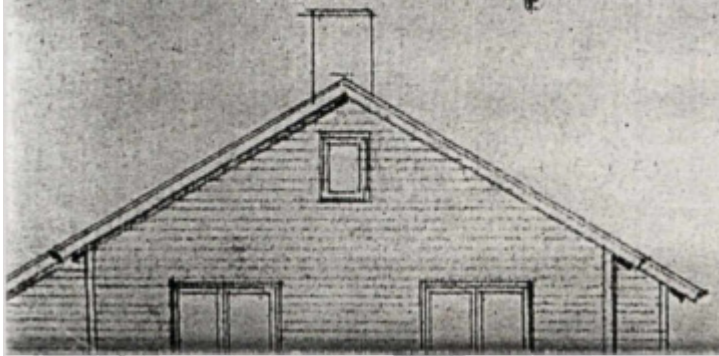
OPPEGÅRD KOMMUNE

bygningssjefen


Situasjon 1:1000
90
A
opp
vitr.
vitr.
dør for opptag av kjellervindu
barnerom
6,00 m²
L 1,10
soverom
11,40 m²
L 1,20
kjøkk.
8,88 m²
L 1,10
komb. stue
26,15 m²
L 5,25
balkong
2 cm
utvidelse
1 et.
balkong
2 cm
utvidelse
ALTA
OPPDAGTIP KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2.11.68 (37.4)

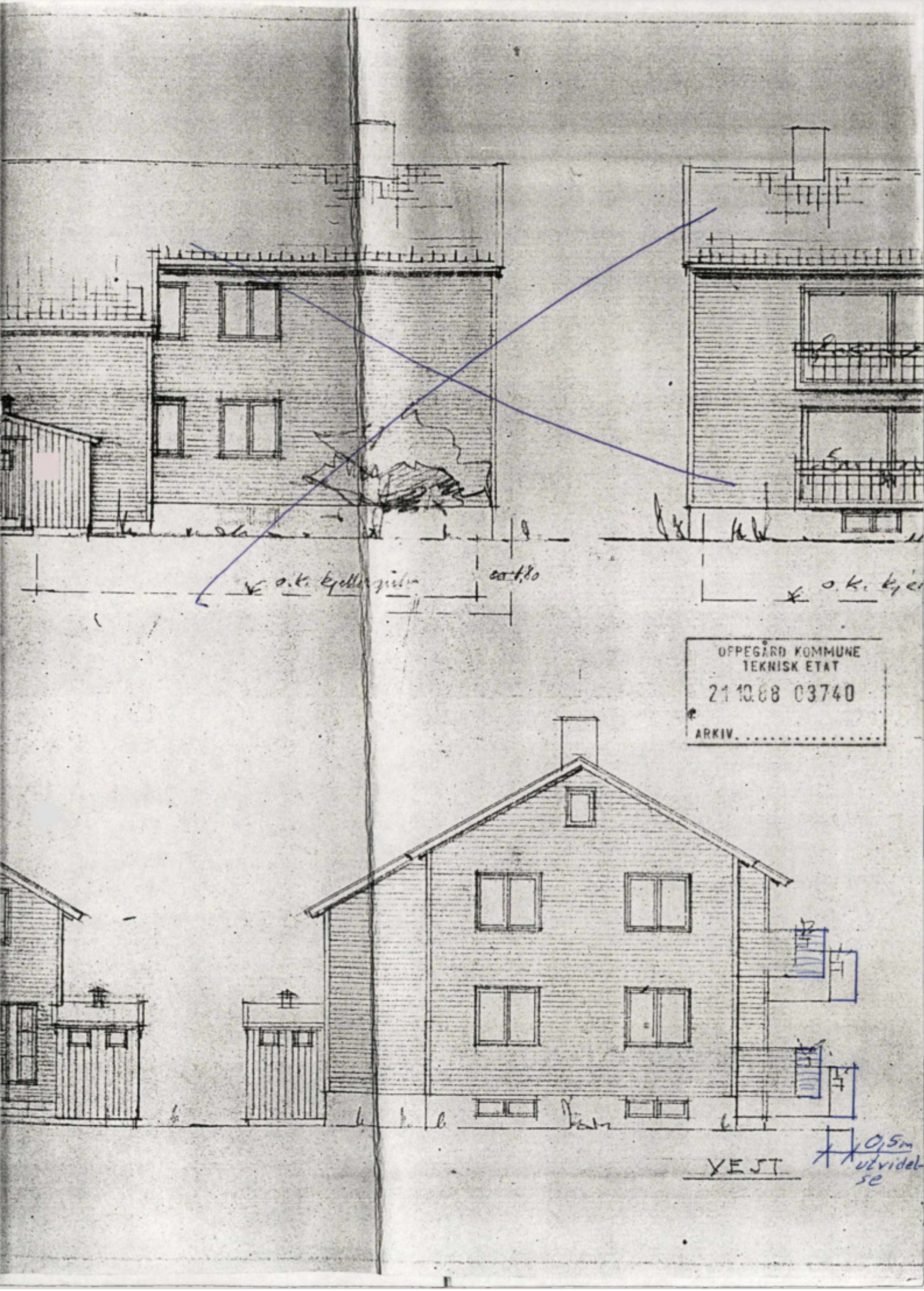

7. et.





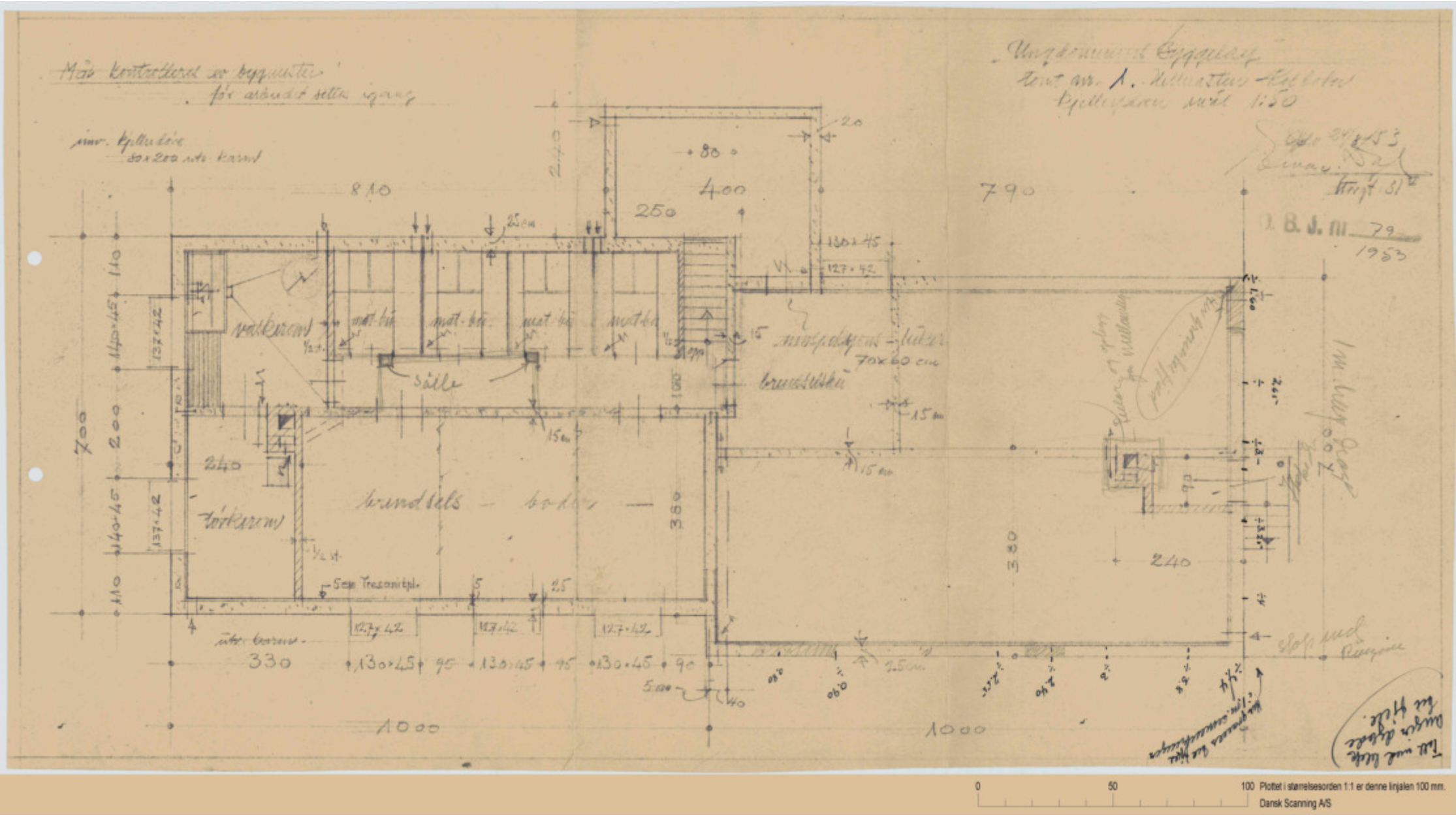
UTPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
21 12 88 03740
ARKIV .....

Ingdomeus byggelag
tomt nr. 1 Hellerasten - Krokstr.
Arkitektskolen Oslo 1988

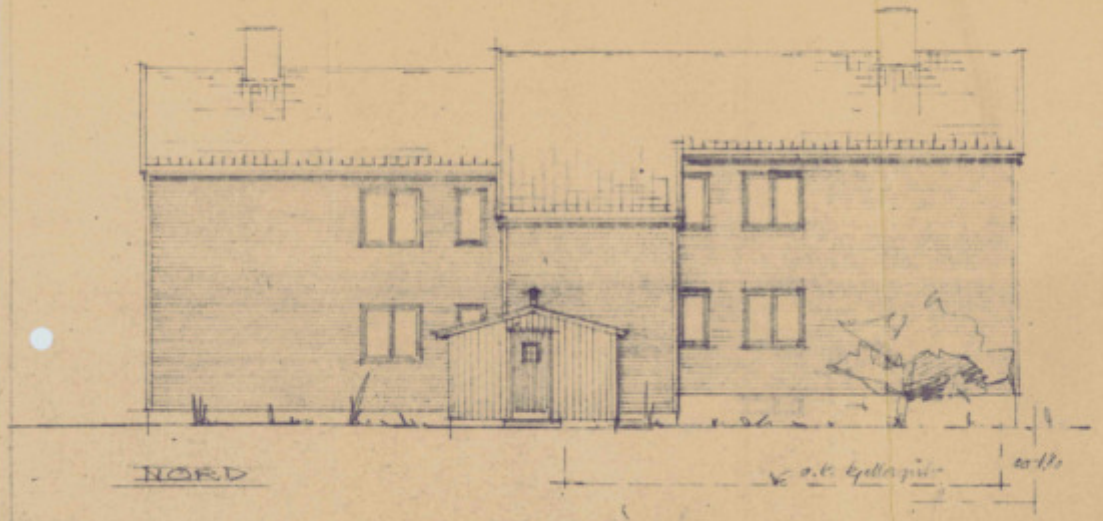


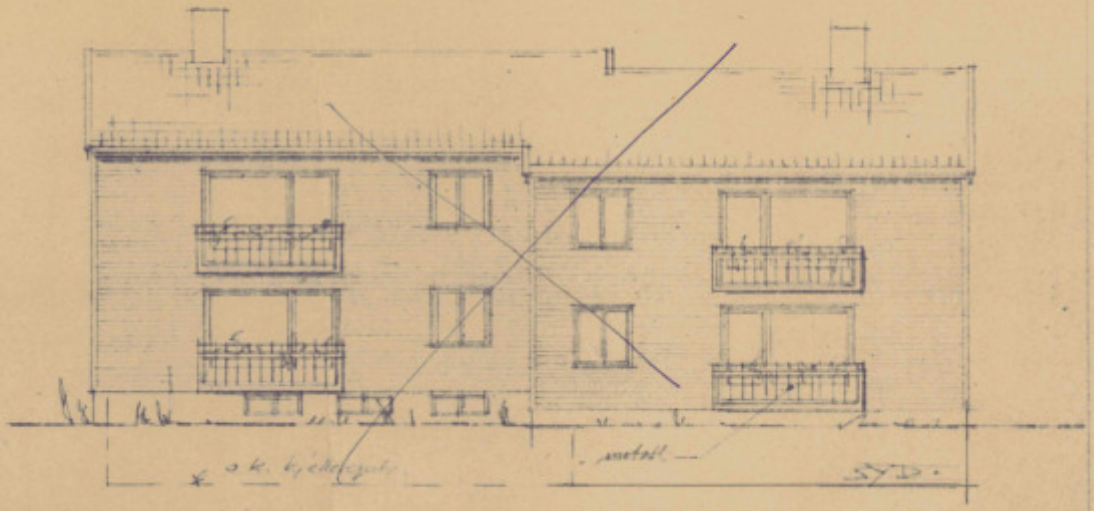
OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
21.10.88 03740
ARKIV.....

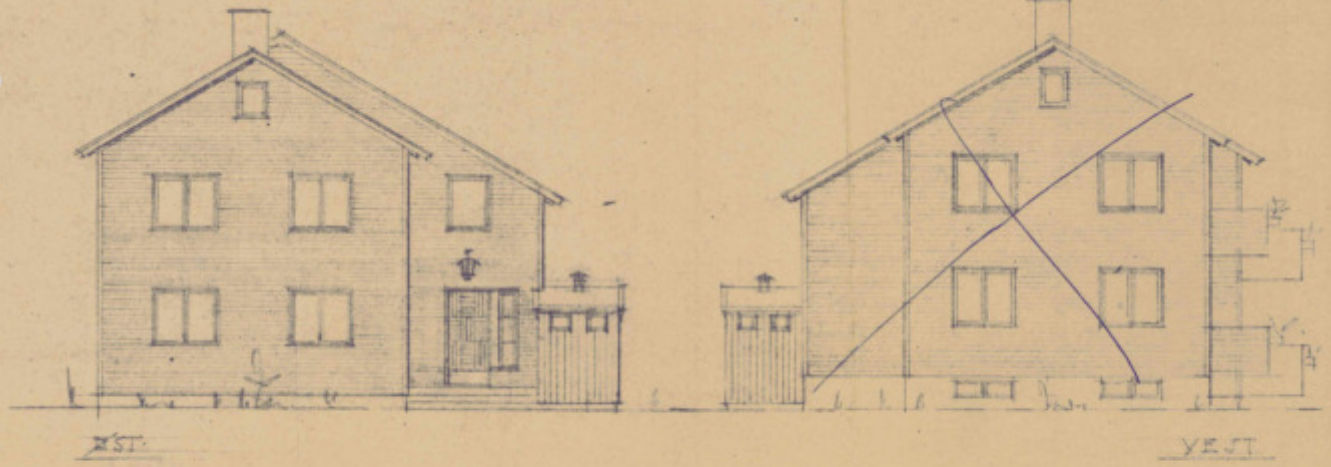
0,5m utvidelse



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



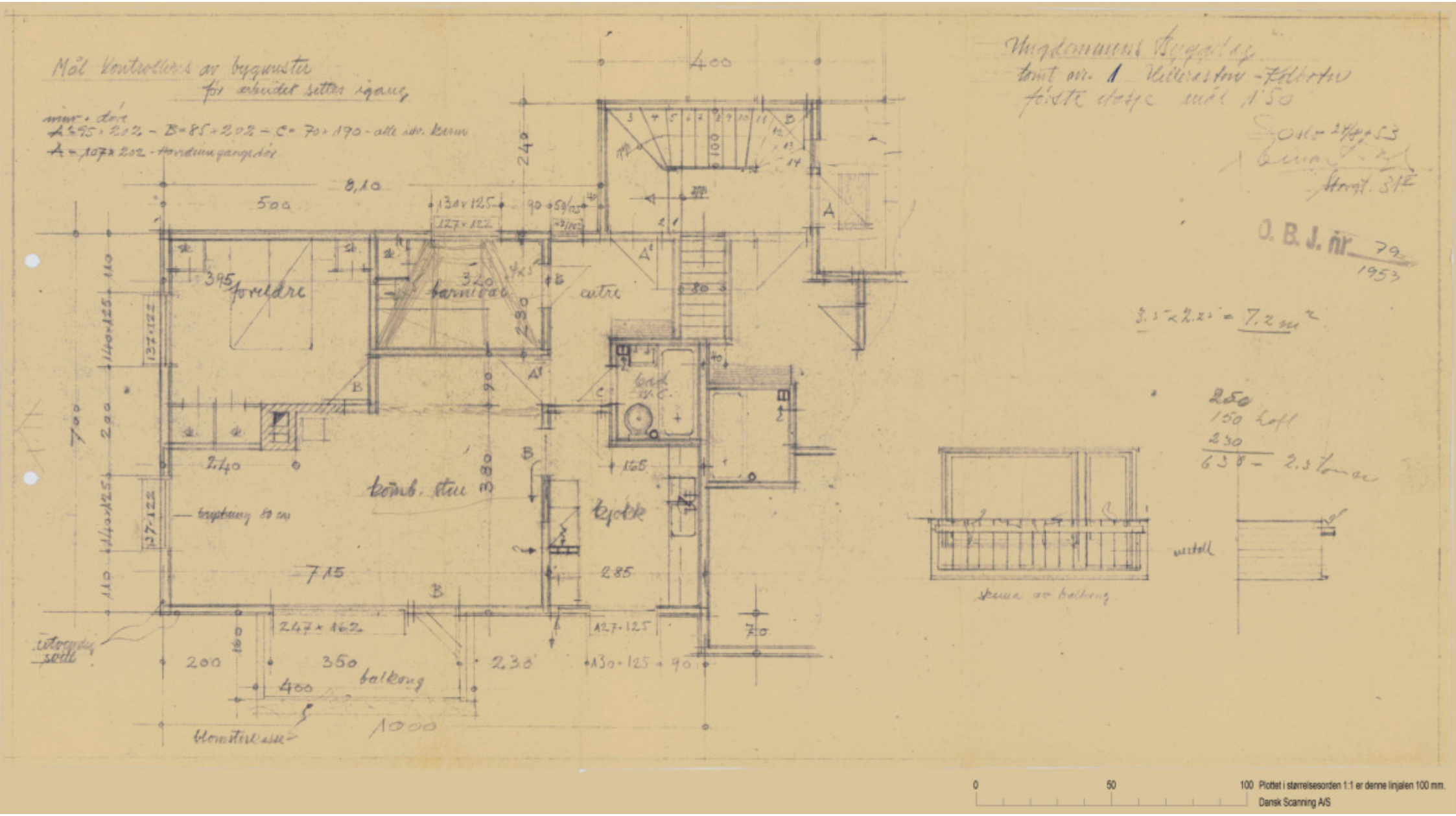




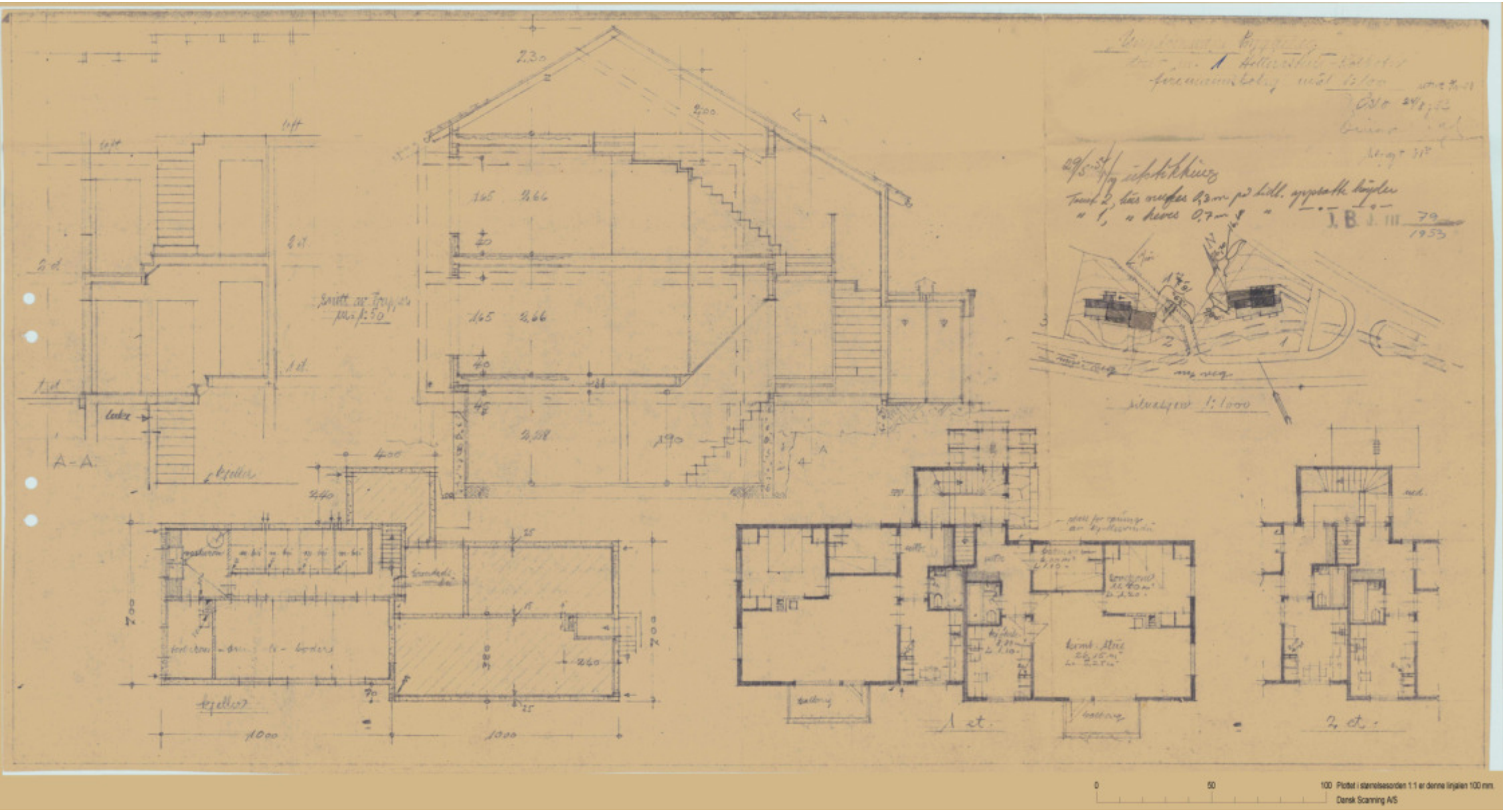
„Ungdommens Egensteg"
tomt nr. 1 Hellerudsletta – Lørenskog
firemannsbolig fasades mål-tilsv.
Oslo 24/6-53

J. B. J. nr. 79
1953

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



0 50 100 Plottet i storleksordern 1:1 är denna linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


A-A
Snitt av trapp
1:50
Kjeller
1 et.
2 et.
Situasjon 1:1000
1000
1000
700
700
400
240
260
165
2,66
190
2,30
2,00
Dansk Scanning A/S

Utskriftsdato: 27.01.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sønsterudveien 29, 1412 SOFIEMYR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Eiendommen er ikke registrert med egen vannmåler.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

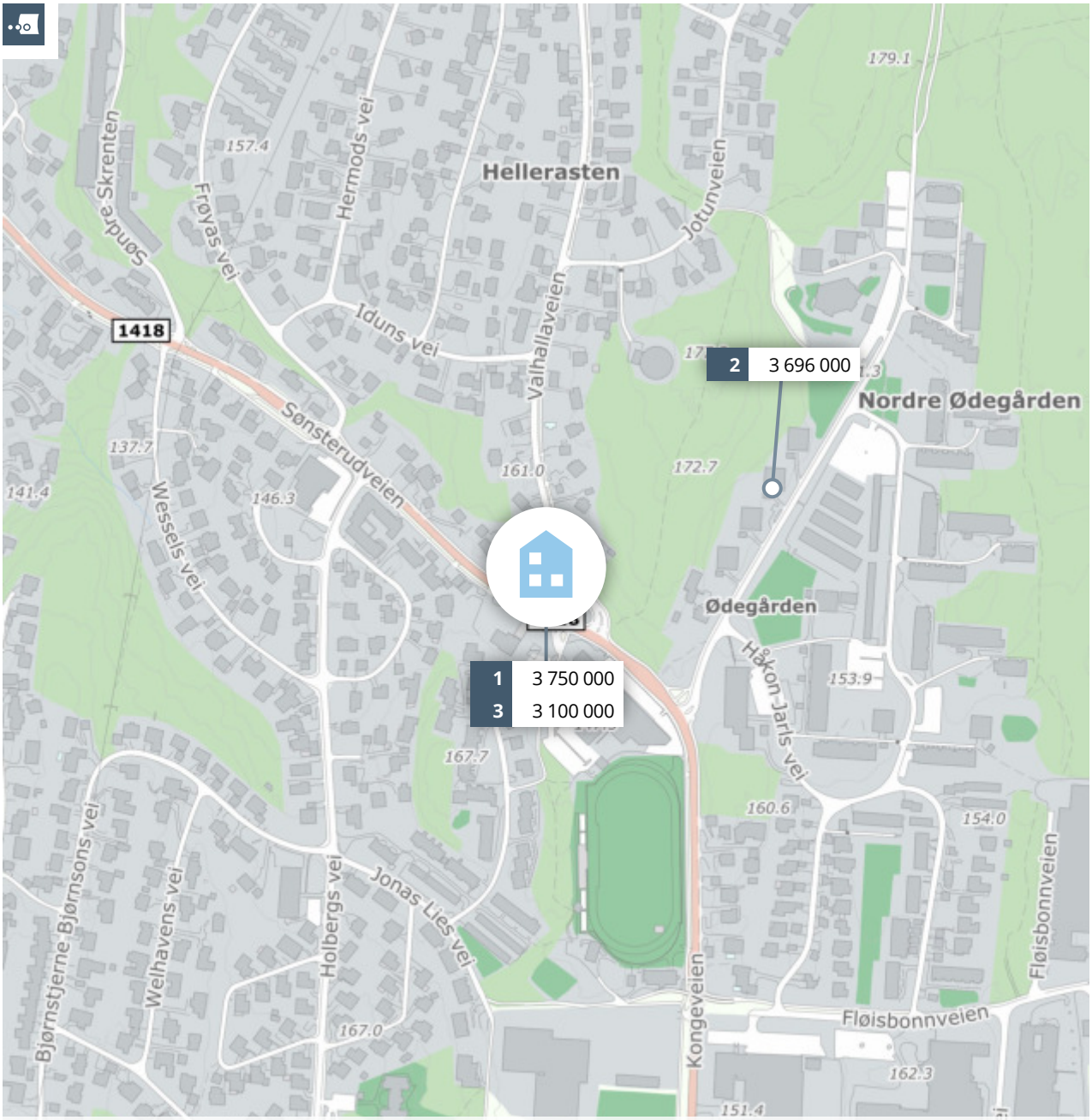
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SØNSTERUDVEIEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 21.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sønsterudveien 29, 1412 SOFIEMYR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 249 BNR 77 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vestre Hellerasten

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	53 846
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	3 300
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

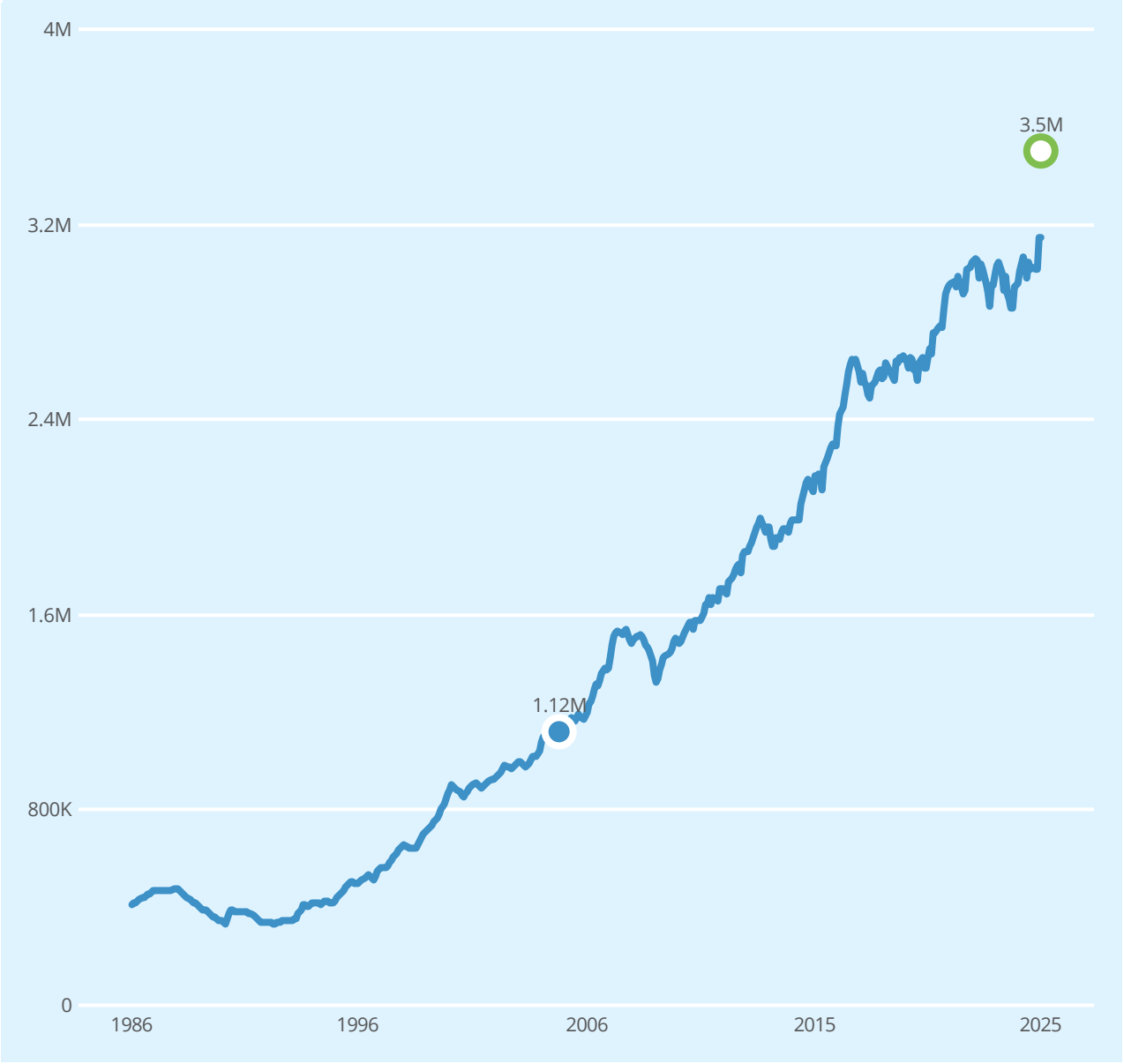
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sønsterudveien 29 66 m²	1955	2. etg	2 sov	16.09.2024	3 950 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**56 818**
2	Kongeveien 20 73 m²	1962	3. etg	2 sov	26.09.2024	3 440 000	**3 380 000**	316 000	3 696 000	**50 630**
3	Sønsterudveien 29 65 m²	1955	1. etg	2 sov	29.10.2024	3 300 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**47 692**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.11.2004	17.11.2004	20.12.2004	1 120 000	1 120 000	3 825	1 123 825	2
09.10.1987		09.10.1987	-	5 900	-	5 900	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på salg i område

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

1
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 490 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Leiligheter solgt i 1412 SOFIEMYR siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

3.8M
3 752 000 Prisantydning i snitt
3 703 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 159 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

54 406 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

53 846 Sønsterudveien 29
Totalpris 3 500 000

NABOLAGSPROFIL

Sønsterudveien 29

Nabolaget Hellerasten/Sofiemyr nordre - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl...	431 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Tårnåsen skole (1-7 kl.)	551 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Kolbotn skole (1-7 kl.)	345 elever, 18 klasser	23 min 1.7 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	124 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	254 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Roald Amundsen videregående skole	597 elever, 39 klasser	19 min 1.4 km
Ski videregående skole	640 elever, 25 klasser	16 min 12.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ødegården	Linje 81, 81N, 83, 83N, 84E, 580	2 min 0.1 km
Solbråtan stasjon	Linje L2	19 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 18.7 km
Oslo Gardermoen		46 min

BARNEHAGER

Hellerasten barnehage (1-5 år)	45 barn	9 min 0.7 km
Ødegården barnehage (1-5 år)	78 barn	10 min 0.7 km
Holberg barnehage (1-5 år)	57 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofiemyr	3 min
Coop Extra Hellerasten	7 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	3 min
Vitusapotek Sofiemyr	3 min
Kolbotn Vinmonopol	25 min

SPORT

Sofiemyr idrettspark	4 min
Ødegården ballplass	7 min
Mudo Oppegård	3 min
SATS Kolbotn	20 min

«Barnevennlig område med nærhet til skogen, kun 12 minutter med tog fra Oslo sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN 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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sønsterudveien 29
Gnr. 249 Bnr. 77 Snr. 4 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-24-0150

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 91 89 15 15
E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater