SIGRID UNDSETS VEI 1 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæing fra selger
Meglers verdivurdering
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sigrid Undsets vei 1 B, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 982, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1620 **Referansenummer:** SW1868

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

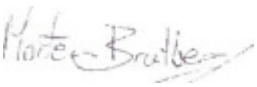
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

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.

Rekkehus - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av papp. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende stige, samt lå det snø på bakken ved denne befaringen.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Nært flatt yttertak og takkonstruksjonen med type sperrekonstruksjon i tre.

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

- Vinduer : Boligen har malte trevinduer hovedsakelig med 2-lags glass. Pvc vindu på bad og vindu i kjeller med koblet glass.

- Ytterdør : Malt hovedytterdør med glassfelt.
- Balkongdør : Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

- Terrasse: Utgang til terrasse fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. levegg mot nabo på hver side.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: laminat og fliser på entre, bad og toalett. Betonggulv i kjeller.
Vegg: malte flater.
Himling: takessplater og malte flater.

- 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 1. etasje.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp til 1. etasje og lakkert furutrapp til kjeller.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom :
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at bad ble oppusset i 2018. Det finnes ikke dokumentasjon på dette arbeide. Sluk i gulv er synlig at er fra byggeåret.
Veggene har baderomsplater. Taket er sparklet og malt med innfelt downlights.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig mansjett i sluk men denne er ikke knyttet til sluket.
- Rommet har innredning med 2 dobbel servant og dusjkabinett. Speil i overskap på vegg over servant. Ett høyskap.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ble inspisert i luke i vegg under servant. Luke er plassert i vegg mellom bad og toalett rom. Samt ble det observert i luke i vegg på toalett rom og mot bad. Ble foretatt fuktmåling i treverkskonstruksjon/bunnsvill uten at dette ga forhøyde fuktkvote målinger. Fuktkvote under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Glassfelt i dør på et overskap. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.
Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.

SPESIALROM Gå til side

WC rom ligger i 2. etasje :
Overflate vegg : fliser.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : ja.
Overflate himling : sparklet og malt.
- Innredninger : vegghengt toalett og liten servant. Speil på vegg over servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber.

- Det er lokalisert avløpsrør av plast og soilrør i støpejern.

- Ventilasjon : Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra toalett rom , bad og kjøkkenventilator. Tilluft via luker i yttervegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad, toalett rom og entre.
Vedovn : i stue 1. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller etasjen.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i kjeller.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er synlig fjell under ringmur i krypkjeller. Ellers ukjent

Beskrivelse av eiendommen

byggegrunn.

- Grunnmur : Bygningen har ringmur og grunnmur i betonggrunnmur.

- Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

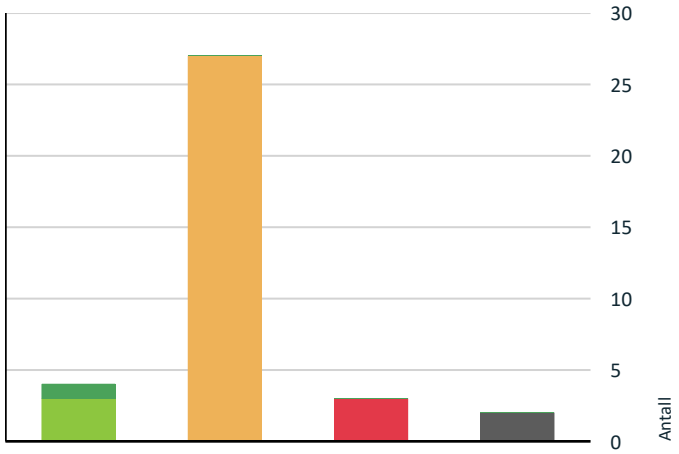
Rekkehus

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

Endret noe på innvendig planløsning i 2. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

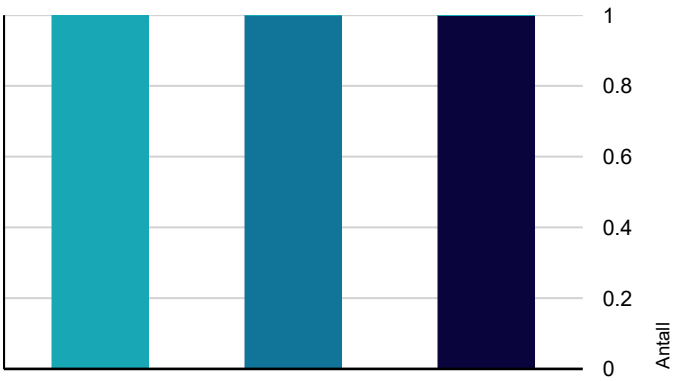
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.
Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2022

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er ikke besiktiget grunnet manglende stige, samt lå det snø på bakken ved denne befaringen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold samt at snø/is er smeltet bort.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontrollér spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør, sluk og overlys er tette.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info : Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Underkant på panel er stedvis råteskadet. Treverk/kledning står på flere områder montert ned mot utvendig vannbrett. Bør være dryppkant på minst 5 mm.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bør etablere dryppkant ned mot alle beslag/vannbrett på minst 5 mm. Konsekvens er avkortet levetid på treverket.

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask og maling. Skifte ut råteskadet bord. Om kledning på hele vegger skal gjennomføres bør det etableres lufting bak kledning etter dagens anbefalte løsninger. Samt montere tett musestopper bak nedre del av kledning.

Tilstandsrapport





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen med type sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer hovedsakelig med 2-lags glass. Pvc vindu på bad og vindu i kjeller med koblet glass.

Varierende alder på vinduer : lokalisert vinduer fra byggeåret, 1978, 1985 og 1986.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Råteskade i utvendig list mot et soveromsvindu.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Anbefales at alle rom til en hver tid har ventil for tilluft i åpen stand.
Konsekvens av kondensering på glass vil over tid gi svertesopp i innvendig karmer.

Generelt om vinduer :
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer. Eldre vinduer kan fungere som forutsatt på monteringstidspunktet, men ha et langt dårligere energieffektivitet enn dagens vinduer. Vinduer fra tidsrommet 1964-1975 av norske produsenter kan inneholde PCB. (1950-1980 for utenlandske produsenter).

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdør

Malt hovedytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Ytterdør subber til karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Justering av dør anbefales.



TG 1 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. levegg mot nabo på hver side.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje/eldepreg på treverk på levegger. Blitt utført enkle forbedringer i 2025.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndløper kun på en side.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør montere håndløper på side av trapp som ikke har dette. Rekkverk bør stabiliseres/festes mot yttervegg.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulv: laminat og fliser på entre, bad og toalett. Betonggulv i kjeller.
Vegg: malte flater.
Himling: takessplater og malte flater.

Til info er det lagt nytt laminatgulv i gang og soverom i 2. etasje. Nye fliser lagt på gulv i entre og fliser på toalett rom. Div, rom er blitt malt opp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

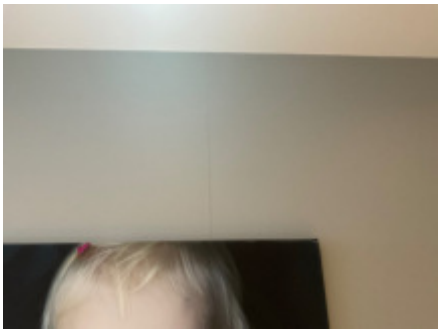
Tilstandsrapport

Div, sprekker i plateskjøt i himling stue 1, etasje. Sprekk i plateskjøt på enkelte vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

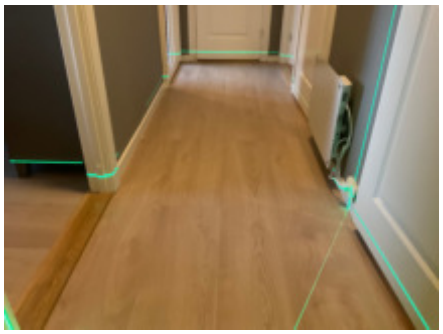
Målt høydeskjell på over 30 mm på lengde under 2 meter i trappegang 2. etasje. Skjevheter også målt på soverom.
Registrert noe knirk i gulv.

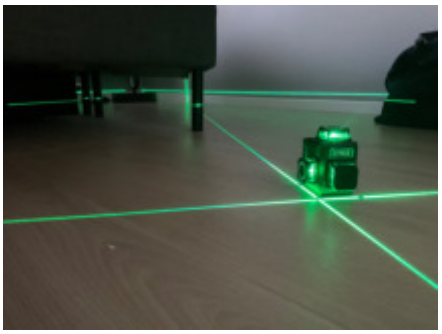
Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og det rom var begrenset med at boligen var møblert.

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.

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).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





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.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.
Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet:
''Middels til lav aktsomhet''.

PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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 leca elementpipe. Frittstående vedovn i stue 1. etasje.

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

Noe slitasje/eldepreg på overflate til vedovn.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under del av boligen. Tilgang via kjellerrom/ dette er et åpent rom.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefales at det ikke lagres gjenstander av organisk materiale på grunn/fjell i krypkjeller da det er registret synlig fukt tilsig. Fukt i treverk/ organisk materiale vil over tid forårsake sopp/råte skader.
Bruken av kjeller vil være avgjørende for hvilken tiltak som bør utføres.









Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til 1. etasje og lakkert furutrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler rekkverk på trapp til kjeller. Det er denne trappen som utløser TG3. pga av sikkerhetsmessig forhold.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Av sikkerhetsmessig årsak anbefales rekkverk/sikring på trapp til kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at bad ble oppusset i 2018. Det finnes ikke dokumentasjon på dette arbeide. Sluk i gulv er synlig at er fra byggeåret.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er sparklet og malt med innfelt downlights.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert skinne på vegg bak veggplater.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser på utførelsen av dette badet.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

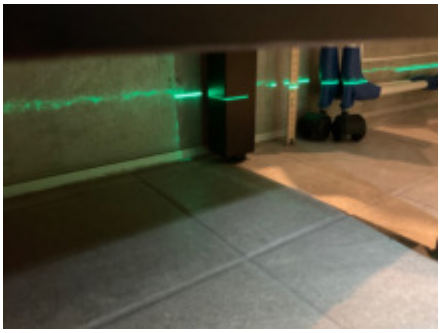
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

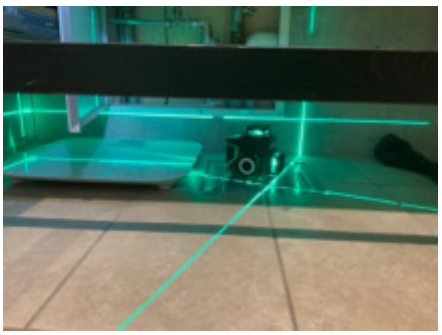
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Nært flatt gulv med stedvis noe motfall.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvens med manglende samt feil fall på gulv vil være at vann ved evt. vannlekkasje kan renne ut av rommet. Bad bør på ingen måte benyttes uten om i tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig mansjett i sluk men denne er ikke knyttet til sluket.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

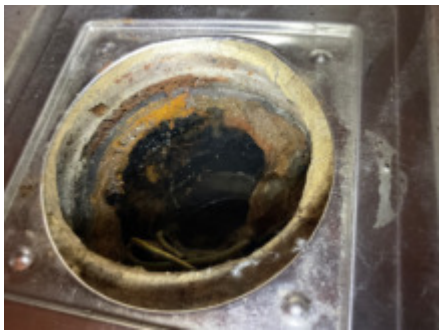
Ett av slukene lar seg ikke rense grunnet opprinnelig slukrist ligger under ny slukrist. Avløp ned i gulv under dusjkabinett har ikke synlig tett membran. Avløp perforerer membran i gulv.
Jordingskabel i sluk er ikke koblet til slukrist.

Konsekvens/tiltak
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Grunnet observerte forhold må våtrommet utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning. Konsekvens er vannlekkasje i tilstøtende konstruksjoner.

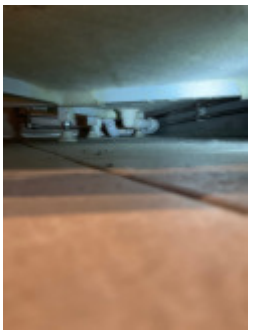
Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport









2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 dobbel servant og dusjkabinett. Speil i overskap på vegg over servant. Ett høyskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløp fra servant har motfall og mangler vannlås.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning vitner om ufagmessig håndverk og avløpsløsning må endres for å sikre en fremtidig vannlekkasje.



2. ETASJE > BAD

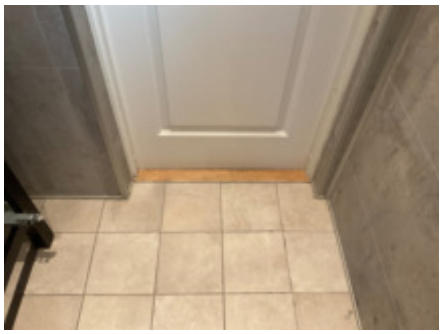
TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ble inspisert i luke i vegg under servant. Luke er plassert i vegg mellom bad og toalett rom. Samt ble det observert i luke i vegg på toalett rom og mot bad. Ble foretatt fuktmåling i treverkskonstruksjon/bunnsvill uten at dette ga forhøyde fuktkvote målinger. Fuktkvote under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Observert feil utførelse på baderomsplater på vegg på bad. Ikke tett løsning med oppkant fra gulv.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Glassfelt i dør på et overskap. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.

Tilstandsrapport

Til info : enkelte fronter kan med fordel justeres noe. Liten skade på topp av front til oppvaskmaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

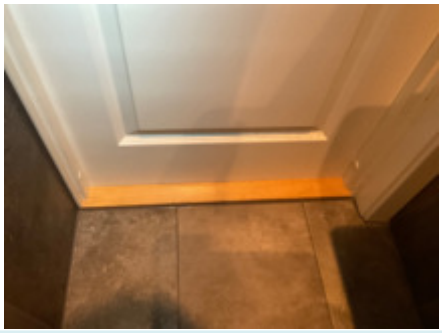
WC rom :
Overflate vegg : fliser.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : ja.
Overflate himling : sparklet og malt.

Innredninger : vegghengt toalett og liten servant. Speil på vegg over servant.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Observert kobberrør med irr/korrosjon.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Det er lokalisert avløpsrør av plast og soilrør i støpejern.

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

ufagmessig lagt avløpsrør på bad.

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

Avløpsrør på bad bør skiftes.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra toalett rom , bad og kjøkkenventilator. Tilluft via luker i yttervegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør etableres tilluftspalte inn mot bad og toalett rom.

TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad, toalett rom og entre.
Vedovn : i stue 1. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller etasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ble observert noe irr på kupling til vannledning fra bereder.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Utskiftning av bereder anbefales.







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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i kjeller.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Presiseres at eier kun har kunnskap om hva som er utført fra 2022 frem til i dag. Om det er utført tilleggsarbeider på anlegget mellom 1999-2022 kan ikke eier svare for. Foreligger ingen fremskaffet samsvarserklæringer evt. dette arbeide.

Inntak og sikringsskap

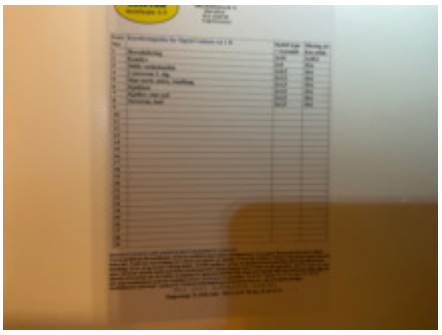
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er lokalisert variabel alder på hele det elektriske anlegget i boligen.

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.





TG 0 Branntekniske forhold

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?
Nei **Nytt brannslukningsapparat fra 2025.**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell under ringmur i krypkjeller. Ellers ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret.

Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig vanninnsig mellom fjell og ringmur i krypkjeller. Utslag med en protimeter fuktindikator på betonggulv og på nedre del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ringmur som står fundamentert til fjell har synlig fuktmerker langs fjell. Til info er det nært umulig å få en helt tett overgang fra fjell til ringmur og mye er avhengig av fjellets topografi utenfor ringmur. Det må forventes noe vanninntrenging i krypkjeller og dette krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Kjeller bør ikke innredes uten at det utføres tiltak med drenering og vil kunne få en begrenset bruks funksjon som følge av dette.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur og grunnmur i betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Observert en sprekk under kjellervindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedring anbefales.

TG 2 Terrengforhold

Henviser til kommuneplan m.m for registrerte forhold om eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen. Ingen kontroll utover visuelle undersøkelser er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.





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

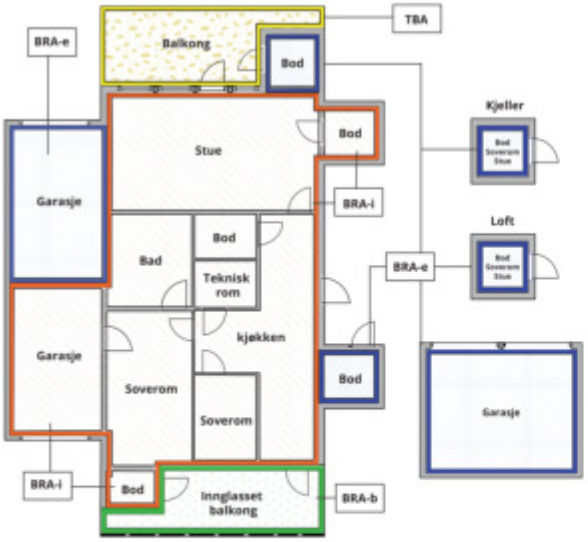
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	48			48	30
2. etasje	44			44	
Kjeller	29			29	
SUM	**121**				**30**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, Gang/ trapperom, Kjøkken, Trapperom, Stue		
2. etasje	Gang / trapperom, Toalettrom, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang/ trapperom, Bod, Gang, Bod 2, Uinnredet kjeller/krypkjeller		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Areal på terrasse er kun ca angitt av selger. Denne var dekket med snø på befaringsdagen for denne rapporten og er ikke oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Endret noe på innvendig planløsning i 2. etasje.

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. På denne aktuelle bolig er det åpent i grunnmur mellom boenheter. Anbefaler at disse mures igjen/forsvarlig tettes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppusset toalett rom i 2. etasje samt lagt nye gulv på enkelte rom, malt div. overflater.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Lav takhøyde i kjeller og ikke tilfredsstillende rømningsveier.

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)
Rekkehus	88	33

Kommentar

Rekkehus	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). 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
13.2.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Kjetil Hugin	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	982		20	125.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sigrid Undsets vei 1 B

Hjemmelshaver
Hugin Kjetil

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

Boligselskap
Skogbo boligsameie

Forretningsfører
Boligbyggerlaget USBL. Tlf.: 22 98 38 00.

Organisasjonsnr
995746875

Felles formue
Kr. 49 400 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 29 420 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig, populært og sentralt boligområde på Sofiemyr i Nordre Follo kommune. Gangavstand til barnehager, skoler og til offentlig kommunikasjon. Det er også kort avstand til Sofiemyr senter der vi blant annet finner en apotek, stor Rema 1000 butikk. Ca. 17 minutters gange til Kolbotn sentrum med bl.a togstasjon, kjøpesenteret Kolbotn Torg med ca. 60 ulike butikker, Kolben kulturhus med et rikt kulturtilbud samt flere hyggelige restauranter og caféer, og andre servicetilbud. Nærmeste bussholdeplass er Sofiemyr senter med rutebuss og ekspressbussforbindelse til byen morgen og ettermiddag, (tar omkring 20 minutter til Oslo). Oppegård kommune har et svært godt idrettstilbud med to store idrettslag i Kolbotn IL og Oppegård IL, som kan tilby nesten alt av idrettslige aktiviteter til både barn og voksne. I tillegg er det nærhet til Ingierkollen slalombakke, stor 18-hulls golfbane, friidrettstadium, svømmehall, tennisbaner/haller, kunstgressbaner, treningssentre, flere flotte lysløyper og ellers kort vei til marka. Kort kjøre -/sykkelavstand til Oslofjorden med badeplasser på Hvervenbukta og Ingierstrand. Golfbanen er også et populært familieområde på vinterstid. Skiløyper, akebakker, bål- og grillområde. Karusellrenn og Barnas Holmenkolldag m.m. Anlegget har også snøkanoner.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

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

Eiet tomt på 125,8 kvm.

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

Rekkehus bebyggelse over 3 plan (kjeller, 1. etasje og 2. etasje). Oppført på støpt ringmur og grunnmur i betong/murverk. Støpt gulv i del av kjeller samt del av kjeller med synlig fjell i dagen. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt trekledning. Nært flatt yttertak tekket med papp. Etasjeskille i trebjelkelag.

Parkering

Opplyst at eier disponerer en fast biloppstillingsplass. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 750 000	2023	Siste registrerte salg av denne eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	
2	28.03.2025	

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SW1868

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

EGENERKLÆING FRA SELGER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120250016

Selger 1 navn
Kjetil Hugin

Gateadresse
Sigrid Undsets vei 1 B

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

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

Beskrivelse: TG3 på det store badrommet. Jeg har ikke merket sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader.

Document reference: 120250016

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Toalettrom totalrenovert i 2023
Arbeid utført av	PRO vvs oslo

Filer

Scan 33.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært noe fukt i krypkjeller. Imidlertid er det god ventilasjon og jeg har ikke hatt problemer med kjelleren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	sprekk i kjeller, som har vært der så lenge jeg har hatt huset. Skjevhet i gulv beskrevet i tilstandsrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker gjorde noe arbeid i forbineldse med renovering av toalettrom i 2023
Arbeid utført av	Elektrikersystemer

Filer

Scan 38.pdf

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	Elkontroll hvor feil med en kontakt ble påpekt. Feilen er utbedret.

Filer

Document reference: 120250016

samsvar.pdf | Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil på parkeringsplass innstalert i 2023

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Platting utenfor stuen bygget med egeninnsats og ufaglært sommmeren 2023

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: 120250016

Tilleggskommentar

Tilstandsrapport fra 2025 viser avvik i forhold til tilstandsrapport 2022. Nåværende eier har reklamert på disse forholdene til tidligere eier.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120250016

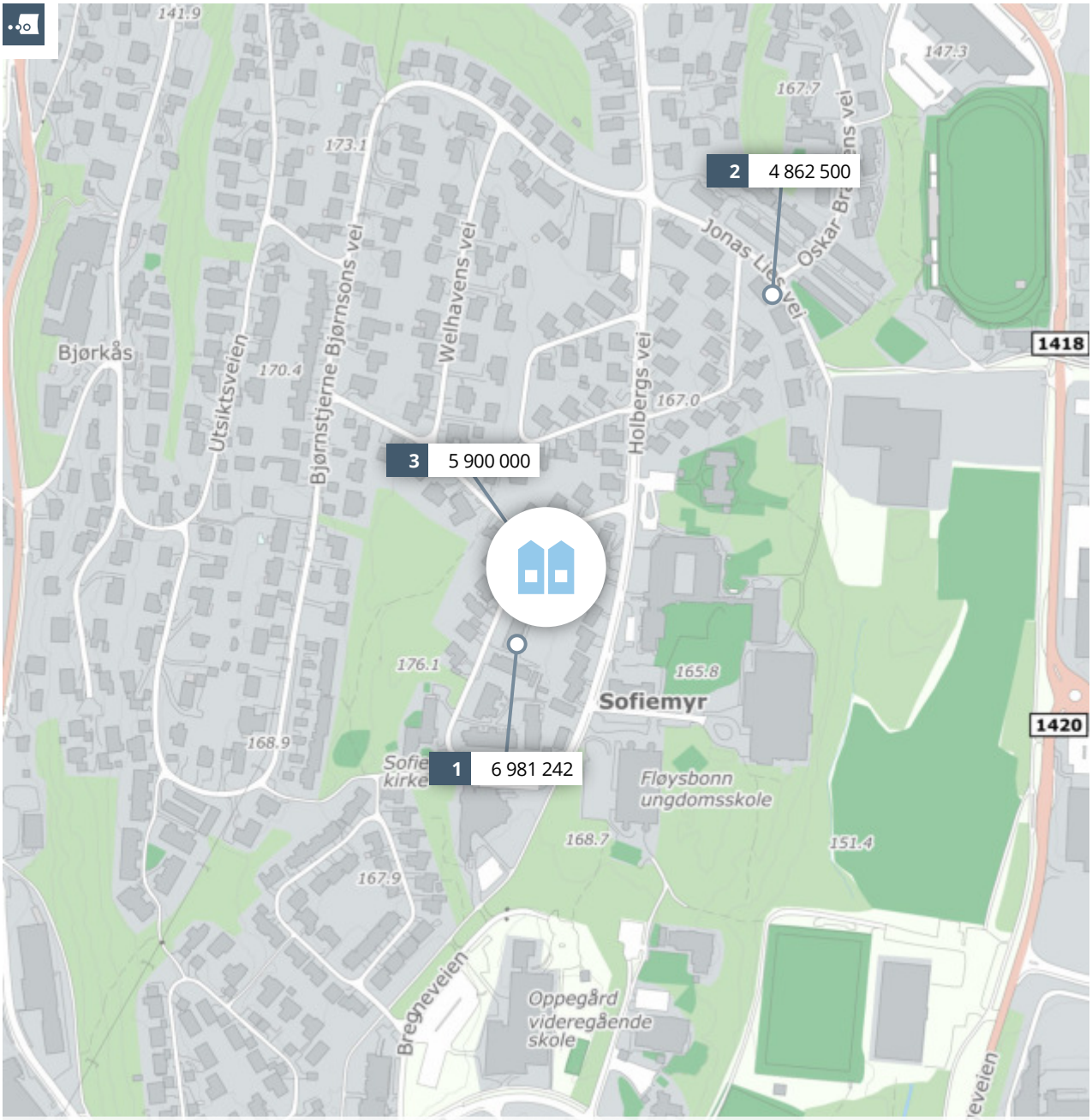
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Hugin	8a9f0a5b66ae2d1ba7d3560 73d96ad01abda8a7a	27.03.2025 20:20:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 120250016

- 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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SIGRID UNDSETS VEI 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 28.03.2025

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

Sigrid Undsets vei 1 B, 1412 SOFIEMYR

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 249 BNR 982 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Søndre Bråten

Verdivurdert til

5 000 000

29 420	5 029 420	41 565
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						126 m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	3 331
Formue	49 400
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

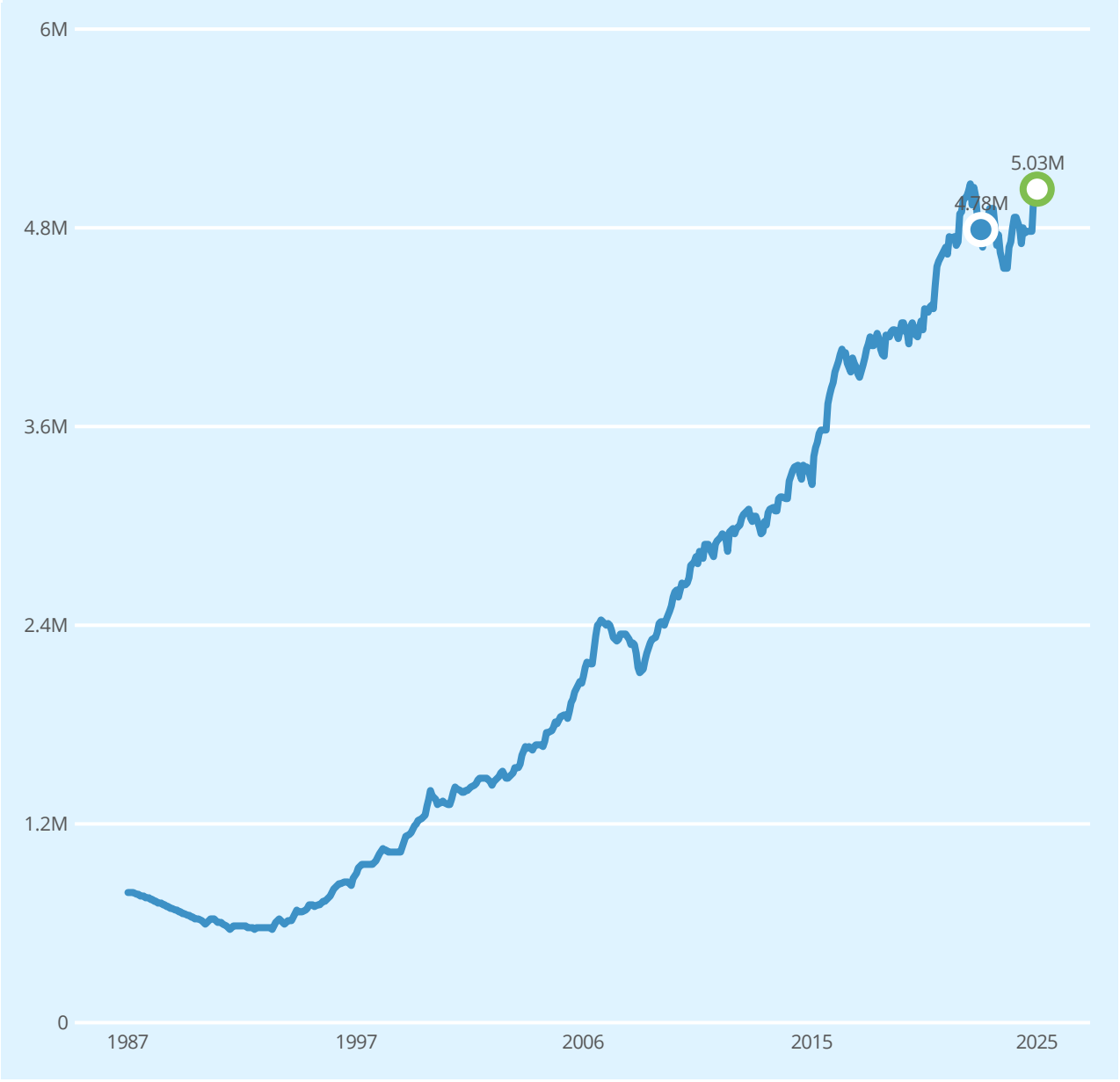
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sigrid Undsets vei 3 G 148 m² 1966 129 m² 3 sov				22.08.2024	6 950 000	**6 950 000**	31 242	6 981 242	**47 171**
2	Jonas Lies vei 4 D 113 m² 1965 6 065 m² 2 sov				19.02.2024	5 000 000	**4 850 000**	12 500	4 862 500	**43 031**
3	Sigrid Undsets vei 1 A 110 m² 1966 130 m² 3 sov				27.09.2024	-	**5 900 000**	-	5 900 000	**53 636**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, 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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.2022	14.11.2022	09.01.2023	5 170 000	4 750 000	34 753	4 784 753	
30.06.2022		30.06.2022	-	1	-	1	2
21.10.1988		21.10.1988	-	10 000	-	10 000	2

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

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 3 mnd

10
rekkehus solgt

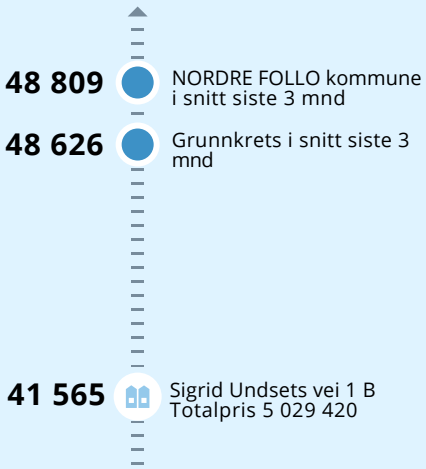


Solgt i snitt i løpet av

44
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Skogbo boligsameie		V³r ref.:	2012/20	Fødselsdato eier:	12.06.1972
SIGRID UNDSETS VEI 1 B		Type:	Tingsrettslig sameie		
1412 SOFIEMYR		Eiere:	Kjetil Hugin		
Organisasjonsnr:	995 746 875	Seksjonsnr:	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 331

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	212
	Felleskostnader	2 943
	Renter fellesl³n	176

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):	29 420	Gjeld siste ³rsoppg.:	29 420
Klient ajourf. l³n:	659 829,55	Klient gj. s. ³rsoppg.:	588 414

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12135639492, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 05.02.2025: 7.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 05.02.2025: 588 415

Andel av saldo: 29 421

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2033)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jo Iver Torsnes Rybakken
Adresse:	Sigrid Undsets vei 5 B
Postnr/-sted:	1412 SOFIEMYR
Telefon:	Mob.: +4794310443
E-post:	Skogbo@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.02.2025

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:	29 420	Andre inntekter:	1 295
Annen formue:	49 400	Utgifter:	2 282		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1965
G³rds/bruksnr:	249/982 - seksjon:20
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

Skogbo boligsameie	V³r ref.:	2012/20	Fødselsdato eier: 12.06.1972
SIGRID UNDSETS VEI 1 B	Type:	Tingsrettslig sameie	
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Kjetil Hugin	
Organisasjonsnr: 995 746 875			

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP587495

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1979	SSBnr:	H0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Vaktmester: Har ikke

Husordensregler: Foreligger ikke

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



INNKALLING 2024

Skogbo boligsameie

Torsdag 14.03.2024 kl. 08:00
Digitalt årsmøte via Bonabo "min side" på www.usbl.no

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 Skogbo boligsameie

Digitalt årsmøte via "min side" på usbl.no

Høringsperiode: 14.03.24, kl. 08.00 - 17.03, kl. 23.00

Avstemningsperiode: 19.03.24, kl. 08.00 - 22.03, kl. 23.00

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 Andre saker

- 4.1 Rehabilitering av tak.

5 Valg

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før høringsperioden starter og må være undertegnet av 10 % av eierne.

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

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

4. Andre saker

4.1 Rehabilitering av tak.

Taket har ikke lang levetid igjen, og vi må begynne å tenke på rehabilitering. Burde også se på takrenner/nedløp samtidig.

Forslag til vedtak: Da dette blir en stor sak som kan gå over noen år, foreslås det at USBL tar seg av prosjektering og ser på mulige alternativer for forbedring.

Styrets innstilling: USBL overtar prosjektering, og ser på mulige løsninger som forelegges styret.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jens Petter Hardangen (på valg)
Styremedlem, Hans Martin Bjerke (på valg)
Styremedlem, Bjørn Marius Myrvold (ett år igjen)
Varamedlem, Trude Karin Kjersem Erlandsen (på valg)
Varamedlem, Kjetil Hugin (ett år igjen)

Styredeltakelse går på rundgang. Følgende endringer for neste periode:

Styrerepresentant: SUV5B Ensby/Torsnes for 2 år.
Styrerepresentant eller vara: SUV3: SUV3E Hansen/Moe, SUV3F Brenna/Evjen for 2 år.
Styrerepresentant eller vara: H30C Tilla el. Bjørn Myrvold (ett år igjen)
Styrerepresentant eller vara: SUV1B Kjetil Hugin (ett år igjen)

Styret avgjør i første styremøte hvem som skal være styreleder og melder inn dette til Usbl raskt (senest to uker etter årsmøtet.)

Forslag til vedtak: Styret avgjør i første styremøte hvem som skal ha hvilket verv og melder inn dette til Usbl raskt (senest to uker etter årsmøtet.)

Årsmelding 2023 - Skogbo boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jens Petter Hardangen
Styremedlem, Hans Martin Bjerke
Styremedlem, Bjørn Marius Myrvold
Varamedlem, Trude Karin Kjersem Erlandsen
Varamedlem, Kjetil Hugin

Styret i Skogbo boligsameie består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Skogbo boligsameie 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. Skogbo boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 995746875
Skogbo boligsameie består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Skogbo boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587495. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Skogbo boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Inspeksjon av lekeplass og trampoline
- Trampoline ble oppgradert med ny duk og fjærer

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 3 styremøter.

Vi har sett på utfordringer i forbindelse med store nedbørsmengder, og snakket om rehabilitering av takene. Dette er noe neste styret burde jobbe videre med, og forslaget ligger inne til årsmøtet.

To nye ladestolper er satt opp på parkeringen, så det er nå fire nye ladeplasser. To av disse er fremdeles ledig. Når disse blir kjøpt vil gjesteplassen flyttes til siste plass til høyre av rekka, da dette er eneste plass uten mulighet for lading.

Etter svært mye nedbør ble vi også nødt til å bestille snøfjerning fra parkeringen, da det ikke lenger var tilstrekkelig med måking.

Det ble besluttet å gjennomføre årsmøte digitalt, da det tildligere har vært lite oppmøte ved fysiske møter, og vi da har flere dager til å gjennomføre møtet. Tilbakemeldinger på dette mottas gjerne, så kan neste styre bestemme om dette er en ordning vi fortsetter med, eller om vi skal gå tilbake til fyfsisk oppmøte i kirken.

/Jens Petter Hardangen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	460 236	375 023
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	261 854	267 763
Tilbakefŋring av avskrivning	14 237	9 491
Kjŋp / salg anleggsmidler	-100 366	-142 369
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-47 064	-49 672
B. Endring arbeidskapital	128 661	85 213
C. Arbeidskapital	588 896	460 236
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	739 853	544 310
Kortsiktiggjeld	-150 956	-84 075
C Arbeidskapital	588 896	460 236

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Skogbo boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	833 805	762 677	767 860	838 321
Sum leieinntekt		833 805	762 677	767 860	838 321
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	26 500	82 050	0	58 000
Sum annen inntekt		26 500	82 050	0	58 000
Sum inntekt		860 305	844 727	767 860	896 321
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 834	3 834	0	3 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	14 237	9 491	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		63 823	57 953	50 000	65 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	26 368	32 327	50 000	45 000
Kommunale avgifter/renovasjon		148 310	137 134	155 000	175 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	5 938	5 625	5 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 984	2 593	0	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	668	13 350	105 000	105 000
Revisjonshonorar		5 071	4 745	4 000	5 000
Forretningsførerhonorar		62 353	60 596	62 000	65 000
Andre honorar		3 688	4 175	3 000	4 000
Kontorkostnad		0	505	0	0
TV/bredb³ nd		113 160	107 760	115 000	120 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	430	0	0
Forsikringer		115 811	108 434	116 000	122 000
Andre kostnader		2 506	1 211	2 000	3 000
Sum kostnad		572 749	550 162	667 000	721 500
Driftsresultat		287 556	294 565	100 860	174 821
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 773	4 056	1 000	1 000
Rentekostnad		42 475	30 859	35 281	43 000
Netto finansposter		25 702	26 802	34 281	42 000
Årsresultat		261 854	267 763	66 579	132 821
Overført sameiekapital		261 854	267 763	0	0
SUM OVERFØRINGER		261 854	267 763	0	0

Balanse 2023 Skogbo boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	219 007	132 878
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	16 000	16 000
Sum anleggsmidler		235 007	148 878
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 018
Andre kortsiktige fordringer		3 240	38
Forskuddsbetalte kostnader		31 655	59 056
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		704 958	482 198
Sum omløpsmidler		739 853	544 310
SUM EIENDELER		974 860	693 188

Balanse 2023 Skogbo boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		187 273	-74 581
Sum opptjent egenkapital		187 273	-74 581
Sum egenkapital	10	187 273	-74 581
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	636 630	683 695
Sum langsiktig gjeld		636 630	683 695
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 002
Leverandørgjeld		141 932	72 394
Påløpne renter		372	210
Annen kortsiktig gjeld		8 652	8 469
Sum kortsiktig gjeld		150 956	84 075
Sum gjeld		787 587	767 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		974 860	693 188

Sted:_____ Dato:_____

Jens Petter Hardangen	Hans Martin Bjerke	Bjørn Marius Myrvold
Styreleder	Styremedlem	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.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig 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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 20 boligseksjoner med et tomteareal p³ 4.168,9 m2.
Sameiet er oppfŋrt p³ g³ rdsnummer 249 og bruksnummer 327 i Nordre Follo.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP587495.9.1.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	672 720	640 560
3650 Innkrevde felleskostn. renter	41 720	28 640
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	47 940	51 640
3690 Fakturert strŋm ladeplasser	71 425	41 837
Sum	833 805	762 677

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Kjŋp av ladeplass	26 500	82 050
Sum	26 500	82 050

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5129 Annen lŋnn fra lŋnnssystemet	3 000	3 000
5150 P³ lŋpne feriepenger	360	360
5400 Arbeidsgiveravgift	423	423
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lŋnnssystemet	51	51
Sum	3 834	3 834

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0,01

Note 4 - Varige driftsmidler

	Ladebokser	Ladebokser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 369	0
¡ rets tilgang :	0	100 366
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 369	100 366
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 728	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	118 641	100 366
¡ rets avskrivninger :	14 237	0
Anskaffelses³ r :	2022	2023
Antatt levetid i ³ r :	10	10

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	820
6362 Skadedyrutryddelse	14 298	13 764
6391 Snnjm³king/strnjing/feiing	12 070	12 748
6392 Containerleie/tnjmming	0	4 995
Sum	26 368	32 327

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	6 333	0
6551 Nnjkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	700
6552 Driftsmateriell	651	1 893
Sum	6 984	2 593

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6641 Malerarbeider	668	13 350
Sum	668	13 350

Note 9 - Aksjer og eierandeler

Boligsameiet har bokfnjrt aksjer/andeler med kr. 16.000,-

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-74 581	261 854	187 273
Sum opptjent egenkapital	-74 581	261 854	187 273
Sum egenkapital	-74 581	261 854	187 273

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12135639492
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2018
Rentesats:	7.10 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig l³ nebelnp:	900 000
L³ nesaldo 01.01:	683 695
Avdrag i perioden:	47 064
L³ nesaldo 31.12:	636 630
Saldo 5 ³ r frem i tid:	356 260

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12135639492	20	31 832	636 640

Boligselskapets bokfnrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l³ neopptaket.

Resultat og balanse med noter for Skogbo boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogbo boligsameie

Styreleder	Jens Petter Hardangen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Hans Martin Bjerke (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Bjørn Marius Myrvold (sign.)	20.02.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Skogbo Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: KSDII-2KY58-Y6WD8-EW6D3-1EVTU-14B2T

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: KSDII-2KY58-Y6WD8-EW6D3-1EVTU-14B2T

PENNEO

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

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

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-28 19:12:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KSDII-2KY58-Y6WD8-EW6D3-1EVTU-14B2T

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

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

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Skogbo boligsameie 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: Torsdag 14.03.2024 kl. 08:00 - Digitalt årsmøte via Bonabo "min side" på www.usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogbo boligsameie

Digitalt årsmøte via "min side" på usbl.no

Avstemmingsperiode: 29.04.2023 kl. 12.00 - 03.05.2023 kl. 23.00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forretningsfører ved vår kundeansvarlig Julie Leirfall Hagen administrerer det digitale årsmøtet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 13

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører ved vår kundeansvarlig Julie Leirfall Hagen sørger for protokoll fra det digitale årsmøtet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for:9
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 13

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 9
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 13

Vedtak:

Valgt ble: Jens Petter Hardangen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall sameieparter som har avgitt stemme: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 13

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 13

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.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 13

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

4. Andre saker

Det er ikke meldt inn saker som skal behandles.

Vedtak:
Det er ikke meldt inn saker som skal behandles.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, H30 v/ Temoor Sikander (flyttet, går av etter to år i styret, SU1A v/ Anders Gaarder trer inn som styremedlem frem til årsmøtet)
Styremedlem, SU5A v/ Hans Martin Bjerke
Styremedlem, SU3C v/ Jens Petter Hardangen
Varamedlem, SU1A v/ Anders Gaarder
Varamedlem, SU3D v/ Trude Karin Kjersem Erlandsen

Vedtak:
Styredeltakelse går på rundgang. Følgende endringer for neste periode:

Styrerepresentant: SU5A v/ Bjerke (ett år igjen)

Styrerepresentant: SU3C v/ Hardangen (ett år igjen)

Styrerep. el. vara: H30C v/ Tilla el. Bjørn Myrvold (to år)

Styrerep. el. vara: SUV1B v/ Kjetil Hugin (to år)

Vara: SU3D v/ Trude Karin Kjersem Erlandsen (ett år igjen)

Styret avgjør i første styremøte hvem som skal være styreleder og melder inn dette til Usbl raskt (senest to uker etter årsmøtet.)

Protokoll for Skogbo boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Julie Leirfall Hagen (sign.)	04.05.2023
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	04.05.2023
Protokollvitne	Jens Petter Hardangen (sign.)	04.05.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogbo boligsameie torsdag 14.03.2024 kl. 08:00 - Digitalt årsmøte via Bonabo "min side" på www.usbl.no .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forretningsfører ved vår kundeansvarlig Julie Leirfall Hagen administrerer det digitale årsmøtet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 14

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører ved vår kundeansvarlig Julie Leirfall Hagen sørger for protokoll fra det digitale årsmøtet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 14

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

Vedtak:

Valgt ble: Jens Petter Hardangen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall sameieparter som har avgitt stemme: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding 2023

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 14
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

Vedtak:

Godkjent

4. Andre saker

4.1 Rehabilitering av tak.

Taket har ikke lang levetid igjen, og vi må begynne å tenke på rehabilitering. Burde også se på takrenner/nedløp samtidig.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 14

Vedtak:
Vedtatt

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jens Petter Hardangen (på valg)
Styremedlem, Hans Martin Bjerke (på valg)
Styremedlem, Bjørn Marius Myrvold (ett år igjen)
Varamedlem, Trude Karin Kjersem Erlandsen (på valg)
Varamedlem, Kjetil Hugin (ett år igjen)

Styredeltakelse går på rundgang. Følgende endringer for neste periode:

Styrerepresentant: SUV5B Ensby/Torsnes for 2 år.
Styrerepresentant eller vara: SUV3: SUV3E Hansen/Moe, SUV3F Brenna/Evjen for 2 år.
Styrerepresentant eller vara: H30C Tilla el. Bjørn Myrvold (ett år igjen)
Styrerepresentant eller vara: SUV1B Kjetil Hugin (ett år igjen)

Styret avgjør i første styremøte hvem som skal være styreleder og melder inn dette til Usbl raskt (senest to uker etter årsmøtet.)

Vedtak:
Etter at styret har konstituert seg ser styret slik ut:

Styreleder: Jo Iver Ensby Rybakken: Styreleder

Styremedlem: Mathias Hendriks Moe (Ansvar elbil parkering og fakturering)

Styremedlem: Jorunn Brenna (Ansvar HMS)

Bjørn Marius Myrvold: Styremedlem (Ansvar fakturering)

Vara: Kjetil Hugin

Protokoll for Skogbo boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Julie Leirfall Hagen (sign.)	22.04.2024
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	22.04.2024
Protokollvitne	Jens Petter Hardangen (sign.)	22.04.2024

V E D T E K T E R

for

Skogbo boligsameie,
(org. nr. 995 746 875)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 27.04.22.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skogbo boligsameie. Skogbo boligsameie er et *tingsrettslag sameie*, noe som innebærer at det er fellesarealene rundt de selveide rekkehusene som eies i fellesskap. Sameierne har delt ansvar og eier en ideell andel hver.

1-2 Hva sameiet omfatter

Fellesarealene på gnr. 249, bnr. 327 eies i fellesskap av 20 selveiende rekkehus på Sofiemyr i Nordre Follo kommune. Rekkehusene ligger på følgende adresser: Holbergsvei 30 a-d, Sigrid Undsetsvei 1 a-d, 3 a-g og 5 a-e.



1-3 Formål

Boligsameiet har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser knyttet til ytre vedlikehold av bebyggelsen, vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg og generelt bestrebe seg på å opprettholde og vedlikeholde et trivelig bomiljø og et positivt

samarbeid mellom beboere. I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse og hører inn under sameiets formål, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

1-4 Plikt til medlemskap og tinglyste forpliktelser
Samtlige nåværende og fremtidige eiere av eiendommen er forpliktet til å være medlemmer av boligsameiet. Dette tinglyses på hver eiendom.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Huseierne har full rådighetsrett over sin eierandel. Huseierne kan fritt overdra, pantsette og leie bort sine boliger og andeler med tilknyttede rettigheter i den utstrekning bestemmelsene i den enkeltes hjemmelsdokument ikke fastsetter noe annet. Ved salg eller utleie skal dette umiddelbart meddeles styret av registreringshensyn.

(2) Ved salg eller utleie plikter eier å orientere leier om vedtekter og øvrige bestemmelser som regulerer boforholdet.

3. Sameierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Sameieren har enerett til å bruke sin eiendom. Sameieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

4. Parkering og ladepunkt for elbil

4-1 Parkeringsplasser
(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

(2) Huseierne har rett til tilgang til en parkeringsplass pr. bolig, men en må påberegne at en må skifte plass når tilgang til ladeplasser selges/etableres.

4-2 Ladepunkt for elbil
(1) Huseierne kan kjøpe rett til tilgang til plass med lademulighet.

- Tilgang til ladestasjon selges for reell kostnad på etableringstidspunktet (halvparten av etablering av ladestolpe med to uttak). Sameiet dekker kabling/arbeid mellom sikringsskap og ladestolpe, og annet vedlikehold/utbedring av infrastrukturen. Sameier dekker eventuelle skader/vedlikehold på ladestolpe-/punkt en disponerer og strøm.
- Utvidelse skjer etter behov.
- Behov for tilgang til ladestasjon meldes styret i god tid og styret koordinerer etablering.

(2) Dokumentasjon av hvem som har kjøpt rett til tilgang til ladestasjon og fordeling av parkeringsplassen gjøres i vedlegg til vedtekter, og styret gis myndighet til å oppdatere denne oversikten forløpende. Se vedlegg 1.

5. Vedlikehold

5-1 Huseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Huseieren skal vedlikeholde bruksenheten sin slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper.

(2) Vedlikeholdet av rekkehusene og fellesarealene reguleres av Vedlikeholdsplanen. Denne vedtas av årsmøtet og administreres av styret. Vedlikeholdsplanen skal inneholde retningslinjer for indre og ytre vedlikehold av rekkehus og fellesarealer. Sameiets medlemmer plikter å utføre vedlikeholdsarbeid iht. Vedlikeholdsplanen. Styret har myndighet til å foreta justeringer i vedlikeholdsplanen.

(3) Indre vedlikehold er i prinsippet den enkelte huseiers sak og vedkommer ikke sameiet. Tilkoblingspunkt på fellesrør/ledninger og rør/ledninger fra dette til/i seksjonene er huseiers ansvar. Utskiftning av varmvannsberedere og sikringsskap dekkes av den enkelte sameier.

(4) Utskiftning av dører og vinduer er huseiers eget ansvar, både på bolig og på bod.

(5) Utvendige forandringer på det enkelte hus, inklusive vinduer og dører, er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret. Dersom type/valg av dører og vinduer avviker fra tidligere utgaver, skal det først legges fram for styret til uttalelse. Ved uenighet mellom styret og huseier(e) avgjøres slike spørsmål ved alminnelig flertall på årsmøtet. Den enkelte sameier plikter også å innhente nødvendig samtykke fra bygningsmyndighetene. Kostnader ved utskifte av vinduer/dører dekkes av den enkelte huseier eller gjennom fellesutgiftene hvis dette er bestemt gjort i fellesskap.

(6) Huseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(7) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved tilfeller av skadedyr varsles styret. Styret har handlingsplikt iht. iverksetting av tiltak hvis det har blitt spredning i en rekke.

(8) Sameiet dekker ikke egenandelen i forsikringssaker som går på skader som har «indre årsak», f.eks. skader i tak grunnet innvendig kondens eller lekkasjer fra vannrør i bolig.

(9) Rengjøring og kontroll av takrenner påhviler hver enkelt huseier og skal gjøres sommer og høst både på boder og rekkehus.

(10) Kostnader for utskiftning, reparasjon og nødvendig vedlikehold på yttervegger (unntatt endevegger) dekkes av den enkelte huseier; kledning, vinduer og dører. Vedlikehold av drenering av alle grunnmurer som tilstøter den enkelte bolig er den enkeltes ansvar (også endegrunnmur). Den enkelte huseier bør legge Periodisk vedlikeholdsplan fra 2009 til grunn for planlegging av vedlikehold, samt koordinere dette arbeidet best mulig i fht tidsplan for maling. Huseier må søke styret om å få dekket kostnader for maling/pensler hvis dette gjennomføres utenom tidsplan for maling. Hver enkelt huseier har ansvar for vedlikehold og reparasjon av yttervegger på bodens front og bakvegg (også dør). Reparasjon/vedlikehold av endevegger i bod dekkes av boligsameiet.

(11) Ved manglende indre vedlikehold kan styret, dersom mangelen ansees å medføre betydelig ulempe eller kan føre til økonomisk skade for nabohuset, pålegge huseieren å gjennomføre det nødvendige vedlikeholdet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at huseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle sameieren.

(3) Sameiet har ansvar for utskiftning og reparasjon av takrenner og tak på rekkehus og boder.

(4) Reparasjon og nødvendig vedlikehold av endevegger dekkes av boligsameiet (maling, kledning og etterisolering, ikke grunnmur/drenering). Det samme gjelder for endeveggene til bodene. Styret benytter Periodisk vedlikeholdsplan fra 2009 som grunnlag for vurdering av endeveggene.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles på huseierne med 1/20 på hver. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Unnlatelse av å betale andelen av fellesutgiftene etter påkrav ansees som vesentlig mislighold. Hvis en huseier innen rimelig tid ikke betaler sin andel av fellesutgiftene, kan boligsameiet ved styret gjøre bruk av den panterett de har i vedkommende eiendom, jfr. pgf. 4. Panteretten gjelder også hvor boligsameiet har fått dom eller forlik for krav på erstatning fra huseiere.

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

7. Sikkerhetsstillelse og mislighold

7-1 Sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for medlemmenes forpliktelser overfor sameiet skal det utferdiges og tinglyses en pantobligasjon for kr. 20.000,-. Disse pantobligasjonene skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt av takstmann godkjent av forsikringsrådet uten opptrinnsrett.

7-2 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og ulovlig bruk.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

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

(3) Styresammensetningen skal gå på rundgang slik at alle enheter må ta et "ansvar" i styret. I de to enheter med fire boliger stiller i år 1, den ene enheten med en styrerepresentant og den andre enheten med en vara. Året etter rykker vara opp som styrerepresentant og den andre enheten må stille med vara. Den enheten med fem boliger stiller alltid med en styrerepresentant, mens den enheten med syv boliger stiller med en styrerepresentant og en vara hvert år. Valgbare er huseiere og deres ektefeller eller samboere.

(4) Vi går alfabetisk og starter rulleringen fra A i 2013. Hver rekke kan avtale en annen rekkefølge

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

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

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

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

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

(2) Styret kan etter vedtak i årsmøtet ansette forretningsfører. Styret er ansvarlig for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av offentlig godkjent revisor.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

(3) Styrets arbeidsområde reguleres av «Instruks for styret» som vedtas på årsmøtet.

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

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

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

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

(3) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 11 huseiere er representert på møtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

g) endring av vedtektene.

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

10. Forsikring
Samtlige eiere har plikt til enhver tid å holde sine hus forsikret. Brann (fullverdig), vannskade og ansvarsforsikring er minstekrav. Eierne har oppgaveplikt til styret om løpende forsikringer.

Vedlegg:

1. Tildeling av parkeringsplass og dokumentasjon av rett til tilgang til plass med ladepunkt.

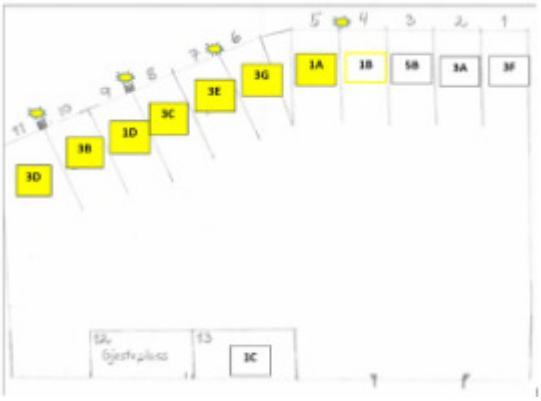
Vedlegg 1

Tildeling av parkeringsplass og rett til tilgang til plass med ladepunkt

- Alle i sameiet har ved etablering av parkeringsplassene betalt for rett til tilgang til en plass pr bolig.
- En må regne med at en må skifte plass når tilgang til ladeplasser selges/etableres.
- Beboere som ønsker å kjøpe dedikert plass med lader må fortløpende og i god tid melde fra til styret.
- Det skal kjøres minst mulig inn på fellesområdet/stikkveiene. Det er ikke tillatt å parkere ved bolig over tid eller over natten, kun for «av og pålessing».
- Det er ikke tillatt å lade fra vanlig stikkontakt hvis den ikke har egen kurs for el bil og jordfeilbryter klasse B grunnet brannfare.
- Det er ikke tillat å parkere utenfor oppmerkede plasser på parkeringsplassene.
- Plass 12 er gjesteplass, og er ikke beregnet for bruk til bil nummer 2 for faste beboere.

Tildeling parkeringsplasser pr. 04.04.2022:

Oversikt over hvem som har kjøpt rett til tilgang til parkeringsplass med lader			
	Plass		Plass
• Sigrid Undsetsvei 3D (2022)	11	• Sigrid Undsetsvei 3G (2021)	6
• Sigrid Undsetsvei 3B (2019)	10	• Sigrid Undsetsvei 1 A (2022)	5
• Sigrid Undsetsvei 1D (2019)	9	• Holbergsvei 30C (2020)	H 1
• Sigrid Undsetsvei 3C (2020)	8	• Holbergsvei 30B (2022)	H 2
• Sigrid Undsetsvei 3E (2021)	7	Ledige plasser: 4	



Stor parkering, Sigrid Undsetvei 1



Holbergsvei 30

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-249/982

Norkart
Utskriftsdato: 05.02.2025 11:29

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	125.8
Etablert dato	19.09.1988	Historisk oppgitt areal	126
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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
- [ ] Seksjonert
- [ ] 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	249/982
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/982
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.09.1988			249/327, 249/982
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	19.09.1988	540/88		249/982 (126)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630269.04	601712.64	0	Ja	125.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HUGIN KJETIL F120672*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sigrid Undsets vei 1B 1412 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sigrid Undsets vei 1 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	906 Søndre Bråten	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	10 Sofiemyr	Skolekrets	3 Sofiemyr

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149578641		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1972

1: Bygning 149578641: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.10.1972

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	109
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	109
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.10.1972	26.03.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sigrid Undsets vei 1B	H0101	249/982	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	44	0	44	0	0	0
K01	0	21	0	21	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 05.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	982	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sigrid Undsets vei 1B, 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 under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 126 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 126 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 126 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4931 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4931)
Navn	SKOGBO BORETTSLAG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.04.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6761/4931_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 126 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** N

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202306 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202306)
Navn	Fløysbonn ungdomsskole
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

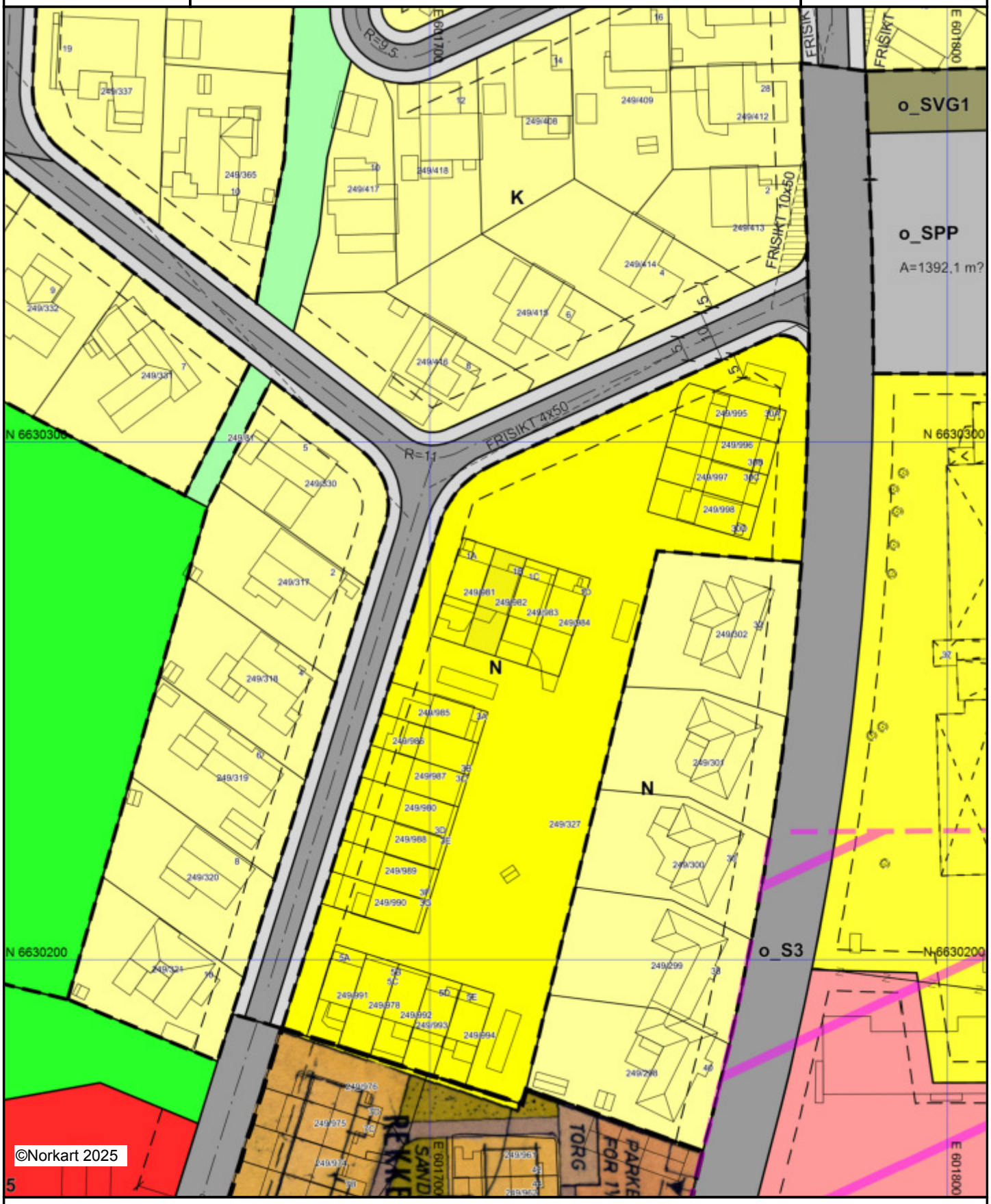
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/982
Adresse: Sigrid Undsets vei 1B
Dato: 05.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

5

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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig kirke
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Turveg
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

STADFESTET DEN 12.04.1984
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam
Reidun Jardam

OPPEGÅRD. ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKOGBO BORETTSLAG, ØKING AV UTNYTTINGSGRADEN. TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR 2. REPRISE AV BRÅTENFELTET, GNR 49 BNR 81 OG DEL AV BNR 80. ENDRING STADFESTET 19.02.65. OPPRINNELIG FASTSATT VED KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTETS SKRIVELSE AV 29.08.1962.

---

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor det regulerte område skal oppføres våningshus i en etasje, rekkehus i to etasjer og to blokker i tre etasjer.

§ 2.

Innenfor de områder (kvartaler) hvor bebyggelsen etter bygningsrådets skjønn danner naturlige sammenhengende grupper, skal husene gis hoved-former, takhelling og farger, slik at de harmonerer med hverandre. Det forutsettes totalprosjektering av kvartalene E, G, J, K, og N. For rekkehusene i byggefelt N, Bråten II, Skogbo BRL, kan tilbygg tillates når dette ikke overstiger 15,5 m2 pr. bolig sammenlignet med rekkehusenes størrelse ved utstedelse av ferdigattest 26. oktober 1972. Tilbygg planlegges og anmeldes under ett for hver enkelt husrekke. Oppførelsen kan imidlertid skje enkeltvis for hver leilighet. Garasjenes plassering må innarbeides i planløsningen.

§ 3.

Bygningssjefen kan tillate endringer i reguleringsplanen når terreng-formasjoner, verdifull vegetasjon og hensyn til sol og utsikt gjør det naturlig og lovmessig avstand til nabogrenser og byggelinjer overholdes.

§ 4.

Uthus kan tillates bygget som erstatning for kjellerrom i helt eller delvis kjellerløse hus, såfremt tomtens størrelse tillater dette. Uthus må bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset og anmeldes samtidig med dette.

§ 5.

Garasjene skal gis en utforming som harmonerer med boligene og utføres av tre og/eller ildfaste materialer innenfor bygningsforskriftenes bestemmelser. Hvor garasjer godkjennes plassert i våningshusets kjeller bortfaller retten til frittstående garasje.

§ 6.

Husfarge og gjerdefarge skal godkjennes av bygningsrådet, eller den bygningsrådet bemyndiger.

§ 7.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer. Utvendige trapper, forstøtningsmurer, porter, tørkeplasser, skjermer, terrasser o.l. godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Gjerdets utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 9.

For friarealer og parkområder gjelder de bestemmelser som blir fastsatt av Parkutvalget.

§ 10.

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Nordre Follo kommune

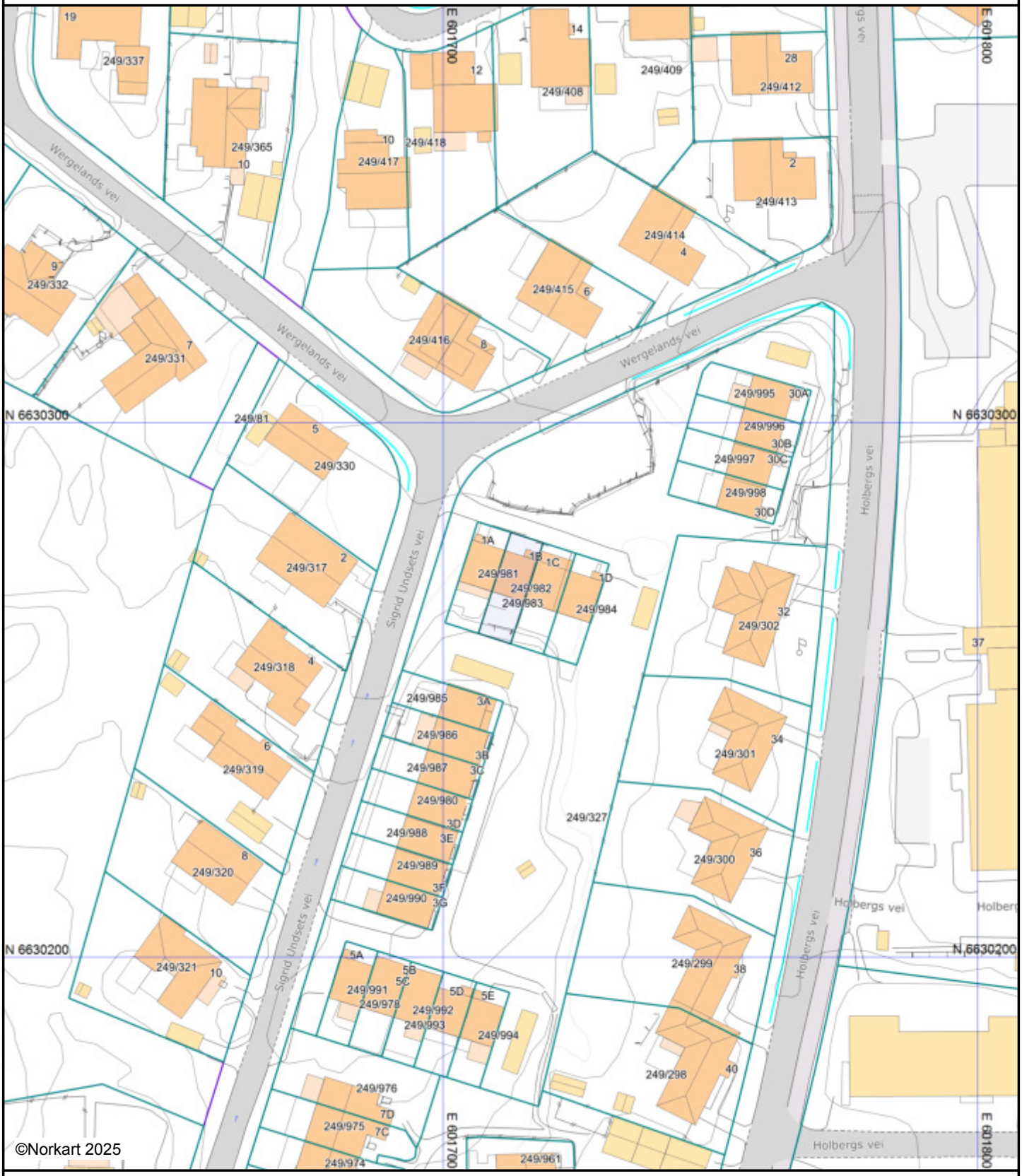
Grunnkart

Eiendom: 249/982
Adresse: Sigrid Undsets vei 1B
Dato: 05.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

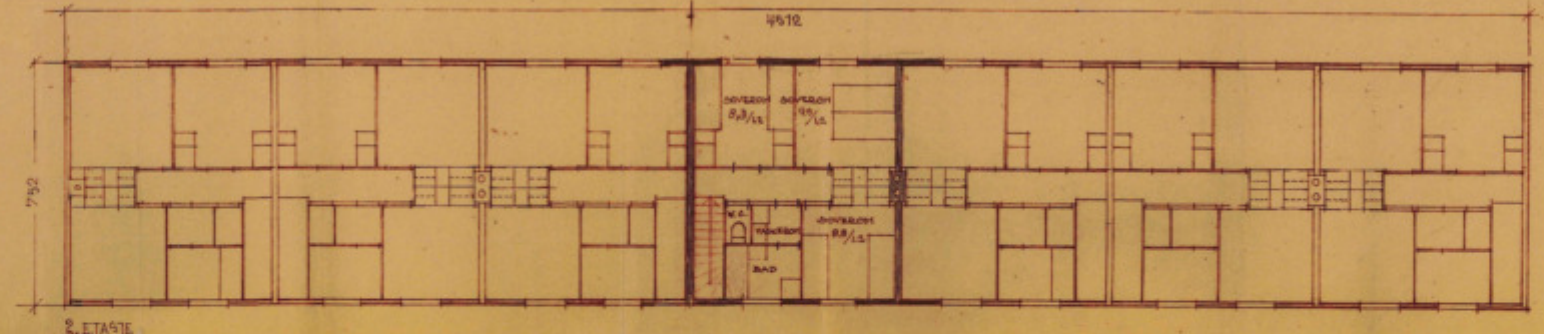
UTM-32

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

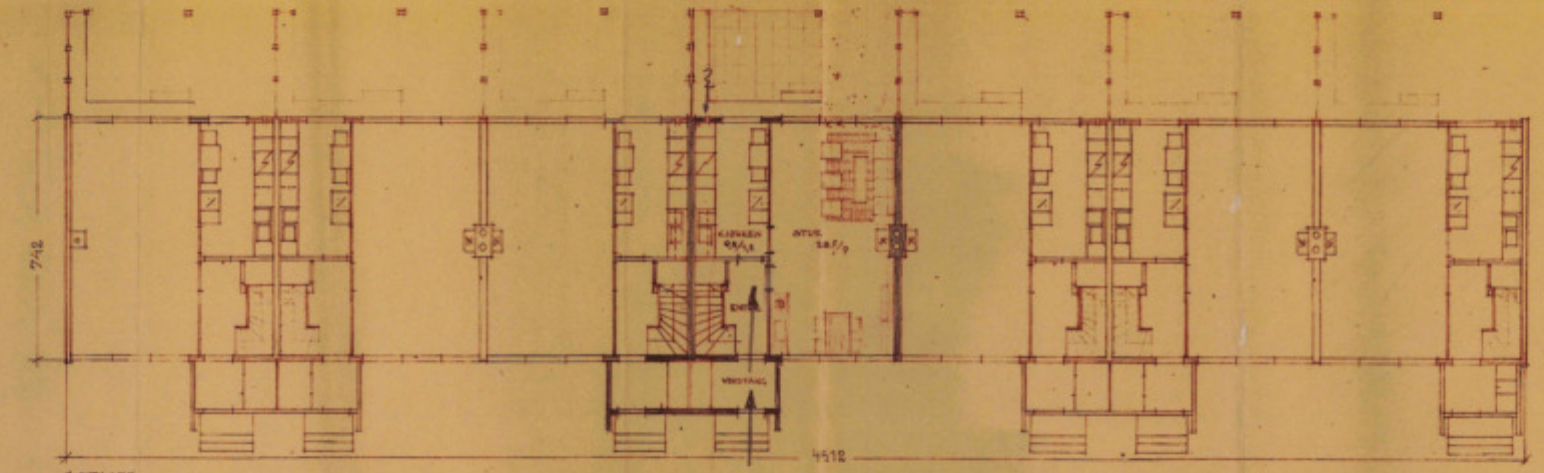


©Norkart 2025

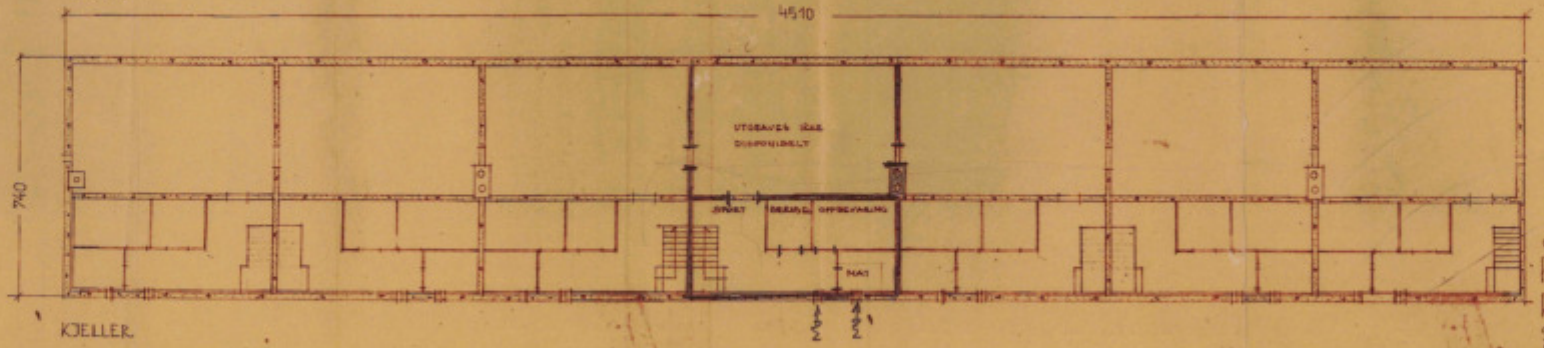
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



2. ETASJE



1. ETASJE



KJELLER.

OPPDR. GIVER: OPPEGÅRD BRA

TEGN. TITTEL: PLANER

PREFABRIKERT
REKKEHUS C 80
SIGRID UNDSETSV. nr. 3
2-manns- bolig

MÅL: 1:100

TEGNET 12 6 1965

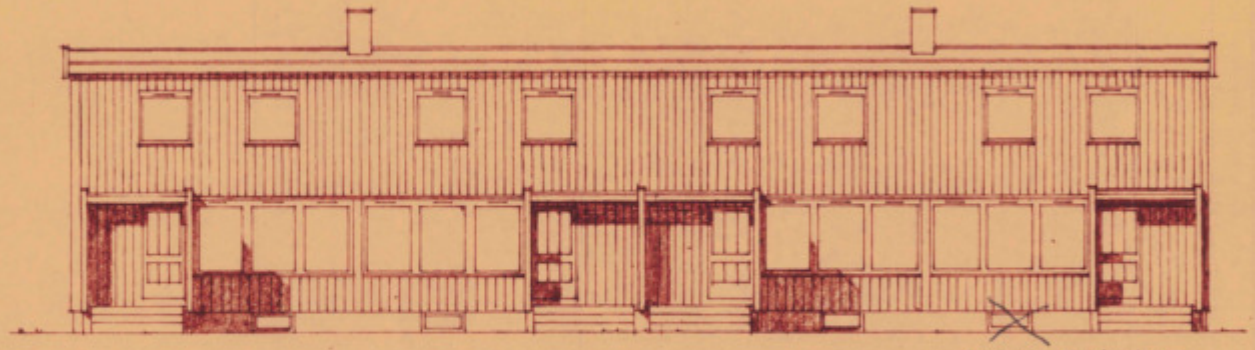
TEGN. NR. 6581

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Inskommet 9/9 1965
Byggnr. 214163
Approbert 23/9 1965

SKOGBO A.S.L.

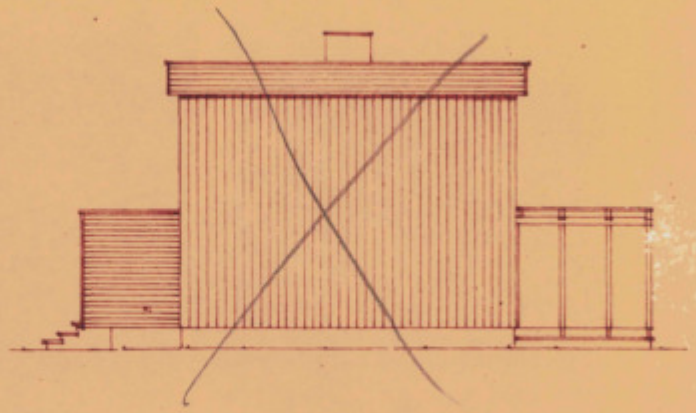
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

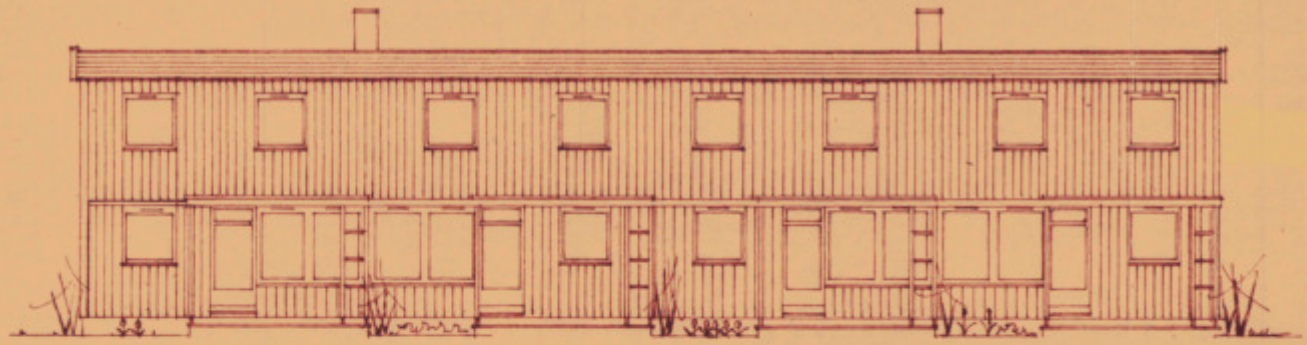
Dansk Scanning A/S

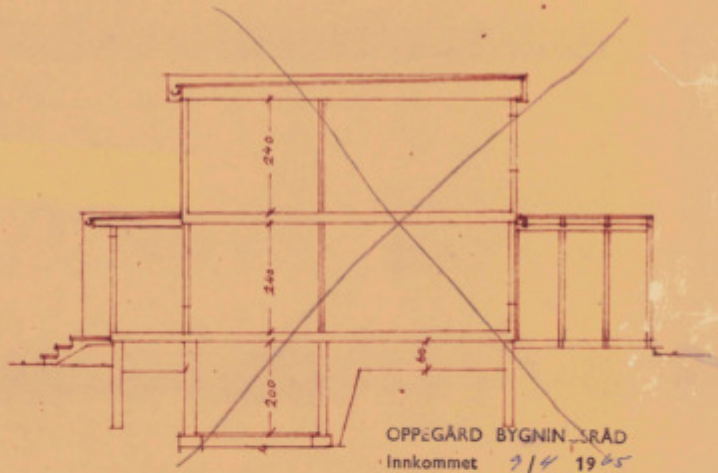


FASADE NORD

Større vindu her,
se tegning
mottatt 02.02.06







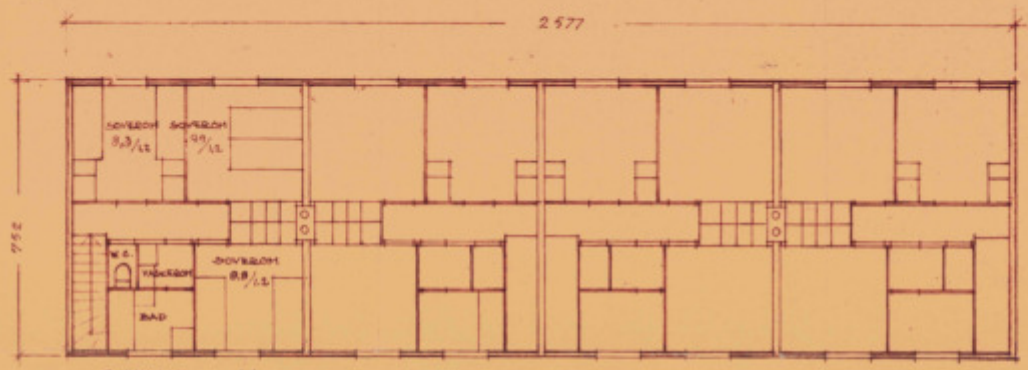
OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 9/4 1965
Bygg nr. 29/63
Approbert 29/4 1965

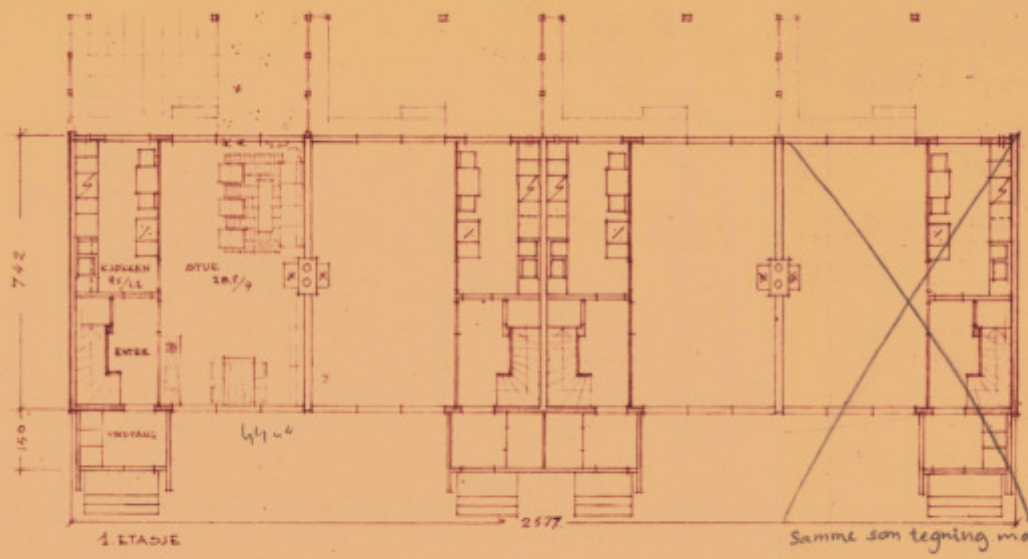
RETTET 14/3-63

SKOGSO B.R.L.

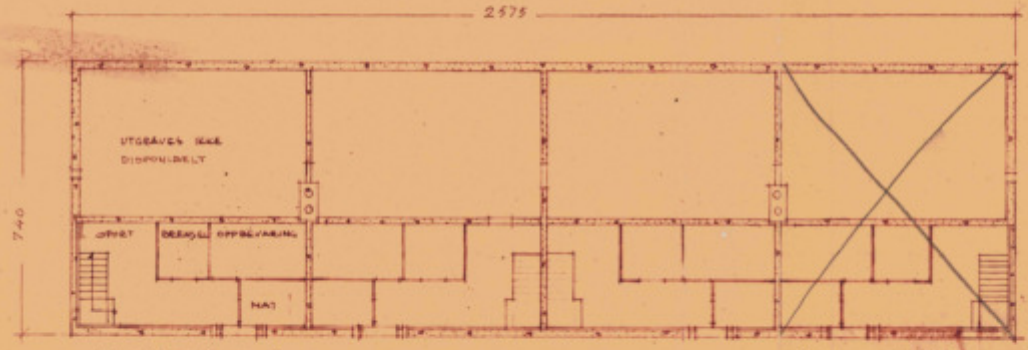
OPPEGÅRD B.B.L. SIGRID UNDSETSV. 1, BRÅTEN II		DATO 15-11-63
FASADER OG SNITT		TEGN NR 6321
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARK. KONTORET, WESSELSV. 1, KOLBOTN TLF 80412A	MÅL 1:100	102

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





Samme som tegning mottatt 02.02.06



Kjeller endret 1A, se tegning mottatt 02.02.06

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 9/4 1965
Bygg nr. 210/63
Approbert 8/4 1965

SKOGBO B.R.L.

OPPDR. GIVER: OPPEGÅRD BRL

PREFABRIKERT REKKEHUS C 80

SIGRID UNSETSV. nr. 1

TEGN. TITTEL: PLANER

MÅL: 1:100

TEGNET 16 6 1965

16-3-66: 95 VINDUER
30/1-64 OW
7/2-64

6327

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

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sigrid Undsets vei 1	Bygg 217/63		49	327	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	mottatt 5.12.63	dato 29.4.65 sak

Byggherrens navn	Adresse OBBL -	Telefon
Skogbo Borettslag	Holbergsv. 22	80 14 28

Anmelderens navn A/L NBBL -	Adresse	Telefon
v/ ark. T. Thiis Gundersen	Trondheimsvn. 84-86	37 29 70

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eidskog Industrier A/S	- " -	- " -

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kolbotn den 26. oktober 1972

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

for bygningssjefen

Gunnar Salthaug
bygn.inspektør

H. Lien
bygn.kontr.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Eftertrykk forbudt.

Eidskog Industri A/S
v/herr A. Bergersen
Trondheimsvn. 84/86

Oslo 5

FL/AaE Bygg 217/1963 21. mars 1966

NBBL - SKOGBO BORETTSLAG - SIGRID UNDSETSVEI 1

Onsdag den 16. mars d.å. ble det avholdt innflyttingsbefaring på ovennevnte bygg.

Under henvisning til bygningslovens § 99 pkt. 2 gis herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende mangler blir rettet innen 6 måneder fra dags dato:

1. Slamming evt. pussing av grunnmur.

2. Planering og rydding rundt huset.

3. Trapper for hovedinngang fundamenteres bedre.

Når ovennevnte mangler er rettet, avholdes ny besiktigelse for ferdigattest.

Med hilsen

Helge Enger
bygningssjef

F. Leira
bygn.kontrollör

Gjenpart: Oppegård boligbyggelag

Utskriftsdato: 05.02.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	982	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sigrid Undsets vei 1B, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**11 427,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	0,00 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	0,00 kr
				Sum	**7 635,00 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

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:
Sigrid Undsets vei 1 B
Gnr. 249 Bnr. 982 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0016

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Roger Edvardsen

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 90 61 93 16

E-post: roger.edvardsen@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