PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

HOLBERGS VEI 30A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Holbergs vei 30A , 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 995

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1808 **Referansenummer:** ET3509

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av antatt papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Flatt yttertak oppført i treverkskonstruksjon.

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

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags og 3- lags glass. 3 stk. blyglass vinduer i 1, etasje. Koblet glass i kjellervindu.

- Malt hovedytterdør med glassfelt.
- Utvendig trapp i betong/murverk med rekkverk i strekkmetall.
- Utvendig bod i rekke på ca 4 kvm.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett, fliser,
Vegg: malt tapet/ strie, malt panel,
Himling: malte plater. Glasstak i vinterhage.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Bygningen har tilgang til krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via dør fra kjelleretasjen. Åpning mellom enhetene via krypkjeller.

- Trapp : Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

- Dører : Innvendig har boligen malte glatte dører. Blyglass i dør mellom entre og trapperom 1, etasje. Glassfelt i dør til ett soverom samt til bad 2, etasje.

- Div. belysning.
- Div. skyvedørsgarderobe på soverom 2. etasje.
- Lagringsloft etablert over trapperom i 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad ble oppusset i 2003. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og div. beskrivelser. Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Taket er malt.
- Innredninger: skjermet dusjhjørnet, vegghengt toalett, flislagt servantinnrednign,ed nedfelt porselensvask, innmurt speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Ett høyskap.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er gjort i vegg fra soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til under 8 %, som tilsvarer tørt treverk i dette området. Veggen er oppført som en type systemvegg med sponkjerne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter i lys farge.
Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap, komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

WC rom i kjellere :
Overflate vegg : : malt mur og malt panel.
Overflate gulv : betong.
Gulvvarme : ingen.
Overflate himling : panel.
- Innredninger : toalett og utslagsvask. Ett skap og ett høyskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber rør. Det er besiktiget i rørskap plassert i vegg på bad 2, etasje.
- Det er avløpsrør av støpejern.

- Ventilasjon : Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad 2. etasje.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad og vinterhage.
Varmepumpe: luft til luft varmepumpe plassert i stue 1, etasje.
Vedovn : vedpeis i stue 1, etasje. Parafinovn under peis med løfter plassert i trapperom til kjeller.
Elektriske ovner : etter behov.

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

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert på toalett om i kjeller.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Grunnmur : Ringmur og grunnmur av betong.

- 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.

Beskrivelse av eiendommen

- Oljetank : Det er utvendig nedgravd glassfiber tank. Synlig påfyllingsrør på hushjørnet ved inngangsparti.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Anbefaler å lese dette punktet bak i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er endret planløsning i 2. etasje. Bad var opprinnelig inndelt i vaskerom, bad og toalett rom. Endret også planløsning for soverommene. Etasjen hadde opprinnelig 3 stk. soverom i 2. etasje.

Bod

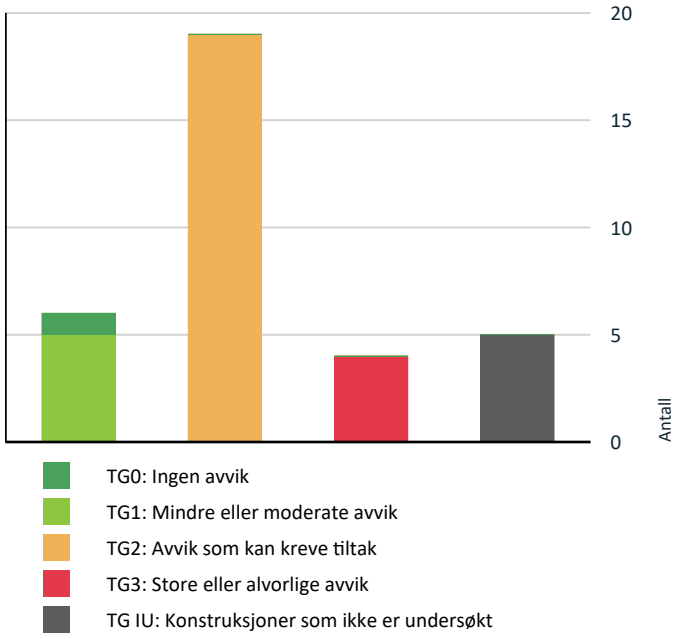
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

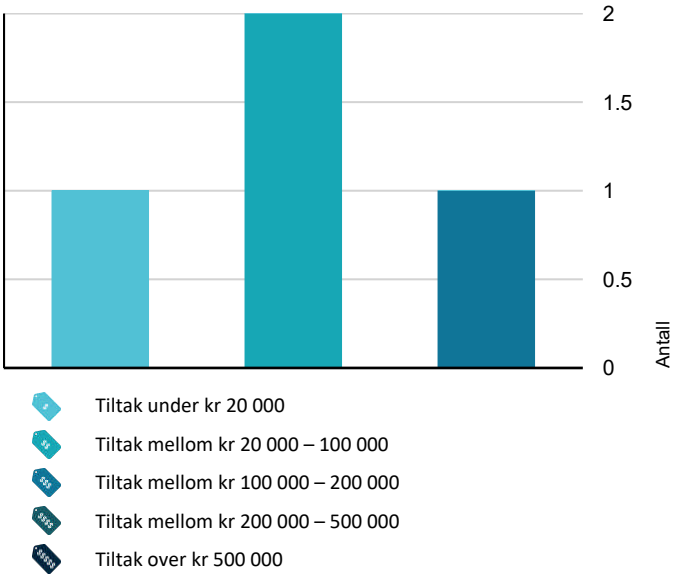
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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 Bosch 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 > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** 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
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Er pr. i dag ikke bebodd.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygd med hagestue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av antatt papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Aldersrelatert slitasje på taktekking og undertak medfører økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader over tid. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes hyppigere vedlikehold og mulige tiltak for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.
Siden takflaten var snødekt ved befaring, og alder/materiale ikke kunne verifiseres, er det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjulte skader eller svekkelser kan ikke utelukkes. Dette kan gi økte kostnader ved fremtidig vedlikehold eller behov for utskifting tidligere enn normalt.

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:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur medfører økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og fundament, som over tid kan gi skader/inntrenging av fukt i kjelleretasjen.
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag, øker sannsynligheten for svikt i vannhåndteringen, lekkasjer og behov for utskifting. Dette kan gi økte vedlikeholdskostnader og risiko for følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

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

Til info : sist utvendig malt i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noe tørkesprekker i kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tørkesprekker i kledningen og manglende eller begrenset lufting i nedre kant mot grunnmur gir økt risiko for fuktopptak, redusert uttørking og påfølgende skader i kledning og bakliggende konstruksjoner. Utilstrekkelig lufting kan føre til oppfukting av treverk, soppvekst og forkortet levetid på både kledning og vindsperre.

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask og maling. Om kledning på hele vegger skal gjennomføres bør det etableres lufting bak kledning etter dagens anbefalte løsninger.







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt yttertak oppført i treverkskonstruksjon.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags og 3- lags glass. 3 stk. blyglass vinduer i 1, etasje. Koblet glass i kjellervindu.

Alder :1978, 1985, 1986, 1988. Ett vindu på bad er fra 2017. Vindu i kjeller fra byggeåret.

Til info : det er skiftet ett glass i vindu i hagestue i 2007.

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

Godt over halve forventede levetid på isolerglass har passert. Observert punktert glass på ett soveromsvindu samt ett glassfelt i vinterhage.

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

Alle vinduer i boligen med unntak av vindu på bad har godt over halv forventet levetid passert, noe som gir økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk, kondens og varmetap. Punkterte glassflater medfører svekket funksjon i isolerglasset, redusert sikt og dårligere energiegenskaper.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong/murverk med rekkverk i strekkmetall.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulv: parkett, fliser,
Vegg: malt tapet/ strie, malt panel,
Himling: malte plater. Glasstak i vinterhage.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Varierende alder og tilstand på innvendige overflater innebærer forventet slitasje, fargeforskjeller og estetiske avvik som normalt følger av bruk over tid. Dette påvirker ikke byggets funksjon, men kan medføre behov for oppussing for å oppnå ønsket standard.

Parkettgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedpeis i stue i 1. etasje. Det er i tillegg installert parafinbrenner under peisen. Løfter er plassert i trappegangen ned til kjelleren. Det er ikke gjort funksjonstest av fyringsanlegget, og tilstanden er vurdert ut fra visuell inspeksjon.

Til info : kvittering på kjøp av peis fra 1975.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Det er montert sidevanger for garderobeskap helt inntil pipeløpet i 2. etasje. Løsningen innebærer at brennbart materiale er plassert direkte mot pipe, noe som ikke er i samsvar med gjeldende klaringskrav for skorsteiner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipe og ildsted er ikke vurdert utover visuell observasjon, og dagens løsning med brennbart materiale inntil pipeløpet innebærer potensiell brannrisiko ved bruk av ildstedet. Dersom klaringskrav eller teknisk tilstand ikke er tilfredsstillende, kan dette føre til overoppheting, skade på pipe eller antennelse av nærliggende materialer. For å sikre forsvarlig og trygg bruk anbefales det at pipe og ildsted kontrolleres av brannvesenet eller feiervesenet, som kan verifisere tilstand, klaringer og behov for eventuelle tiltak.
Kostnadsestimat er kun beregnet for frigjøring av pipestamme.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport






TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er montert panel på to kjellervegger, og dette står tett mot grunnmuren. Hulltaking ble derfor ikke vurdert som nødvendig. Det ble utført fuktmåling i trepanelet, og målt fuktkvote indikerer et nivå som bør holdes under oppsikt. Vegger under terreng med innvendig kledning kan være utsatt for skjult fuktpåvirkning, og forholdet bør følges opp over tid. Utforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, og det anbefales generelt å ha frie murvegger i kjeller.



TG 3 Krypkjeller

Bygningen har tilgang til krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via dør fra kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Høy vektprosent fukt i treverk gir akutt risiko for råteutvikling, soppvekst og svekket bæreevne i konstruksjonene. Når det allerede er synlig påstartet råteskade i treverk mot grunn, indikerer dette at skadeprosessen er i gang, og at konstruksjonen kan være svekket. Dersom årsaken til fukt ikke utbedres, kan råteskadene utvikle seg raskt og medføre behov for større reparasjoner/utbedringer.
Kostnadsestimat gjelder kun for utbedring av nåværende oppståtte skader. Ikke for årsak til fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Innvendige trapper

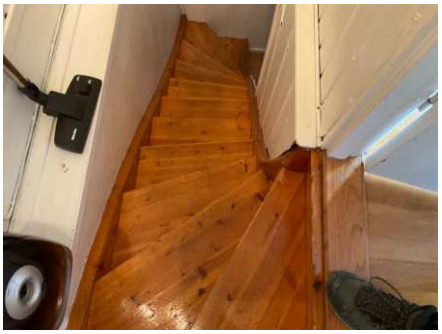
Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe hakk/ merker i trapp særlig til kjeller etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hakk og merker i trappen, særlig ned til kjelleretasjen, innebærer normal bruksslitasje og kan over tid gi redusert estetisk standard.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Blyglass i dør mellom entre og trapperom 1, etasje. Glassfelt i dør til ett soverom samt til bad 2, etasje.

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

Tilstandsrapport

Observert dører som tar til karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm eller terskel kan gi redusert funksjon, slitasje på beslag og økt motstand ved åpning og lukking.



TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Div. skyvedørsgarderobe på soverom 2. etasje. Skiftet i 2008.
- Lagringsloft etablert over trapperom i 2. etasje.

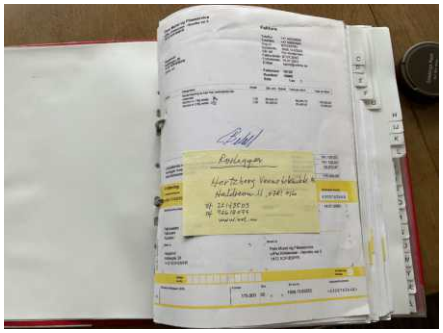
VÅTROM

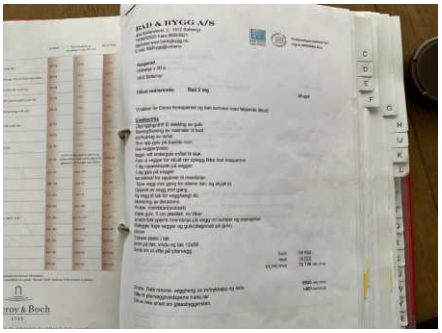
2. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble oppusset i 2003. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura og div. beskrivelser. Opplegg for vaskemaskin ble etablert i Juni 2025.

Årstall: 2003 **Kilde:** Faktura e.l





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

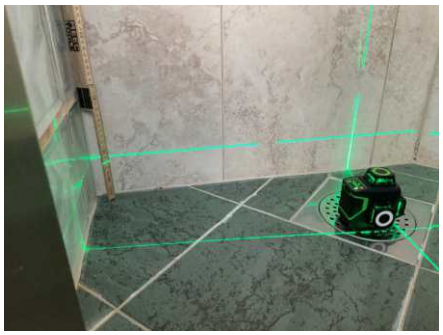
Det er ikke fall på hele badegulv mot sluk. Noe svertesopp på silikonfuge i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Manglende fall på deler av badegulvet gir økt risiko for vannansamling utenfor slukområdet, noe som kan føre til fuktopptak i konstruksjoner, belastning på membran og forkortet levetid på overflater. Svertesopp på silikonfuge i dusjhjørnet viser begynnende mikrobiell vekst, og kan utvikle seg videre dersom fugene ikke rengjøres eller skiftes.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran på gulv (synlig i sluk).

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: skjermet dusjhjørnet, vegghengt toalett, flislagt servantinnrednign,ed nedfelt porselensvask, innmurt speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Ett høyskap.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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



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.

Manglende tilluftsventilering på våtrommet gir redusert luftutskifting og økt fuktbelastning. Dette kan føre til kondens og forkortet levetid på overflater og materialer.





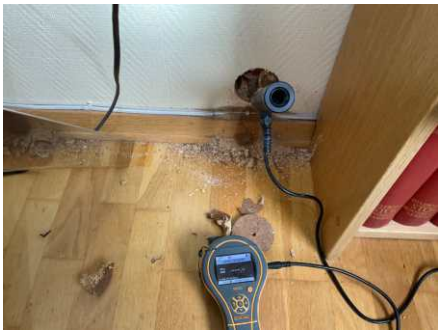
2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er gjort i vegg fra soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til under 8 %, som tilsvarer tørt treverk i dette området. Veggen er oppført som en type systemvegg med sponkjerne.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap, komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Til info : kjøleskap ble skiftet i 2012. Ny platetopp fra 2014.

Årstall: 1985 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på enkelte fronter/ skrog og slitedeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje på fronter, skrog og enkelte slitedeler gir redusert estetisk standard og normal aldring av kjøkkenet. Funksjonen er normalt ikke vesentlig påvirket, men videre slitasje må påregnes over tid. Oppussing eller utskifting av deler kan vurderes av kjøper dersom man ønsker et mer oppgradert uttrykk eller bedre funksjon.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levealder har passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Over halvparten av forventet levealder for ventilatoren er passert, noe som innebærer økt sannsynlighet for redusert kapasitet, mer støy og behov for service eller utskifting. Funksjonen kan fortsatt være tilfredsstillende, men kjøper bør være forberedt på at ventilatoren kan nærme seg slutten av sin tekniske levetid.





SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC rom :
Overflate vegg : : malt mur og malt panel.
Overflate gulv : betong.
Gulvvarme : ingen.

Tilstandsrapport

Overflate himling : panel.

Innredninger : toalett og utslagsvask. Ett skap og ett høyskap.
Toalett er montert i 2017.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun utettheter i døråpning som gir ventilering mot tilstøtende rom. Eldre sanitærutstyr foruten om toalett.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalettrom med kun naturlig ventilasjon via åpning i dør mot tilstøtende rom får begrenset/ingen luftutskifting. Eldre sanitærutstyr har redusert teknisk levetid og økt risiko for slitasje, drypplekkasjer og funksjonssvekkelser over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber rør. Det er besiktiget i rørskap plassert i vegg på bad 2, etasje.

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

Over halve forventet levetid er passert på kobber rør.
Vannrør i vannskap 2, etasje burde vært merket i vannskap.

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

Over halvparten av forventet levetid for kobberrørene er passert, noe som innebærer økt risiko for korrosjon, tæring og lekkasjer over tid.
Manglende merking av vannrør i vannskap i 2. etasje kan gjøre feilsøking og stenging ved lekkasje vanskeligere, og bør utbedres for å sikre oversikt og trygg drift av anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.





TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad 2. etasje.

Generell info :
Naturlig ventilasjon vil variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende avtrekk fra toalettrom i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bør etableres avtrekk fra toalett i kjelleretasjen.

TG IU Varme generelt

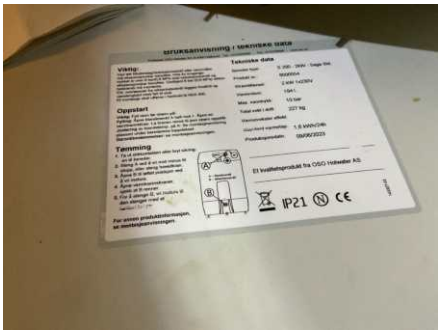
Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad og vinterhage.
Varmepumpe: luft til luft varmepumpe plassert i stue 1, etasje. Montert i November 2018.
Vedovn : vedpeis i stue 1, etasje. Parafinovn under peis med løfter plassert i trapperom til kjeller.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





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.

Tilstanden 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 på toalett om i kjeller.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Skiftet til automatsikringer i 2000. Opplyst utført oppgraderinger i sikringsskap 2005 Gnisten Innstallasjon. 3fas, overspenningsvern, en ekstra kurs.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Rekvirent besiktiger en del dokumentasjon på utførte arbeider på det elektriske anlegget gjennom årene.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

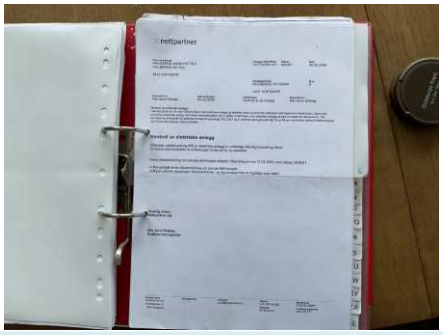
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret.

Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er ikke synlig tegn til utvendig drenering og det er synlig tegn til innvendig fuktvandring på fjell/grunn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende synlige tegn til utvendig drenering kombinert med synlig fuktvandring på fjell/grunn i krypkjelleren innebærer økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner, spesielt ved nedbør og snøsmelting. Vedvarende fukt kan over tid gi råte, soppvekst og redusert materialkvalitet i bjelkelag og tilstøtende treverk. Forholdet bør følges opp, og tiltak for forbedret drenering og fukthåndtering kan være nødvendig for å redusere risikoen for videre skader. Kostnadsestimat er svært usikkert satt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Til info : Grunnmur har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

TG IU Terrengforhold

Terreng var snødekket og er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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.

Til info : det er skiftet stoppekran i år 2000 Dette ble utført innvendig og på utvendig stoppeløsning.

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.

TG 3 Oljetank

Tilstandsrapport

Det er utvendig nedgravd glassfiber tank. Synlig påfyllingsrør på hushjørnet ved inngangsparti.

Årstall: 2001

Kilde: Andre opplysninger: Finnes dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft. Det er åpnet inn mot nabo via krypkjeller.

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.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
2009

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av bod :
Bod i rekke oppført i treverkskonstruksjon med utvendig malt trekledning. Yttertak av type pulttak tekket med papp.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

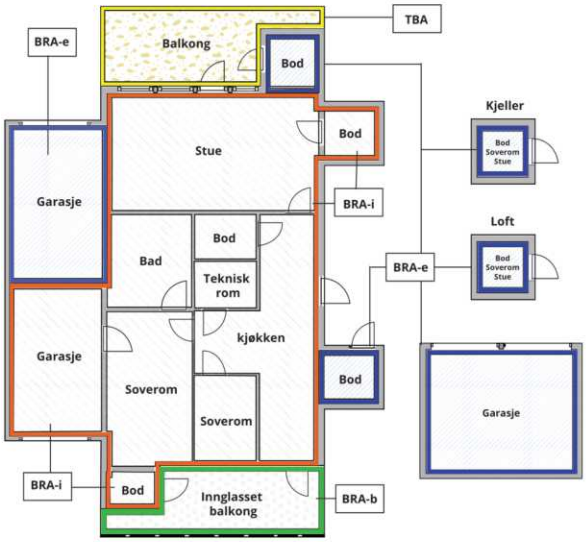
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	61			61	
2. etasje	45			45	
Kjeller	16			16	
SUM	**122**				
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/ vf, gang/ trapperom, kjøkken, stue		Vinterhage
2. etasje	Gang/ trapperom, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Trapperom, toalettrom, kjellerrom		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).
Tilgang til krypkjeller via dør i kjellerrom. Dette arealet er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er endret planløsning i 2. etasje. Bad var opprinnelig inndelt i vaskerom, bad og toalett rom. Endret også planløsning for soverommene. Etasjen hadde opprinnelig 3 stk. soverom i 2. etasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	106	16
Bod	0	4

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.
Bod	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
05.2.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Hans Gjørgen Hjort	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	995		0	132.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holbergs vei 30A

Hjemmelshaver
Haugerud Ellen Maria Hjorth

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen. For opplysninger vedr. andel gjeld/formue henvises det til prospekt.

Boligselskap
Skogbo boligsameie

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

Organisasjonsnr
995746875

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig, meget 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. 15 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.

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 132,2 kvm. Opparbeidet med gressplen, gjerde og div. beplanting. Noe fjell i dagen.
Eiendommen var dekket med snø på befaringsdagen og var ikke synlig for inspeksjon.

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.

Parkering

Opplyst at det følger en fast plass for parkering på eiendommen. Eller parkering etter områdenes bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Enderekkehus oppført på ringmur og grunnmur i betong/murverk. Innvendig støpt gulv i del av kjeller. Tilgang til krypkjeller fra innvendig luke. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt trekledning. Flatt yttertak oppført i treverkskonstruksjon tekket med antatt papp. Trebjelkelag i etasjeskille.

Parkering

Opplyst at det følger med en fast parkeringsplass på eiendommen. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ettersom eiendommen er et dødsbo, har eier/hjemmelshaver ikke utfylt egenerklæring. Dette innebærer at rapportens informasjonsgrunnlag er begrenset og kan medføre økt usikkerhet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger gitt av forretningsfører pr. tlf.	Ingen		Nei
Rekvirent		Rekvirent viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/ET3509

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260011

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen M Hjorth Haugerud	Hilde Haugerud

Gateadresse
Holbergs vei 30A

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ellen Haugerud

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Hilde Haugerud

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260011

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 120260011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Haugerud	cffb90aab42b4bf4b45b182e84e77f901fffc1d6	16.04.2026 16:34:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260011

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

enova

Energiattest



Adresse **Holbergs vei 30A, 1412 SOFIEMYR**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282357**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16862851**
Gårdsnummer **249**	Bruksnummer **995**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **217,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 124 kWh**



Holbergs vei 30A, 1412 SOFIEMYR

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Holbergs vei 30A, 1412 SOFIEMYR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Skogbo boligsameie		Vår ref.:	2012/3	Fødselsdato eier:	12.07.1940
HOLBERGS VEI 30 A		Type:	Tingsrettslig sameie		
1412 SOFIEMYR		Eiere:	Hans Petter Haugerud		
Organisasjonsnr:	995 746 875	Seksjonsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 451

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	233
	Felleskostnader	3 072
	Renter felleslån	146

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	26 817	Gjeld siste årsoppg.:	26 817
Klient ajourf. lån:	536 341,14	Klient gj. s. årsoppg.:	536 341

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135639492, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 18.02.2026: 536 341

Andel av saldo: 26 817

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	26 817	Andre inntekter:	1 360
Annen formue:	62 329	Utgifter:	2 040		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1965
Gårds/bruksnr:	249/995 - seksjon:3
Bygningstype:	Blokk
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 ()				

Boligopplysninger:

Skogbo boligsameie	Vår ref.:	2012/3	Fødselsdato eier:	12.07.1940
HOLBERGS VEI 30 A	Type:	Tingsrettslig sameie		
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Hans Petter Haugerud		

Organisasjonsnr: 995 746 875

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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 2025

Skogbo boligsameie

Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Sofiemyr kirke

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skogbo boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Sofiemyr kirke

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 2024

3 Godkjenning av årsregnskap 2024

4 Andre saker

5 Valg

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

4. Andre saker

Det ble ikke meldt inn noen saker til behandling på årsmøtet.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jo Iver Torsnes Rybakken (Et år igjen)
Styremedlem, Jorunn Brenna (Et år igjen)
Styremedlem, Bjørn Marius Myrvold (på valg)
Styremedlem, Mathias Hendriks Moe (Et år igjen)
Varamedlem, Kjetil Hugin (på valg)

Styredeltakelse går på rundgang:

Følgende endringer for neste periode:

Styrerepresentant: SUV1C: Charlott Hasfjord

Styrerepresentant eller vara: H30B : Eline Antonsen

Styrerepresentant eller vara: SUV5B: Jo-Iver Torsnes Rybakken (Et år igjen)

Styrerepresentant eller vara: SUV3F: Jorunn Brenna (Et år igjen), SUV3E: Mathias Hendriks Moe (Et år igjen)

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

Årsmelding 2024 - Skogbo boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jo Iver Torsnes Rybakken
Styremedlem, Jorunn Brenna
Styremedlem, Bjørn Marius Myrvold
Styremedlem, Mathias Hendriks Moe
Varamedlem, Kjetil Hugin

Styret i Skogbo boligsameie består av 1 kvinne 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. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Dugnad, vår og høst med tilhørende vedlikehold.
- Tilstandskontroll av lekeplass og utstyr
- Generell vedlikehold
- Fornyet avtale for snømåking

Styrets arbeid

Styret har jevnlige møter med fokus på miljø, trivsel og forbedringer.
i 2024 har vi hatt 5 møter.

Vi har vært i kontakt med Follo ren etter deres henvendelse om renovasjonstiltak for 2026. Vi har jobbet med et midlertidig tiltak for SU3 og ser nå etter en permanent løsning. Informasjon vil komme, men utbedringen skal ferdigstilles ila. 2025.

Vi har bedt USBL foreta en befaring for å gi en tilstandsrapport av takene i Skogbo boligsameie, her vil det komme ytterligere informasjon.

Vi har vært i kontakt med entreprenør om utbedring av vannfallet utenfor SU5. Dette arbeidet vil utføres i våren 2025.

Vi foretar dugnad to ganger i året for å samle beboere og utføre nødvendige forbedringer. Etter forslag fra beboere ser vi på en løsning for løv og annet hageavfall i form av en kompostbinge. Follo Ren holder kurs og ved interesse, ser styre positivt til dette. Det har også vært ønsker om grønnsakshage.

Det ble besluttet å gjennomføre årsmøte i Sofiemyr Kirke, og håper på positiv oppmøte.

Mvh Jo-Iver Torsnes Rybakken

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**588 896**	**460 236**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	212 076	261 854
Tilbakeføring av avskrivning	24 273	14 237
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-100 366
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-48 216	-47 064
B. Endring arbeidskapital	**188 134**	**128 661**
C. Arbeidskapital	**777 030**	**588 896**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	822 041	739 853
Kortsiktiggjeld	-45 012	-150 956
C Arbeidskapital	**777 030**	**588 896**

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

Resultatregnskap 2024 Skogbo boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	836 253	833 805	838 321	850 031
Sum leieinntekt		**836 253**	**833 805**	**838 321**	**850 031**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	50 000	26 500	58 000	0
Sum annen inntekt		**50 000**	**26 500**	**58 000**	**0**
Sum inntekt		**886 253**	**860 305**	**896 321**	**850 031**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 473	3 834	3 500	4 850
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	24 273	14 237	0	18 000
Driftskostnad					
Energikostnad		59 854	63 823	65 000	65 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	34 050	26 368	45 000	30 000
Kommunale avgifter/renovasjon		184 090	148 310	175 000	205 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 738	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 116	6 984	3 000	500
Reparasjon og vedlikehold	8	20 269	668	105 000	75 000
Revisjonshonorar		5 310	5 071	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar		65 720	62 353	65 000	68 000
Andre honorar	9	988	3 688	4 000	4 000
TV/bredbånd		118 160	113 160	120 000	123 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 529	0	0	0
Forsikringer		121 834	115 811	122 000	141 000
Andre kostnader	10	3 031	2 506	3 000	3 000
Sum kostnad		**654 433**	**572 749**	**721 500**	**749 350**
Driftsresultat		**231 819**	**287 556**	**174 821**	**100 681**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 905	16 773	1 000	0
Rentekostnad		45 649	42 475	43 000	41 845
Netto finansposter		**19 744**	**25 702**	**42 000**	**41 845**
Årsresultat		**212 076**	**261 854**	**132 821**	**58 836**
Overført sameiekapital		212 076	261 854	0	0
SUM OVERFØRINGER		**212 076**	**261 854**	**0**	**0**

Balanse 2024 Skogbo boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	194 734	219 007
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	16 000	16 000
Sum anleggsmidler		**210 734**	**235 007**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 335	0
Andre kortsiktige fordringer		6 670	3 240
Forskuddsbetalte kostnader		40 296	31 655
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		771 740	704 958
Sum omløpsmidler		**822 041**	**739 853**
SUM EIENDELER		**1 032 775**	**974 860**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		399 349	187 273
Sum opptjent egenkapital		**399 349**	**187 273**
Sum egenkapital	**12**	**399 349**	**187 273**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	588 415	636 630
Sum langsiktig gjeld		**588 415**	**636 630**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 001	141 932
Påløpne renter		236	372
Annen kortsiktig gjeld		5 774	8 652
Sum kortsiktig gjeld		**45 012**	**150 956**
Sum gjeld		**633 426**	**787 587**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 032 775**	**974 860**

Sted:_____ Dato:_____

Jo Iver Torsnes Rybakken
Styreleder

Mathias Hendriks Moe
Styremedlem

Jorunn Brenna
Styremedlem

Bjørn Marius Myrvold
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Sameiet består av 20 boligseksjoner med et tomteareal på 4.168,9 m2.
Sameiet er oppført på gårdsnummer 249 og bruksnummer 327 i Nordre Follo.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP587495.9.1.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	706 320	672 720
3618 Leietillegg strøm	36 053	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	44 880	41 720
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	49 000	47 940
3690 Fakturert strøm ladeplasser	0	71 425
Sum	**836 253**	**833 805**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Kjøp av ladeplass	50 000	26 500
Sum	**50 000**	**26 500**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	3 500	3 000
5150 Påløpne feriepenger	420	360
5400 Arbeidsgiveravgift	494	423
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	59	51
Sum	**4 473**	**3 834**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01

Note 4 - Varige driftsmidler

	Ladebokser	Ladebokser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 369	100 366
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 369	100 366
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	37 965	10 037
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	104 404	90 329
Årets avskrivninger :	14 237	10 037
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	10	10

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	15 868	14 298
6391 Snømåking/strøing/feiing	16 916	12 070
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 267	0
Sum	**34 050**	**26 368**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	1 550	0
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**7 738**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	395	0
6540 Inventar	0	6 333
6552 Driftsmateriell	2 720	651
Sum	**3 116**	**6 984**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 137	0
6619 Dugnadsutbetaling	1 670	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	2 462	668
Sum	**20 269**	**668**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	988	3 688
Sum	**988**	**3 688**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 281
7770 Betalingskostnader	942	947
7773 Omkostninger innkreving	2 089	278
Sum	**3 031**	**2 506**

Note 11 - Aksjer og eierandeler

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

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	187 273	212 076	399 349
Sum opptjent egenkapital	**187 273**	**212 076**	**399 349**
Sum egenkapital	**187 273**	**212 076**	**399 349**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12135639492**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	900 000
Lånesaldo 01.01:	636 630
Avdrag i perioden:	48 216
Lånesaldo 31.12:	**588 415**
Saldo 5 år frem i tid:	286 861

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135639492	20	29 421	588 420

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Skogbo boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogbo boligsameie

Styreleder	Jo Iver Torsnes Rybakken (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Jorunn Brenna (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Bjørn Marius Myrvold (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Mathias Hendriks Moe (sign.)	27.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Skogbo Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogbo Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 4983R-5F31C-OEGIT-UQHMG-JEO01-WVQ8C

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4983R-5F31C-OEGIT-UQHMG-JEO01-WVQ8C

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-02 05:29:07 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 4983R-5F31C-OEGIT-UQHMG-JEO01-WVQ8C

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogbo boligsameie tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Sofiemyr kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Marius Myrvold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

4. Andre saker

Vedtak:
Det ble ikke meldt inn noen saker til behandling på årsmøtet.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jo Iver Torsnes Rybakken (Et år igjen)
Styremedlem, Jorunn Brenna (Et år igjen)
Styremedlem, Bjørn Marius Myrvold (på valg)
Styremedlem, Mathias Hendriks Moe (Et år igjen)
Varamedlem, Kjetil Hugin (på valg)

Styredeltakelse går på rundgang:

Følgende endringer for neste periode:

Styrerepresentant: SUV1C: Charlott Hasfjord

Styrerepresentant eller vara: H30B : Eline Antonsen

Styrerepresentant eller vara: SUV5B: Jo-Iver Torsnes Rybakken (Et år igjen)

Styrerepresentant eller vara: SUV3F: Jorunn Brenna (Et år igjen), SUV3E: Mathias Hendriks Moe (Et 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 styrets konstituering fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Jo Iver Torsnes Rybakken

Styremedlem, Jorunn Brenna

Styremedlem, Charlott Hasfjord

Styremedlem, Eline Antonsen

Varamedlem, Mathias Hendriks Moe

Protokoll for Skogbo boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Bjørn Marius Myrvold (sign.)	29.04.2025

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.

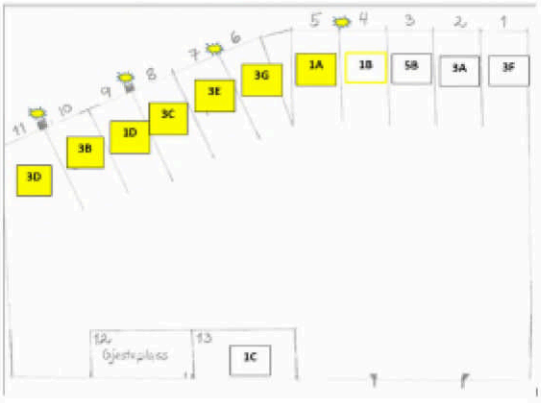
Vedlegg 1

Tildeling av parkeringsplass og rett til tilgang til plass med ladepunkt

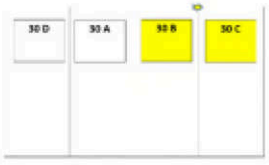
- Alle i sameiet har ved etablering av parkeringsplassene betalt for rett til tilgang til en plass pr bolig.
- En må regne med at en må skifte plass når tilgang til ladeplasser selges/etableres.
- Beboere som ønsker å kjøpe dedikert plass med lader må fortløpende og i god tid melde fra til styret.
- 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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-249/995

Norkart
Utskriftsdato: 18.02.2026 09:05

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	132.2
Etablert dato	19.09.1988	Historisk oppgitt areal	132
Oppdatert dato	09.09.2025	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	249/995
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/995
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.09.1988	553/88		249/327 (-132), 249/995 (132)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630305.54	601758.09	0	Ja	132.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGERUD ELLEN MARIA HJORTH F190540*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Holbergs vei 30 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	906 Søndre Bråten	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	3 Sofiemyr

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16862851		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1972

1: Bygning 16862851: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.11.1972

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	117
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	117
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	Referanse
Tatt i bruk	15.11.1972	06.06.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holbergs vei 30A	H0101	249/995	117	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	56	0	56	0	0	0
K01	0	17	0	17	0	0	0

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 18.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	995	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holbergs vei 30A, 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
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 132 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 132 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 132 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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** 132 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** N

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

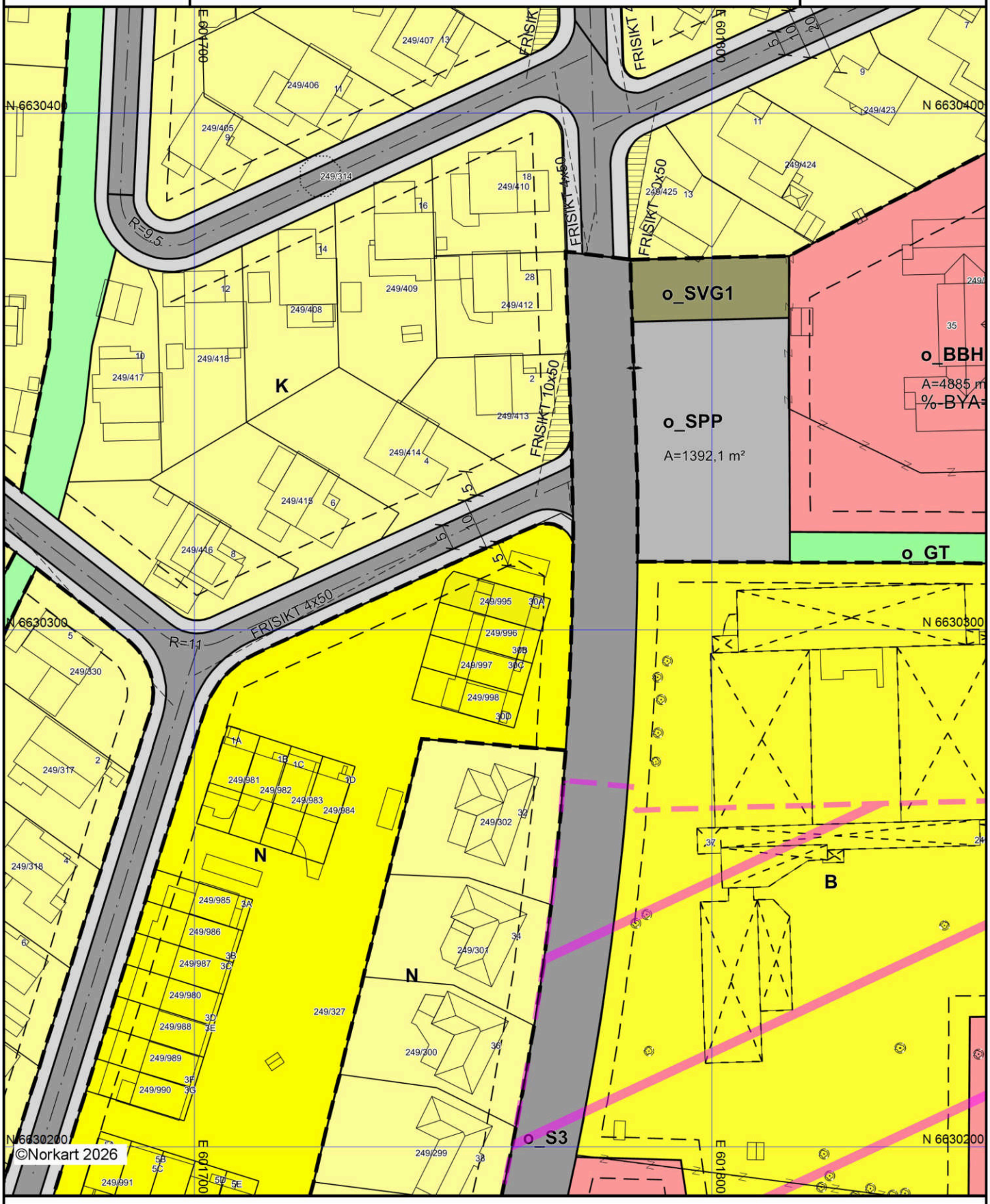
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/995
Adresse: Holbergs vei 30A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Idrett
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Turveg

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

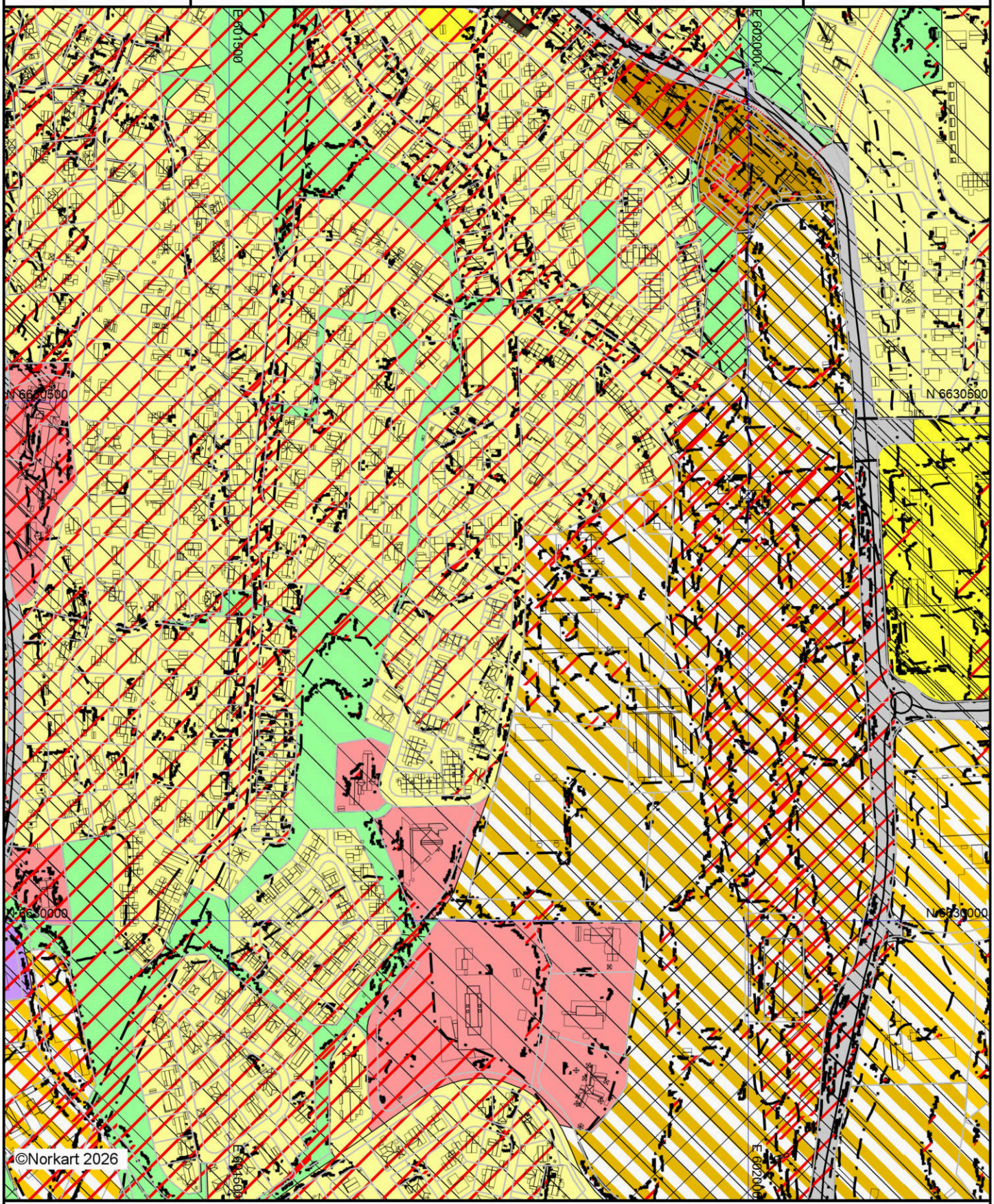
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/995
Adresse: Holbergs vei 30A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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

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: 249/995
Adresse: Holbergs vei 30A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Vann- og avløpsledninger

Vårt kartverk inneholder informasjon om offentlige vann- og avløpsledninger. Private vann- og avløpsledninger kan være mangelfulle og usikre i enkelte områder.
Utbygger er selv ansvarlig for å gjøre nødvendige undersøkelser på/ved byggetomten for å avklare nøyaktig beliggenhet/høyde av vann og avløpsledninger. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering av ledninger i de digitale kartdataene i forhold til virkelig plassering i bakken.

Nedgravde oljetanker

Registreringene viser tanker som er registrert i bruk eller tatt ut av bruk, men ikke forskriftsmessig fjernet eller renset og gjenfylt. Registreringene baserer seg på opplysninger fra tankeier som er ansvarlig for å gi riktige opplysninger til kommunen. Plasseringen av symbolet er ikke i samsvar med riktig plassering på eiendommen. Kommunen fraskriver seg ethvert ansvar for hendelser knyttet til feil plassering eller opplysninger på tanken.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

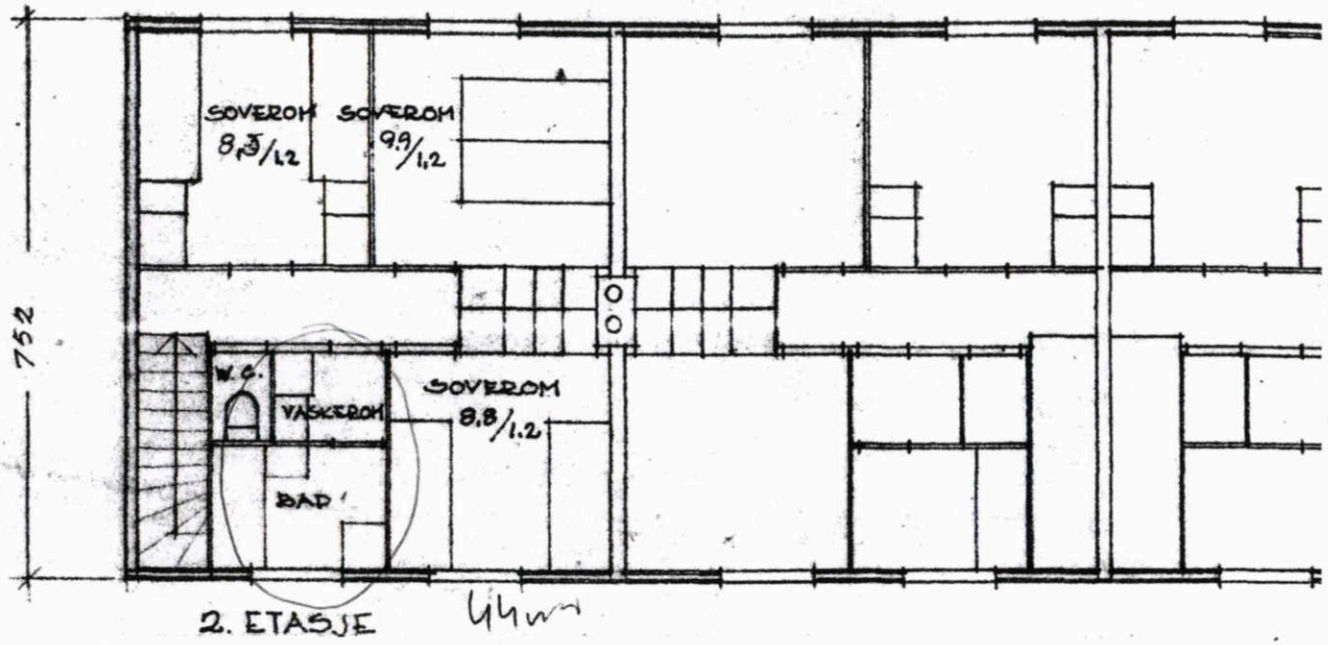
Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1400 Ski

(+47) 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

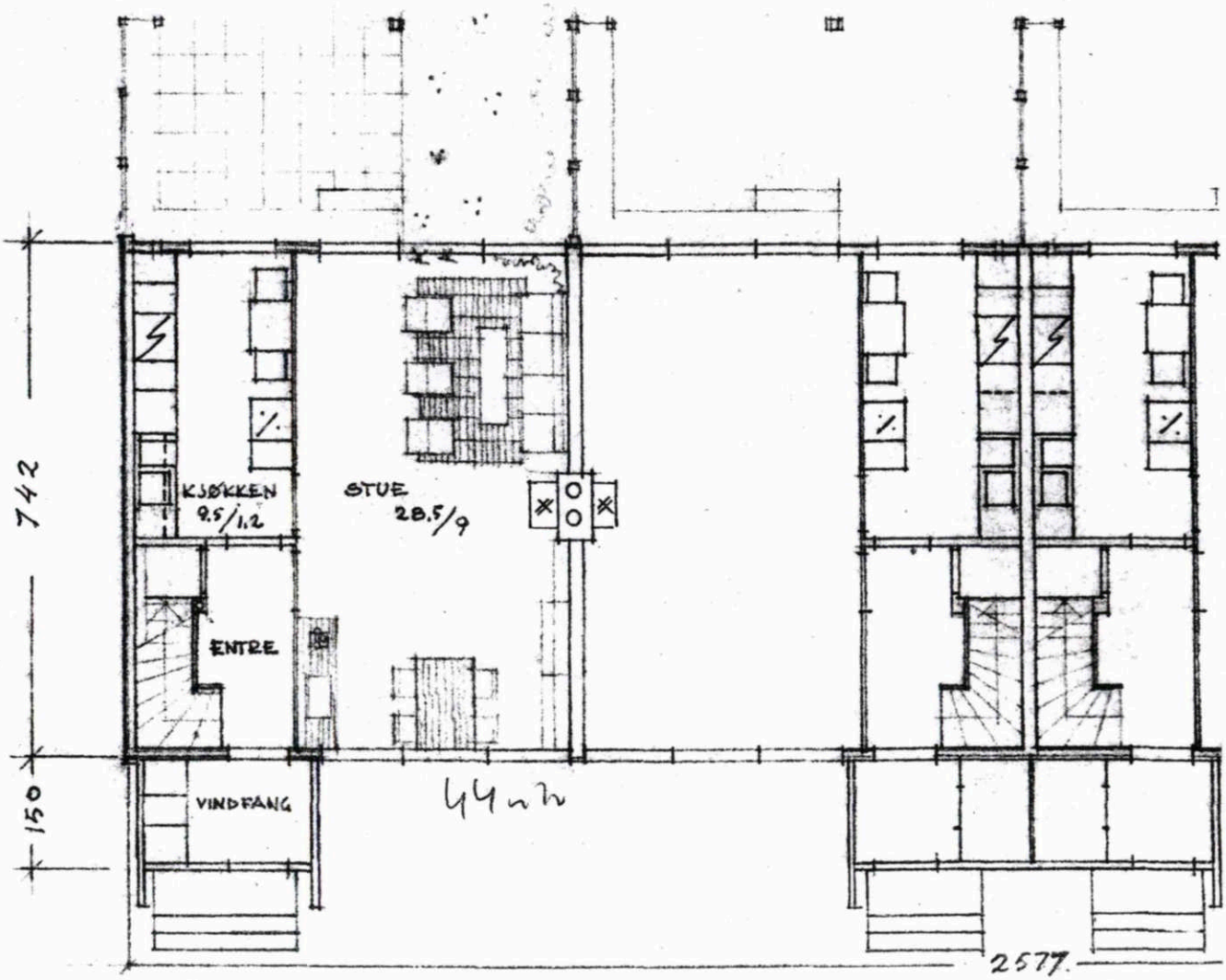
postmottak@nordrefollo.kommune.no
Organisasjonsnummer 922092648

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Beh.
10. JUN. 2011
Scan.
Arkiv P
Arkiv S

2577

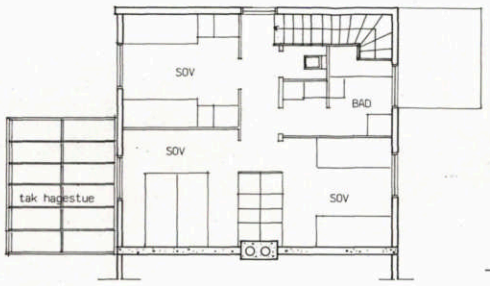


2. ETASJE 44 m²

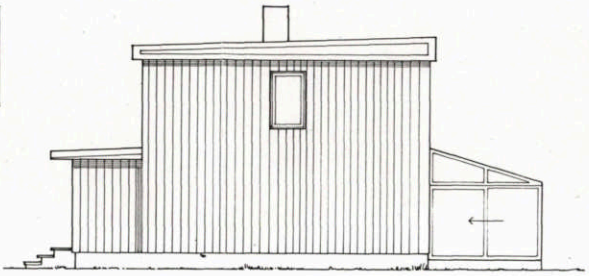


44 m²

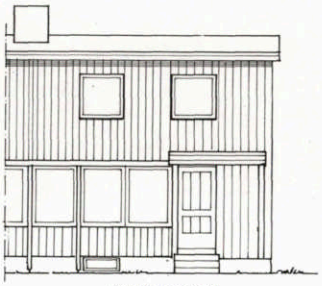
1. ETASJE



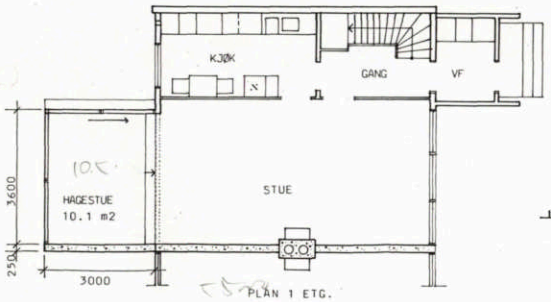
PLAN 2 ETG.



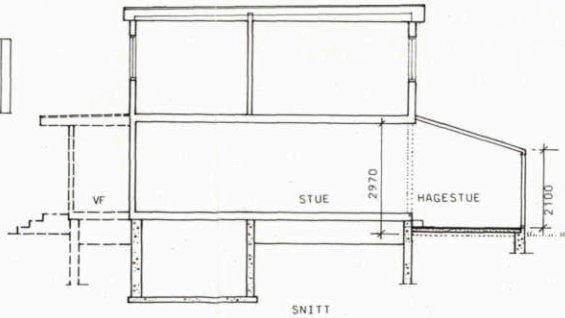
FASADE MOT NORD



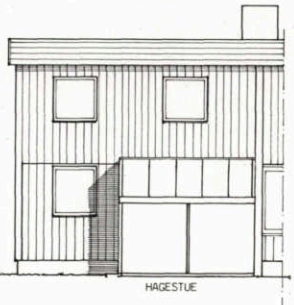
FASADE UENDRET
FASADE MOT ØST



PLAN 1 ETG.



SNITT



HAGESTUE

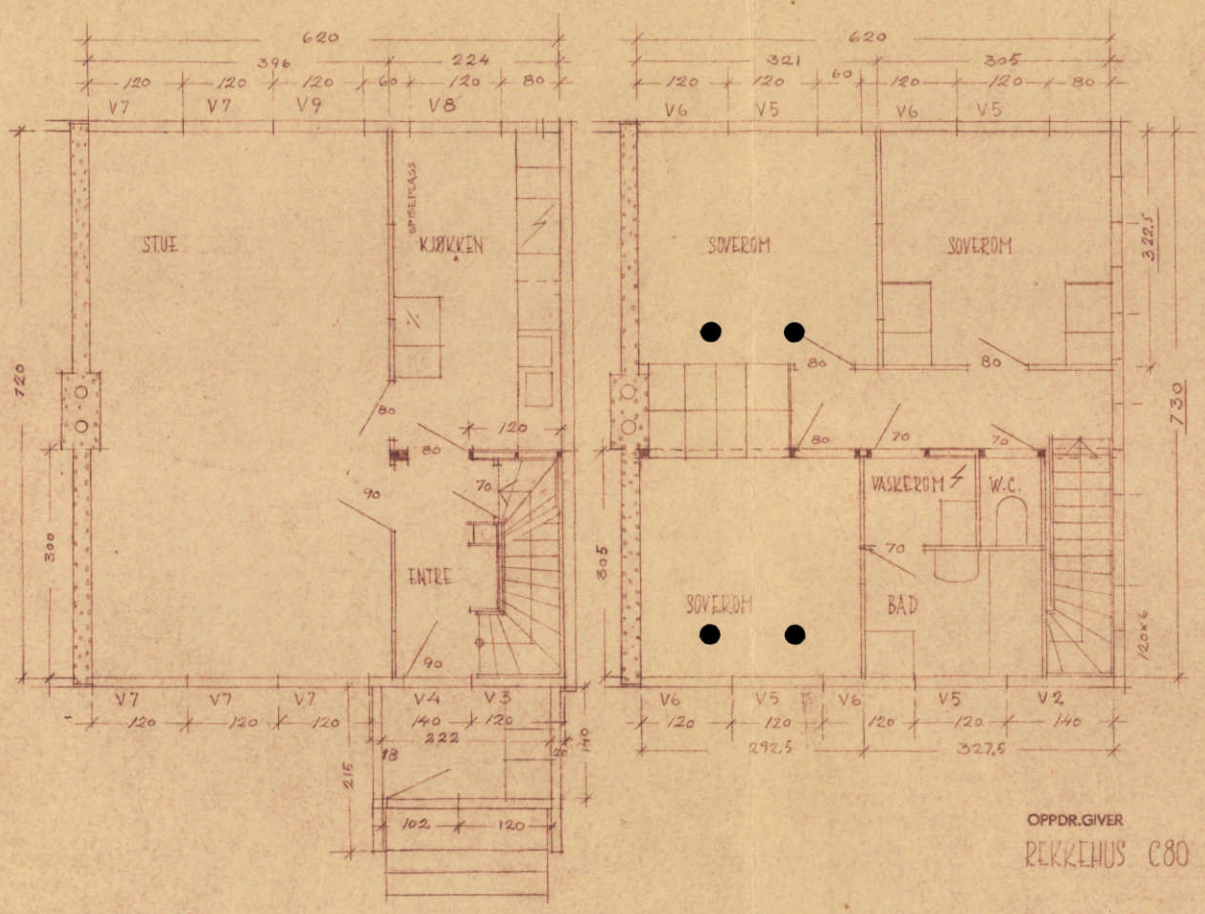
FASADE MOT VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
10.11.87 04399
ARKIV.

EIER: SKOG BO BORETTSLAG, SOFIEMYR.

HAGESTUE FOR ELLEN HAUGERUD, HOLBERGVEIEN 30 A, 1410 SOFIEMYR. PLANER FASADER OG SNITT, MÅL 1;100. DATO 2.10.87

ARK.MNAL NPA SØRLI OG JACOBSEN, POSTBOKS 143, 1411 KOLBOTN. TLF. 806330



OPPDR.GIVER

REKKEHUS C80

TEGN.TITEL

MONTERINGS-PLAN VEGGELEMENTER

RETTET 19/2-64

DATO

NBBL A.L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

ARKITEKTKONTORET

Grønlandsleiret, 34-Bx. Oslo. Tlf. 37 28 70

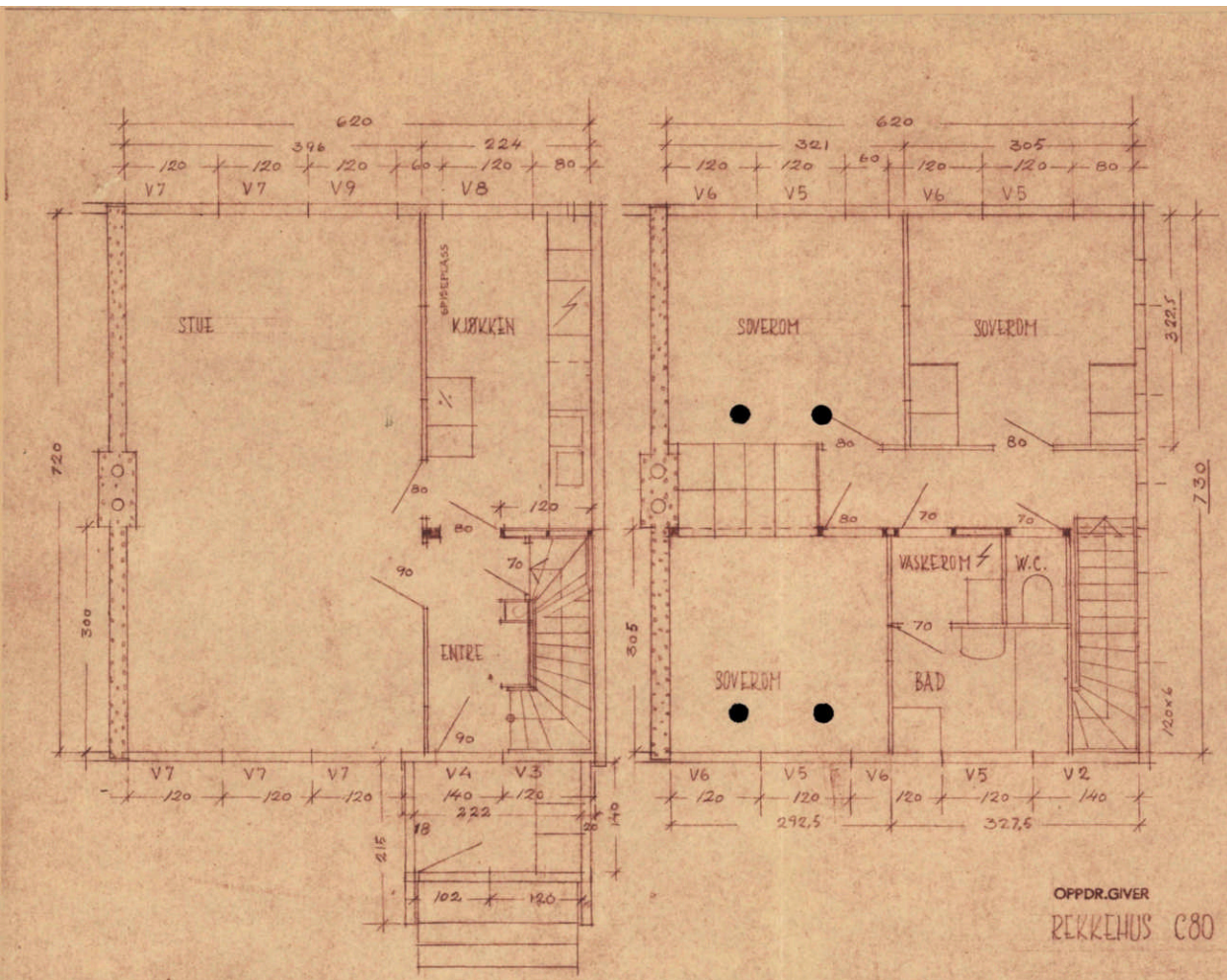
MÅL: 1:50

TEGNET 27/5 1963

SIGN.

TEGN.NR

C 80 - 3



OPPDR.GIVER

REKKEHUS C80

TEGN.TITEL

MONTERINGS-PLAN VEGGELEMENTER

RETTET

DATO

10/2-64

MÅL: 1:50

TEGNET 27/5 -1963

SIGN. Aagen

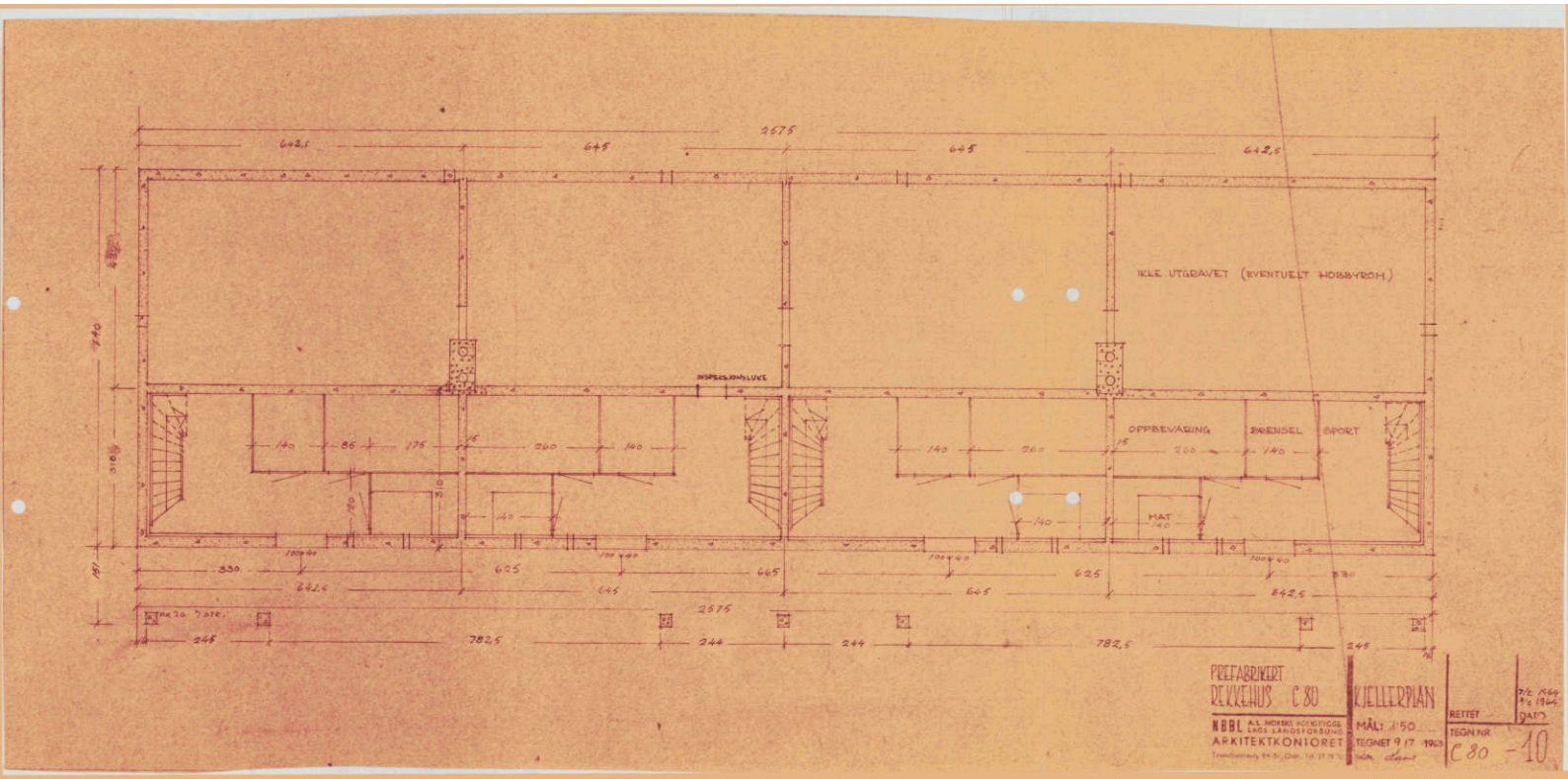
TEGN.NR.

C 80- 3

NBBL A.L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

ARKITEKTKONTORET

Trondheimsvn. 84-86, Oslo Tlf. 37 29 70



PREFABRIKERT RekkeHUS C 80

KJELLERPLAN

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND

ARKITEKTKONTORET

MÅL: 1:50

TEGNET 9/7 1963

RETTET 7/2 1964 9/6 1964

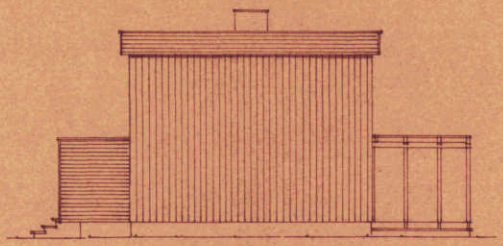
DATO

TEGN. NR. C 80 - 10

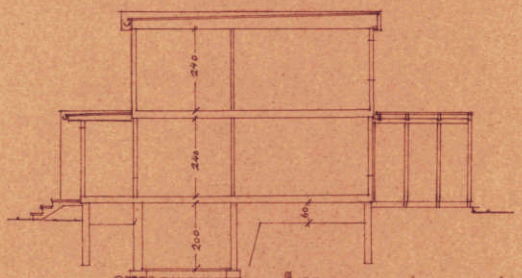
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S









OPPDR.GIVER

TEGN.I.FEL

PREFAB REKKEHUS C80

SNITT-FASADER

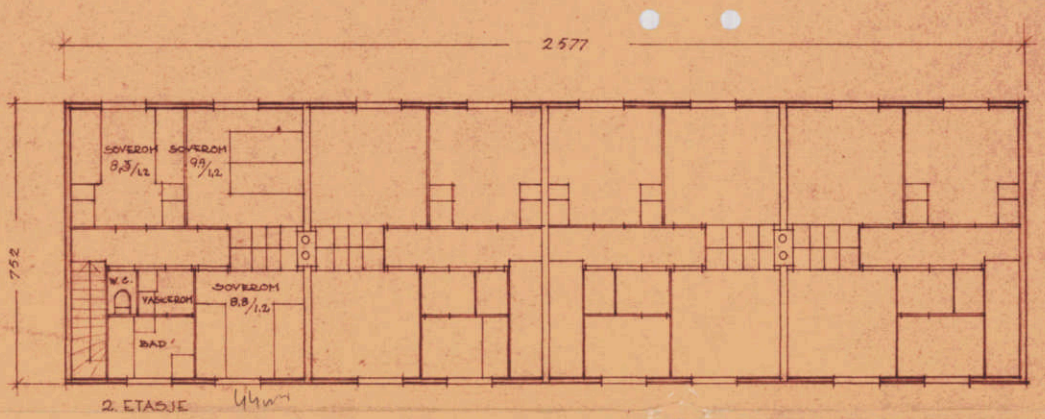
TEAM 3/2 RETTET 5/2-64 DATO

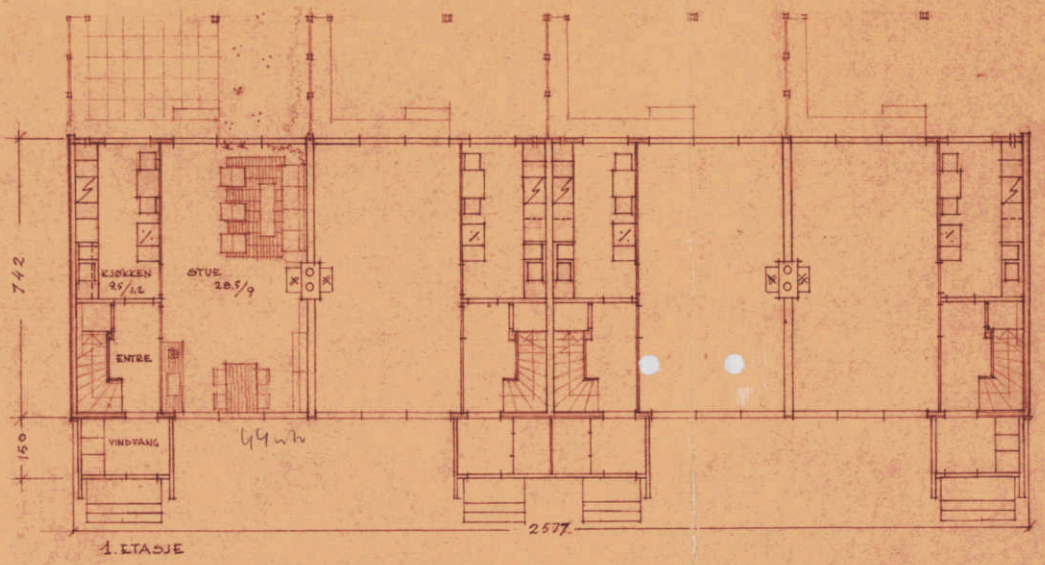
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 64-66, Oslo, Tlf. 37 29 10

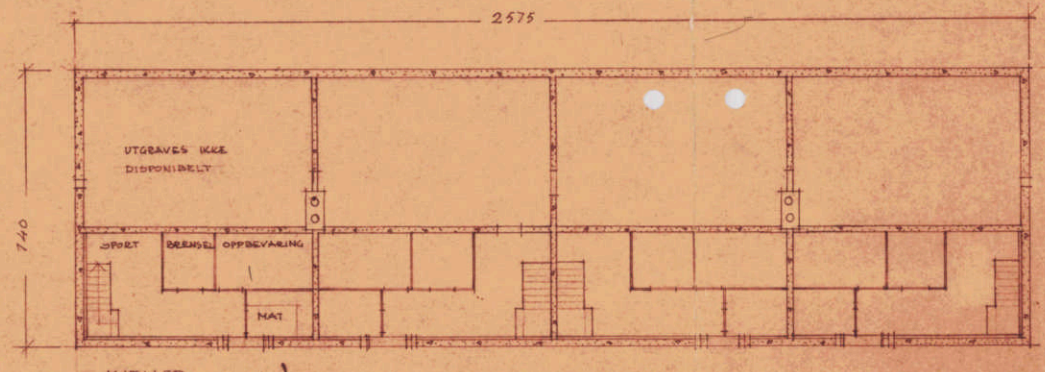
MÅL: 1:100
TEGNET 2715 1963
IGN. Aagen

TEGN NR. C 80 - 2

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







OPPDR.GIVER
PREFABRIKERT REKKEHUS C 80

TEGN.NR.
PLANER

KJØKKEN 30/1-64 ow. 7/2-64

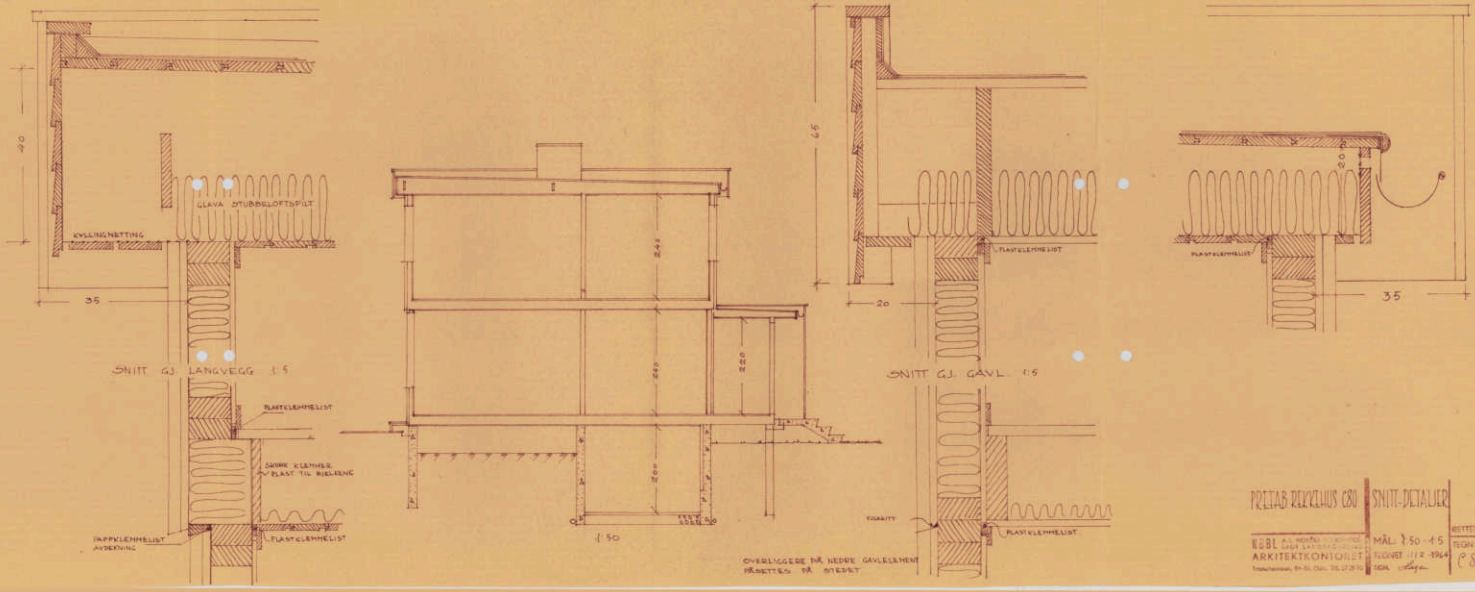
RETTET

MÅL: 1:100

TEGNET 12/6 1963

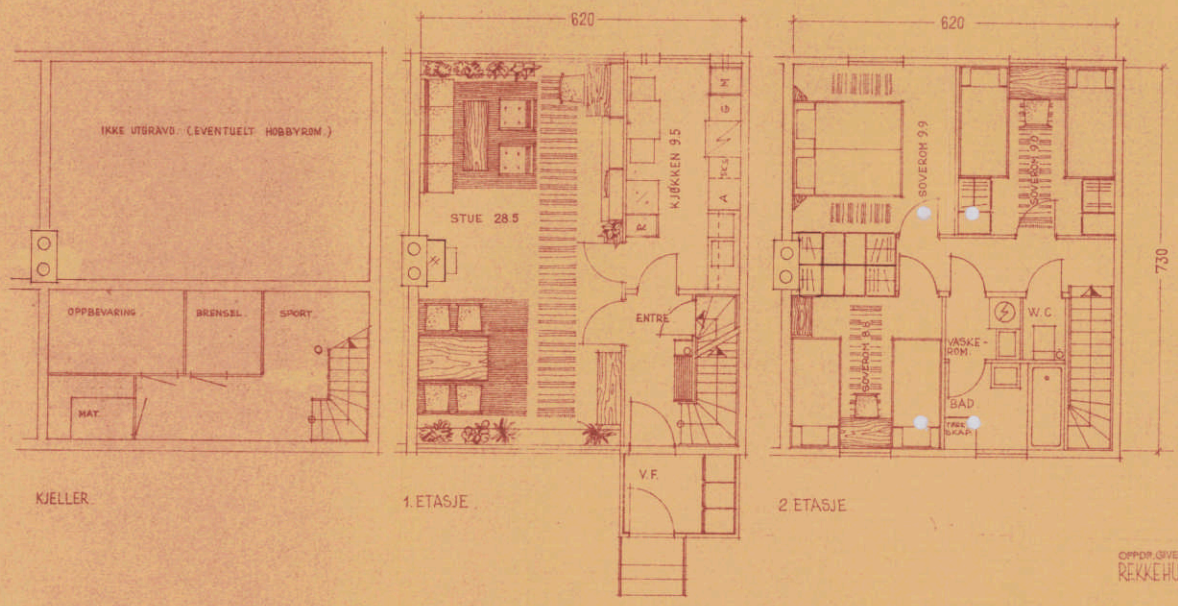
C 80-1

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



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

Dansk Scanning A/S



OPPDRAGIVER
REKKEHUS, C 80.

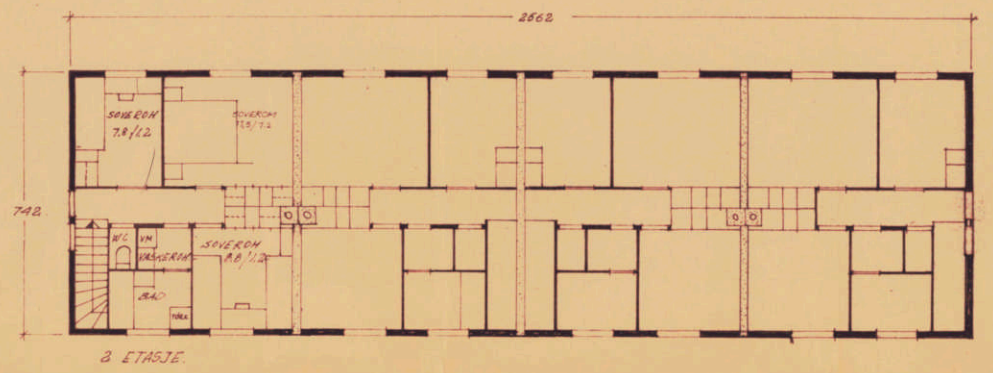
TEGN. TITTEL
MØBLERINGS-PLAN.

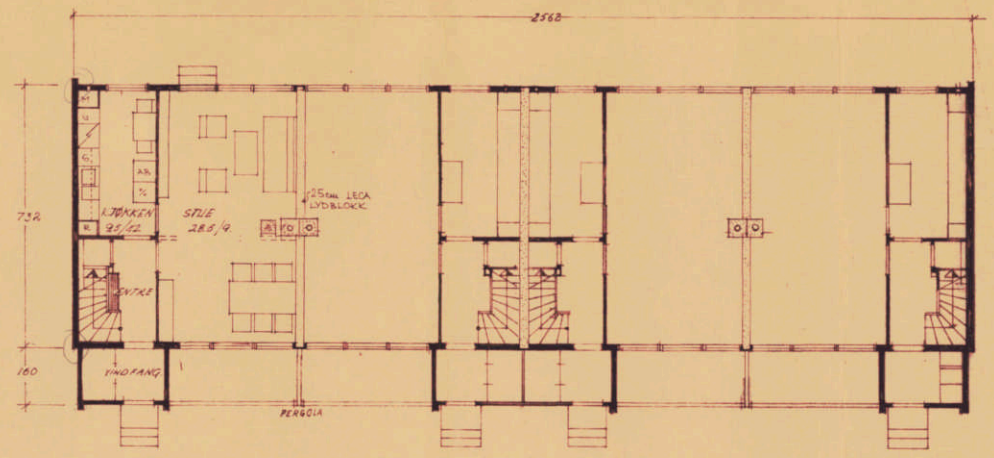
RETTET | DATO

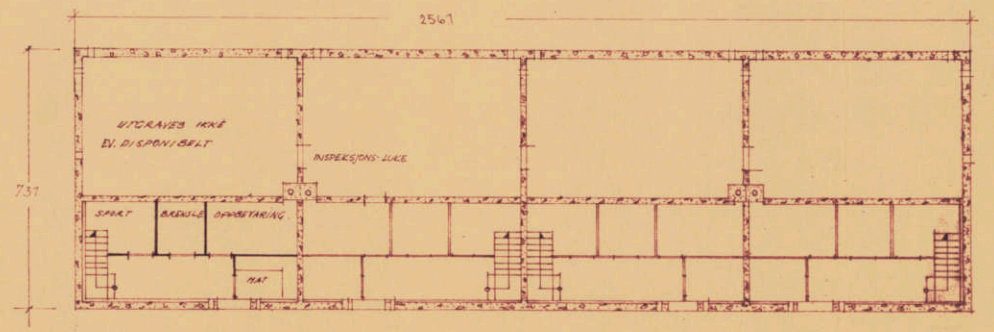
MÅLT 1:50

TEGN.NR.
C80-14

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







731
16
8,91
1

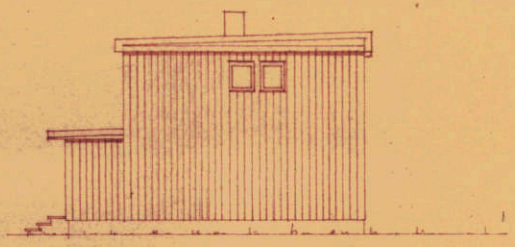
REKKEHUS TYPE C80

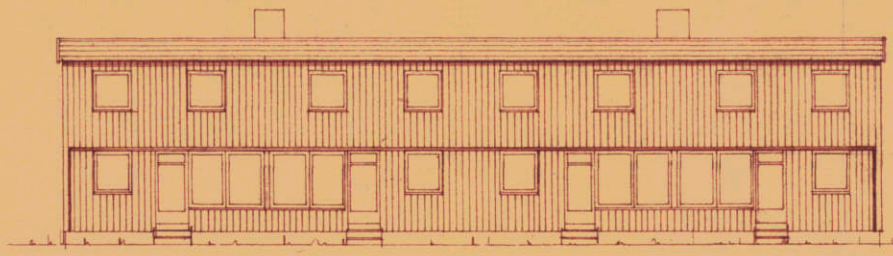
OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
0216 * - 5. DEC. 63
Gnr. Bnr. Sek / 19
Dnr. Ark.

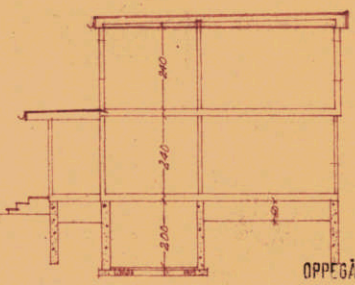
OPPEGÅRD BBL, WERGELANDSV. 1 og 3, BRÅTENFELTET		DATO 15-11-63
ETASJEPLANER OG KJELLERPLAN	SIGN. T. Gaulen	TEGN. NR. 6321
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARK. KONTORET OPPEGÅRD, WERGELSV. 1, KOLBOTN TF 801428	MÅL 1:100	107

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









OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
G 2 1 6 - 5. DEC. 63
Dato Sign. Innh. / Ø
Arb.

REKKEHUS TYPE C-80

OPPEGÅRD BBL, WERGELANDSV. 1 og 3, BRÅTENFELTET		DATO 16-11-63
FASADER OG SNITT	SIGN. TGJ	TEGN.NR 6321
AL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARK. KONTORET, OPPEGÅRD, WESSELSV. 7, KOLBOTN	MÅL 1:100	102

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.
Holbergs vei 30	Bygg 216/63		49	316	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	mottatt 5.12.63	dato 24.1.64 sak

Byggherrens navn	Adresse OBBL -	Telefon
Skogbo Borettslag	Holbergs vei 22	80 14 28

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

Ansvarshavendes navn A/L NBBL -	Adresse	Telefon
Tømmerm. Peter Berg	- " -	- " -

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. Ettertrykk forbudt.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	995	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Holbergs vei 30A, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	4 501,44 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**11 504,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	2 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 503,69 kr	443,11 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	2 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	2 726,12 kr	652,82 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	680,17 kr
					Sum	**9 310,81 kr**	**1 776,10 kr**

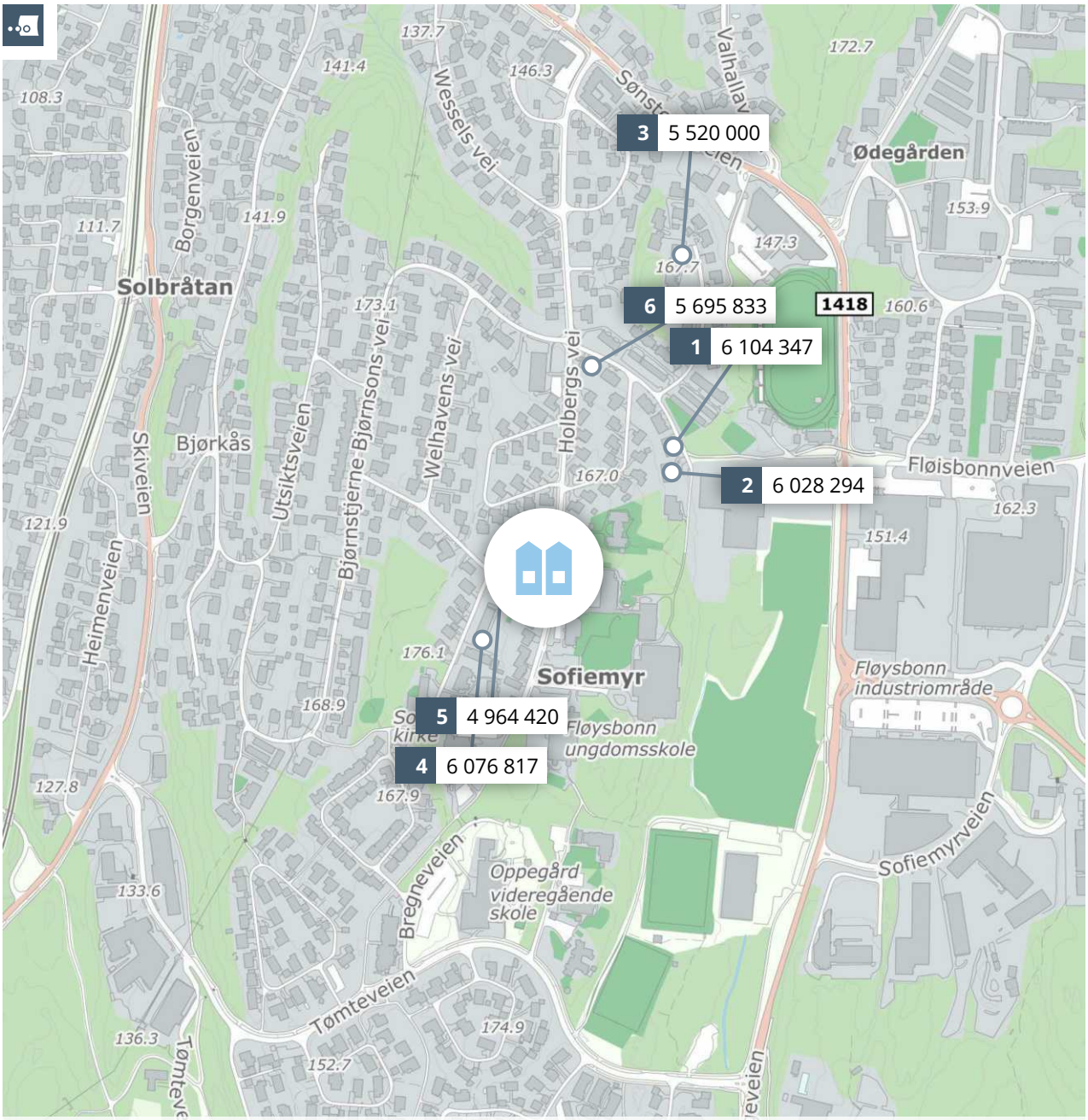
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

HOLBERGS VEI 30 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 18.04.2026

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Holbergs vei 30 A, 1412 SOFIEMYR

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 249 BNR 995 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Søndre Bråten

Verdivurdert til

5 200 000

26 817	5 226 817	42 869
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						132 m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	3 451
Formue	62 329
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jonas Lies vei 8 C 124 m² 1966 6 000 m² 3 sov	02.05.2025	5 750 000	**5 900 000**	204 347	6 104 347	**49 229**
2	Jonas Lies vei 10 B 109 m² 1965 6 000 m² 3 sov	06.11.2025	5 990 000	**5 825 000**	203 294	6 028 294	**55 305**
3	Oskar Braatens vei 5 G 106 m² 1969 115 m² 3 sov	07.05.2025	5 350 000	**5 520 000**	0	5 520 000	**52 075**
4	Sigrid Undsets vei 3 F 152 m² 1966 128 m² 3 sov	01.04.2026	6 250 000	**6 050 000**	26 817	6 076 817	**39 979**
5	Sigrid Undsets vei 1 B 121 m² 1966 126 m² 3 sov	06.05.2025	5 000 000	**4 935 000**	29 420	4 964 420	**41 028**
6	Jonas Lies vei 2 C 108 m² 1965 6 000 m² 3 sov	07.05.2025	5 500 000	**5 500 000**	195 833	5 695 833	**52 739**

Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten 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.

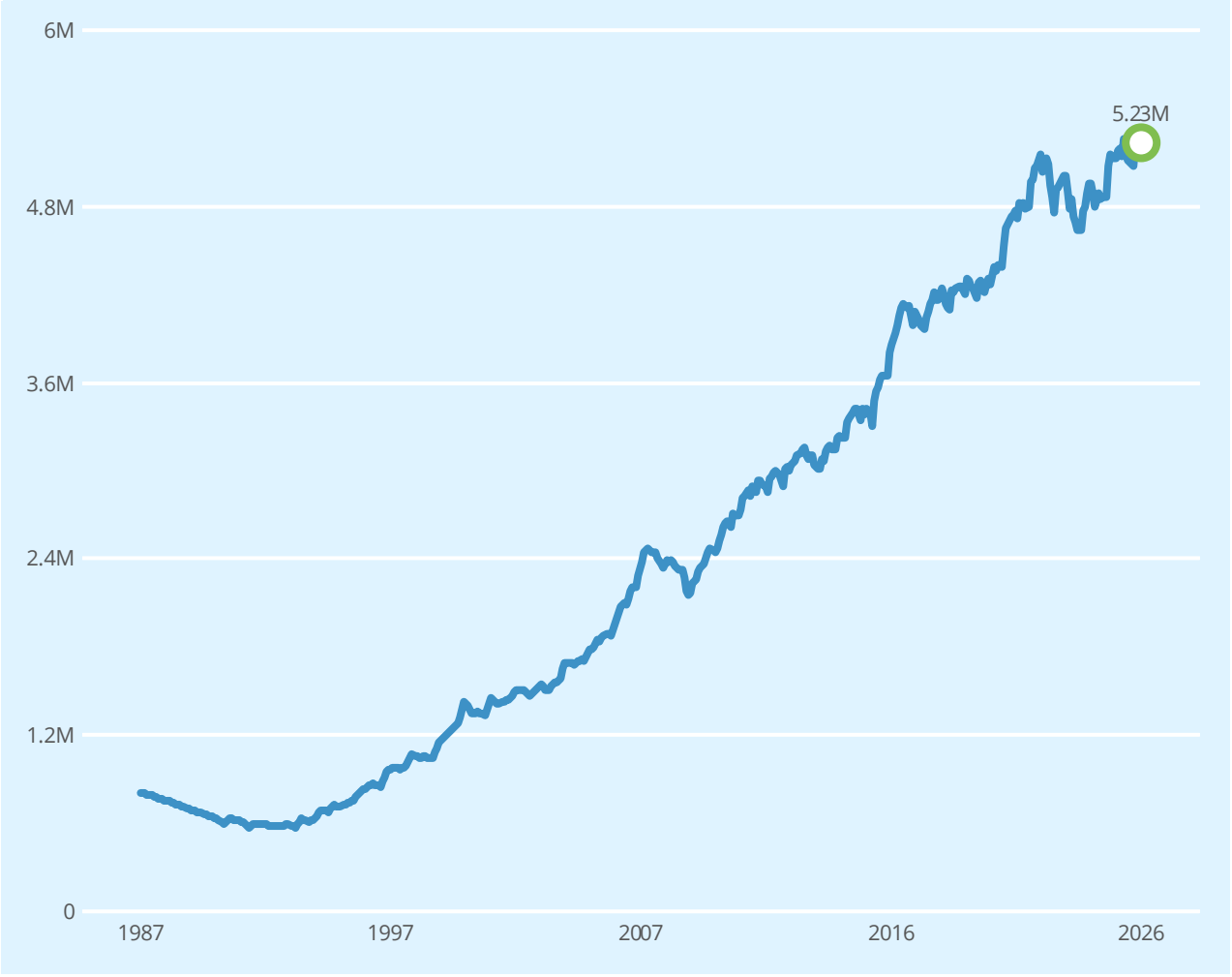
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

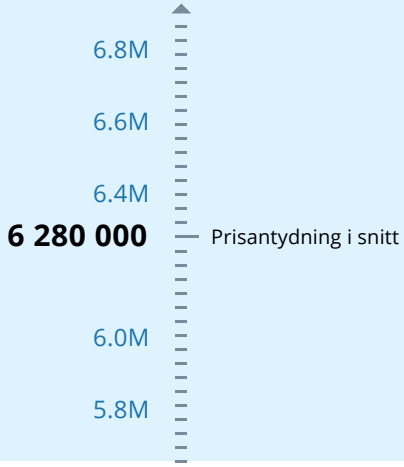
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.10.1988		21.10.1988	-	10 000	-	10 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

3
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

31
dager

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 6 mnd

12
rekkehus solgt

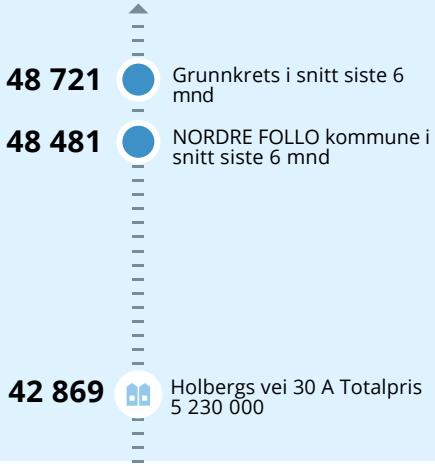


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Holbergs vei 30A

Nabolaget Bråten/Sofiemyr vestre - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl....	3 min
452 elever, 25 klasser	0.2 km
Kolbotn skole (1-7 kl.)	6 min
347 elever, 20 klasser	2 km
Tårnåsen skole (1-7 kl.)	5 min
531 elever, 24 klasser	2.1 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min
262 elever, 12 klasser	0.3 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	9 min
188 elever, 10 klasser	0.8 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
221 elever, 15 klasser	2.3 km
Roald Amundsen videregående skole	6 min
597 elever, 39 klasser	0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofiemyråsen	7 min
Linje 83, 585	0.6 km
Solbråtan stasjon	12 min
Linje L2	1 km
Oslo S	23 min
Totalt 24 ulike linjer	19.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

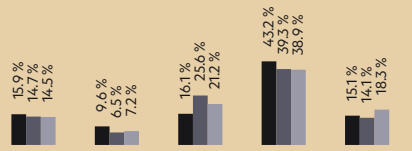
BARNEHAGER

Holberg barnehage (1-5 år)	2 min
57 barn	0.1 km
Bråten barnehage (1-5 år)	3 min
41 barn	0.2 km
Sofiemyråsen barnehage (0-5 år)	6 min
60 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofiemyr	7 min
Kiwi Sofiemyr	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bråten/Sofiemyr vestre	1 233	520
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående

SPORT

Sofiemyr skole balløkke	2 min
Sofiemyrtoppen skole - ballbinge	3 min
Mudo Oppegård	7 min
SATS Kolbotn	21 min

«Flott for familier, kort vei til barnehager og skoler.»

— Sitat fra en lokalkjent

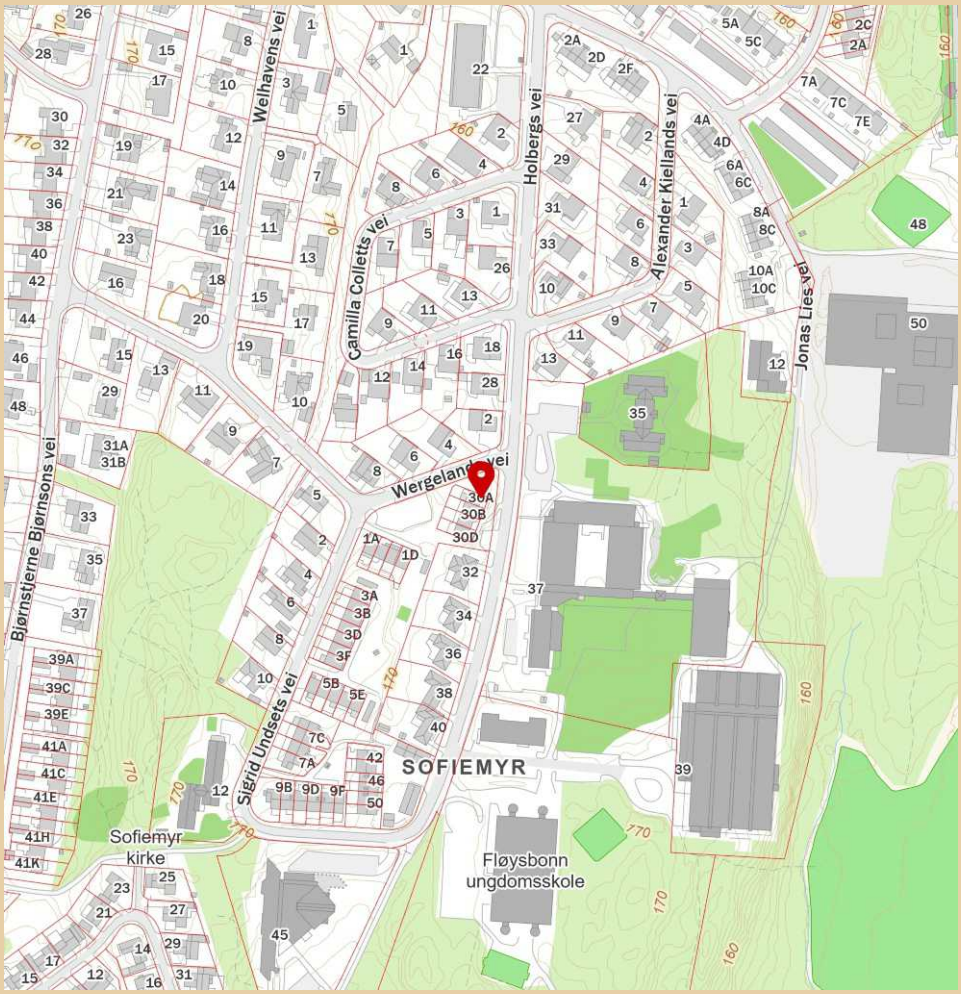
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holbergs vei 30A, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 995, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260011

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
