PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

OSKAR BRAATENS VEI 4E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Oskar Braatens vei 4E , 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 837

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 28.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2051 **Referansenummer:** WH1097

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

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.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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.

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

Rekkehus oppført på støpt grunnmur, oppgitt ikke utgravd kjeller på søknadstidspunktet. Trebjelkelag mellom etasjene.
Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning. Isolerglassvinduer i malte trekarmer. Taket har lukket sperrekontruksjon med svak helling. Taket er utvendig tekket med papp.

Det er usikkert når kjeller ble utgravd og innredet.

Boligen fremstår løpende oppgradert og vedlikeholdt. Overflater og løsninger har normal bruksslitasje.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med papp eller pvc folie. Taket er ikke besiktiget, da det var dekket med snø. Alder på taktekkere er ut i fra tidligere salgsoppgave, oppgitt til ca 2011.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Det er i tidligere salgsoppgave oppgitt at yttervegger er etterisolert og har ny kledning, ca 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvor omfattende og hvilken isolasjonstykkelse det er i vegger.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.Vinduer har produksjonsår fra 2010-2017
Bygningen har nyere malt hovedytterdør med katteluke og malt balkongdør i tre med energiglass.
Terrasse på bakkeplan. Størrelse ca.
Balkong med utgang fra hoverdsoverom, oppusset ca 2019, i følge bilder i forrige salgsoppgave. Alder på tettesjikt over inngangsparti er usikkert.
Utvendig trapp av impregnerte materialer og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med laminat på gulv. Malte vegger med panel og slette plater. Malt panel i tak. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Murt pipe med nyere vedovn i stue.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.
Boligen har malt tretrapp.
Formpressede lette innerdører med profil.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Bad oppusset 2016. Det foreligger ikke dokumentasjon p utførelse.
Badet er kontrollert ut i fra synlige løsninger.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og det er opparbeidet noe fall. Det er ikke målt fall til sluk, da sluket ligger under badekaret. Det er registrert oppbrett ved terskel og det dusjes i badekar, så lekkasjesikring er ansett ivaretatt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad kjeller
Flislagt bad fra når kjeller ble innredet. Her er det dusj, brun servant og toalett.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger er av betong/ mur. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

Vaskerom kjeller
Vaskerom fra når kjeller ble innredet, med belegg på gulvet, og malte vegger. Benkeinnredning med stålkum og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger av betong. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre, med nedfelt kum og koketopp. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkeninnredning har normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom oppusset 2016, med flislagt gulv og sokkelflis. Malte tak og vegger. Servantinnredning og vegghengt toalett. Innbygget sisterne er sikret med vannstoppføler.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kobberrør til bad i kjeller. Alder på disse rørene er hensyntatt under badet.
Det er avløpsrør av støpejern ut av huset. Interne avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannsbereder er antatt skiftet i forbindelse med oppussing av bad, og etablering av nytt rør i rør system. Eventuelt lekkasjevann renner ut på gulv, sikret med vannstoppsystem.
Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet. Tilleggsvarmes med peis i stue.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Normalt oppbygget el-anlegg. Åpent og skjult el-anlegg med automatsikringer. Eier har dokumentasjon på utført el-kontroll 2023, med utbedret avvik på tilkobling varmtvannsbereder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1969.
Betong grunnmur med støpt kjellergulv.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Bygningen er plassert lavere en veien, og danner naturlig en oppdemming. På grunn at tidligere vanninntrengning, må det anses at tomteforholdet ikke er optimalt.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av

Beskrivelse av eiendommen

ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er observert rør og en kran i kjellerstue, for tidligere montert oljekaminen. På tegnionger innhentet fra kommunen, er det avmerket 2 oljetanker nedgravd i forbindelse med denne husrekka. Det foreligge et generelt krav om sanering av nedgravde oljetanker. Dette må sees på som et sameieansvar. Det kan komme kostnader i forbindelse med sanering av disse.

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

Det er registrert avvik med tanke på HMS. Les igjennom punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

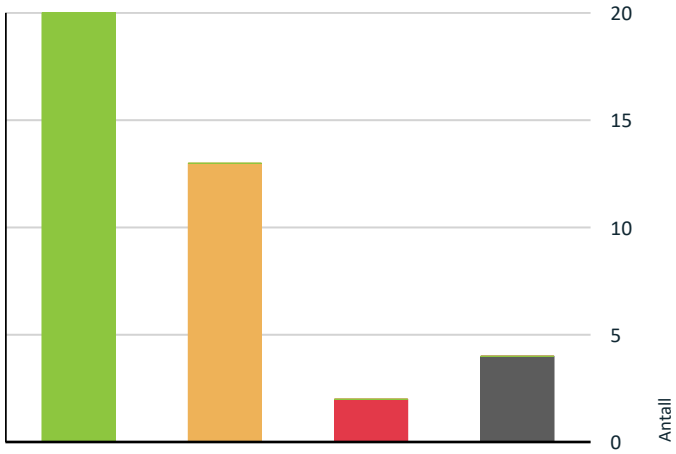
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er mottatt byggemeldte tegninger. Kjeller er ikke byggemeldt, og er inntegnet som ikke utgravd. Her er det ikke rømningsveier. Etasjen må ikke benyttes til overnatting. Dagens inngangsparti er inntegnet på tegningene. Det er avvik i henhold til tegninger i alle etasjer.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig.
Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt.
Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.
Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Bod	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > 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 avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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 flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp eller pvc folie. Taket er ikke besiktiget, da det var dekket med snø. Alder på taktekkere er ut i fra tidligere salgsoppgave, oppgitt til ca 2011.

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

Det er tatt utgangspunkt i at undertak er fra byggeår.
På grunn av forandring i klima, kan undertak bli utsatt for høyere luftfuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• 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.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Det er i tidligere salgsoppgave oppgitt at yttervegger er etterisolert og har ny kledning, ca 2017. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvor omfattende og hvilken isolasjonstykkelse det er i vegger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Erfaringsmessig er slike takkonstruksjoner utsatt for høyere belastning, med dagens endrede klima. Med høyere luftfuktighet i lenger perioder, kan det plutselig oppstå fuktskader, på grunn av underdimensjonert lufting av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjon bør jevnlig undersøkes, og det bør etableres en inspeksjonsmulighet av undertaket, i form av en luke.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.Vinduer har produksjonsår fra 2010-2017

TG 1 Dører

Bygningen har nyere malt hovedytterdør med katteluke og malt balkongdør i tre med energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan. Størrelse ca 23 kvm.
Balkong med utgang fra hovedsoverom, oppusset ca 2019, i følge bilder i forrige salgsoppgave. Det er også her opplyst om ny membran. Størrelse ca 7 kvm.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av impregnerte materialer og malt rekkverk.

TG IU Bod

Det er en utvendig bod, under inngangsparti, på ca 6 kvm. Her er det opplyst at ved mye nedbør kan det oppstå fuktighet på gulvet.
Boden er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med laminat på gulv. Malte vegger med panel og slette plater. Malt panel i tak. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planet er sjekket på 2 soverom og stue/ jøkken. Her er det funnet noe avvik over 15 mm. Avviket e helt normalt på en eldre bolig.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med nyere vedovn i stue. Det er nylig utført tilsyn fra brannvesenet i følge eier.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjon i kjellervegg ligger akkurat på grensen mellom grønt og gult nivå 16-17. Dette er normalt når det er benyttet treverk mot getongkonstruksjon i en kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er kassert inn en fjellknaus i kjellerstua. Her vil det naturlig kunne være noe forhøyet fuktnivå, spesielt ved mye nedbør. Det er usikkert hvordan oppbygning av denne kassa er, men gips på vegger er ikke optimalt, da det fort kan danne seg mugg i organisk materiale som pappen på gipsen. Kjellerstua har vært utsatt for flom ved styrtregn, og dette kan oppstå igjen. Ved oppussing av rommet bør denne kassa rives, og bygges opp i materialer som tåler forhøyet fuktighet over tid.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Fri høyere i trappeløp til kjeller er målt til ca 1,5 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Å utvide trappetrinn er en omfattende jobb, men bør vurderes i sammenheng med større oppgradering av boligen. Dette vil allikevel redusere gulvareal på kjøkkenet. Behov for utbedring av avvik må vurderes av ny eier.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede lette innerdører med profil.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører til bad og toalett 2. etasje slår i hverandre, og har noe skader på grunn av dette. På grunn av liten luftespalte under dør til bad, er det også noe svellemerker nederst på dørblad, og noe kondensfuktmerker på og under terskel. Terskel er løs.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Dører har full funksjon med avviket.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad oppusset 2016. Det foreligger ikke dokumentasjon p utførelse. Badet er kontrollert ut i fra synlige løsninger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør og vindu er i det som er definert som våt sone i forholds til badekar. Sonen er sikret med glassplate mellom badekar og dør. Vindu har materialer som ikke egnet for regelmessig fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er opparbeidet noe fall. Det er ikke målt fall til sluk, da sluket ligger under badekaret. Det er registrert oppbrett ved terskel og det dusjes i badekar, så lekkasjesikring er ansett ivaretatt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er er noe sprekker i servant, og hakk i emaljen på badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert for liten spalte under døra for tilluft.

Konsekvens/tiltak

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

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra når kjeller ble innredet. Her er det dusj, brun servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er jernsluk som er over forventet levetid. Dusjsone er begrenset av terskel, og overkant sluk ligger høyere en terskel til dør. Det Er også registrert sprekk i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger er av betong/ mur. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra når kjeller ble innredet, med belegg på gulvet, og malte vegger. Benkeinnredning med stålkum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke sluk i henhold til dagens forskrift. Det er belegg og montert vannstoppsystem. Gulv og omsluttende vegger vil kunne tåle vannpåkjenning, men vannsøl må tørkes vekk. Vaskemaskin vil tømme seg, før vannstoppsystem hindrer videre vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet har funksjon i forhold til bruk. Risiko ved videre bruk må vurderes av ny eier. Etablering av sluk i gulvet må sees i sammenheng med oppussing av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger av betong. Det er gjort overflatesøk med fuktindikator, uten å registrere unormale avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre, med nedfelt kum og koketopp. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkeninnredning har normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom oppusset 2016, med flislagt gulv og sokkelflis. Malte tak og vegger. Servantinnredning og vegghengt toalett. Innbygget sisterne er sikret med vannstoppføler.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kobberrør til bad i kjeller. Alder på disse rørene er hensyntatt under badet.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern ut av huset. Interne avløpsrør av plast.

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

Dette gjelder avløpsledning under kjellergulv, og sluk på bad kjeller.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.









TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannsbereder er antatt skiftet i forbindelse med oppussing av bad, og etablering av nytt rør i rør system. Eventuelt lekkasjevann renner ut på gulv, sikret med vannstoppsystem.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet. Tilleggsvarmes med peis i stue.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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.

Normalt oppbygget el-anlegg. Åpent og skjult el-anlegg med automatsikringer. Eier har dokumentasjon på utført el-kontroll 2023, med utbedret avvik på tilkobling varmtvannsbereder.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger i følge forrige eier egenerklæring og nåværende eier, på utførte el arbeider. Arbeider før dette er ukjent. Dokumentasjon ligger Boligmappa.no.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1969.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Årstall for drenering tilsier at grunnmur ikke har dagens luftede tettesjikt/ dreneringsplast. Kjeller hadde vanninntrengning under uværet Hans i 2023, som er utbedret i regi av forsikringsselskapet. Det kan ikke sier med sikkerhet at nyere drenering kunne forhindrete dette.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betong grunnmur med støpt kjellergulv.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Bygningen er plassert lavere en veien, og danner naturlig en oppdemming. På grunn at tidligere vanninntrengning, må det anses at tomteforholdet ikke er optimalt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av dette forholdet må gjøres i regi av sameiet. Det er ikke sikkert at dette kan løses på en enkel måte. Man må bare være klar over at med dagens klima,kan dette i spesielle tilfeller kunne påvirke bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 IU Oljetank

Det er observert rør og en kran i kjellerstue, for tidligere montert oljekaminen. På tegnionger innhentet fra kommunen, er det avmerket 2 oljetanker nedgravd i forbindelse med denne husrekka. Det foreligge et generelt krav om sanering av nedgravde oljetanker. Dette må sees på som et sameieansvar. Det kan komme kostnader i forbindelse med sanering av disse.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

Det er registrert avvik med tanke på HMS. Les igjennom punktene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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 flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Kjelleretasje har ikke rømningsvei.
Radonmåling bør utføres, men det er ikke et krav.
Håndløper bør på grunn av sikkerhet i bruk, monteres i kjellertrapp.
Nytt brannslukningsapparat må anskaffes.
Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. I enkelte tilfeller, eller ved større ombygning kan det komme krav om oppgradering av brannskille.
Eiendommen er klassifisert i risikoklasse 3 for overvann.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

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

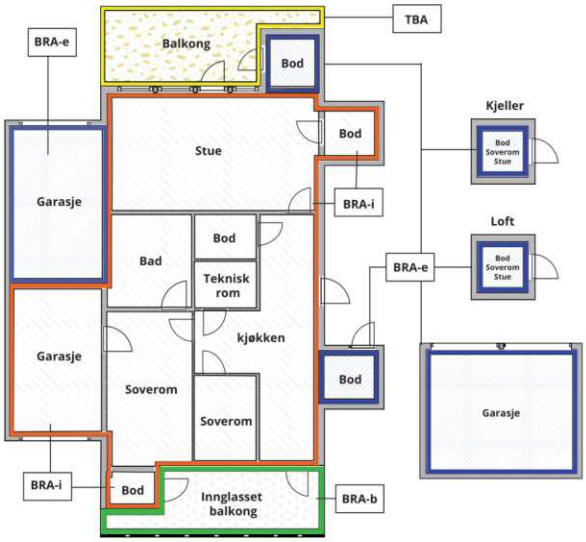
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	51			51	7
1. Etasje	57			57	23
Kjeller	43	6		49	
SUM	**151**	**6**			**30**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, garderobe		
1. Etasje	Gang, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, kjellerstue, bad, vaskerom, bod	Bod med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger. Kjeller er ikke byggemeldt, og er inntegnet som ikke utgravd. Her er det ikke rømningsveier. Etasjen må ikke benyttes til overnatting. Dagens inngangsparti er inntegnet på tegningene. Det er avvik i henhold til tegninger i alle etasjer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Stort sett som egeninnsats med maling og bygging av terrasse.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Roar Kristoffer H Aarhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	837		0	124.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Oskar Braatens vei 4E

Hjemmelshaver

Aarhus Lotta Marina Hogganvik, Aarhus Roar Kristoffer Hogganvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fn beliggenhet i Oscar Braatens vei, Sofiemyr.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Boligen har en egen tomt på ca 125 kvm, opparbedet med plen, støttemur, terrasseplatting, levegger og gjerde mot naboer.

Tinglyste/andre forhold

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.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.01.2026	Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026	Egenerklæring er mottatt før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.01.2026	Opplysninger fra kommunen	Innhentet		Nei
Eier	28.01.2026	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	02.02.2026	
3	02.02.2026	

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.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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/WH1097

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260012

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roar Kristoffer H Aarhus	Lotta M Hogganvik Aarhus

Gateadresse
Oskar Braatens vei 4E

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9035026

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260012

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Under uværet "Hans" i 2023 kom det vann inn i kjeller. Dette er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rutinekontroll gjennomført av Elsikkerhet Norge AS i 2023. Det ble skiftet stikkontakt til varmtvannsbereder etter kontrollen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260012

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjelleren er ikke byggemeldt, så vidt jeg vet. Dette kjenner vi fra informasjon gitt ved kjør i 2019 og er ikke endret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har en pågående tvist med en av beboerne vedr fordeling av kostnader knyttet til drenering av endevegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260012

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 120260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Kristoffer Hogganvik Aarhus	30c4ebbbdd000f8ca83f 5acb7f36b5b331da8fb7	27.01.2026 13:00:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lotta Aarhus	940deaaceccb31e905d3 01101f5c7938e73ffd9a	27.01.2026 13:24:02 UTC	Signer authenticated by One time code

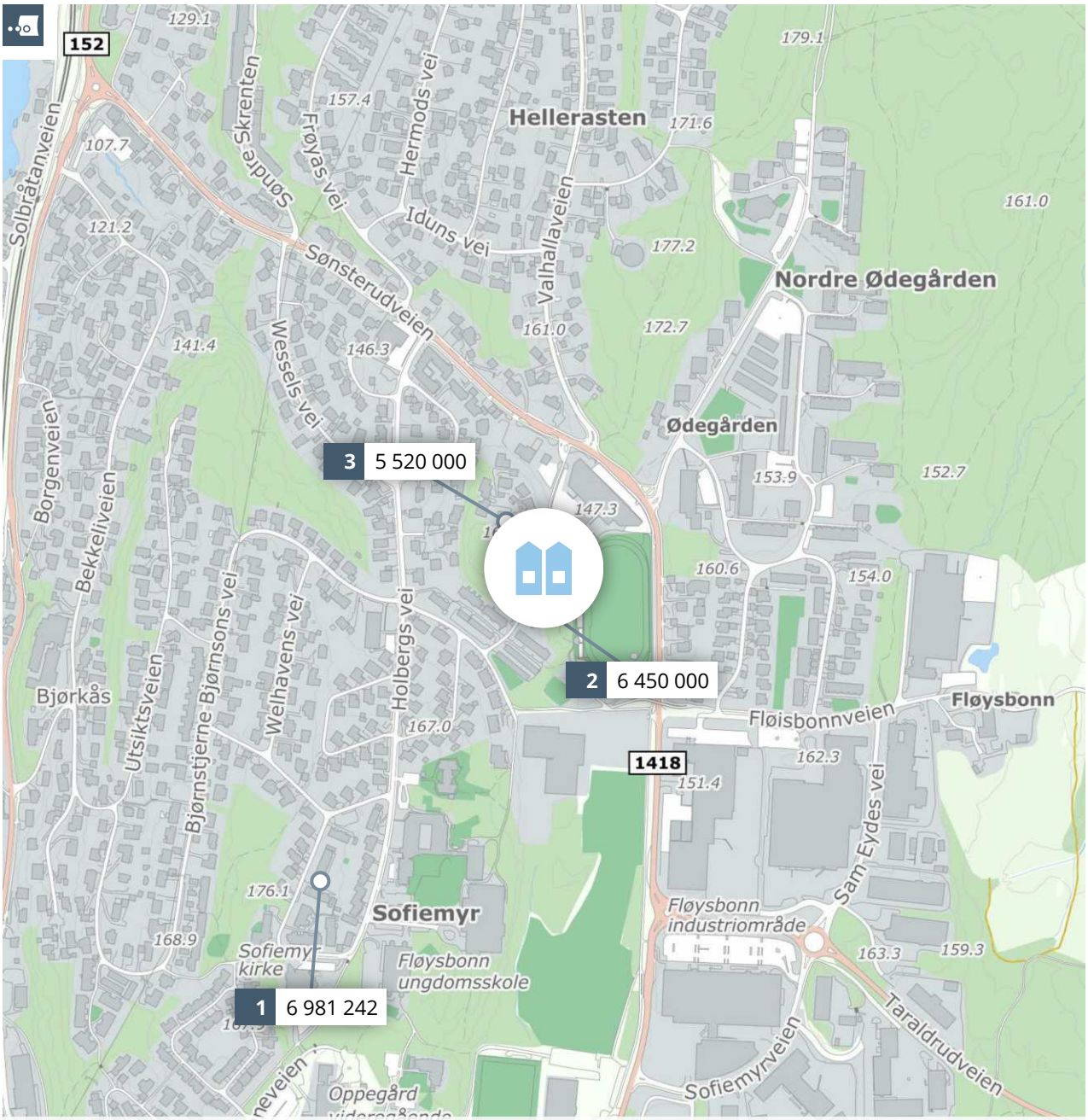
Document reference: 120260012

→ 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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OSKAR BRAATENS VEI 4 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 06.02.2026

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: Jon Syver Ternå.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oskar Braatens vei 4 E, 1412 SOFIEMYR

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 249 BNR 837 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Bråten

Verdivurdert til

6 200 000

-	6 200 000	41 060
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	151 m²	6 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					125 m²	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	2 456
Formue	6 534
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sigrid Undsets vei 3 G 148 m² 1966 129 m² 3 sov					22.08.2024	6 950 000	**6 950 000**	31 242	6 981 242	**47 171**
2	Oskar Braatens vei 2 D 156 m² 1969 145 m² 3 sov					18.09.2023	6 590 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**41 346**
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**

Pent rekkehus med familievennlig planløsning over tre etasjer. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med kort vei til skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport. Rekkehuset har flotte uteområder med en vestvendt terrasse på ca. 23 kvm med tilhørende hage og en koselig balkong på ca. 7 kvm.

Rekkehuset fremstår løpende oppgradert og vedlikeholdt. Stuen er luftig og romslig med gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Kjøkkenet ligger delvis adskilt fra stuen og er utstyrt med integrerte hvitevarer. Videre har rekkehuset tre gode soverom samlet i andre etasje, et romslig garderoberom og en trivelig TV-stue. Det er to bad, et toalettrom og et separat vaskerom, hvorav det ene badet og toalettrommet er pusset opp i 2016. For øvrig gode lagringsmuligheter i både inn- og utvendig bod.

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 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.09.2019	24.09.2019	02.01.2020	5 350 000	5 290 000	0	5 290 000
26.01.2015	04.02.2015	21.04.2015	3 880 000	3 925 000	0	3 925 000
08.10.2012	16.10.2012	06.02.2013	3 400 000	3 410 000	0	3 410 000

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

1
rekkehus til salgs

4.8M
4.6M
4 500 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 6 mnd

19
rekkehus solgt

6 509 000 Salgspris i snitt
6 507 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 887 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

48 830 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

41 060 Oskar Braatens vei 4 E
Totalpris 6 200 000

INFO SAMEIE

Boligopplysninger:

Sofieborg Sameie og Interesselag	Vår ref.:	2667/23	Fødselsdato eier: 17.01.1987
Oskar Braatens vei 4 E	Type:	Tingsrettslig sameie	Fødselsdato medeier: 20.06.1988
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Lotta Hogganvik Aarhus, Roar Kristoffer H Aarhus	
Organisasjonsnr: 992 211 563	Seksjonsnr:	23	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 456

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 456

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):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Anita Kolstad
Adresse:	Oskars Braatensvei 4 B
Postnr/-sted:	1412 SOFIEMYR
Telefon:	Mob.: 90123902
E-post:	anitakolstad@yahoo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	186
Annen formue:	6 534	Utgifter:	6		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1970
Gårds/bruksnr:	249/837 - seksjon:23
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP338775

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

Vedtektene §14 F:
Styret bestemmer om og i hvilken utstrekning husdyrhold skal reguleres.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Boligopplysninger:

Sofieborg Sameie og Interesselag	Vår ref.:	2667/23	Fødselsdato eier:	17.01.1987
Oskar Braatens vei 4 E	Type:	Tingsrettslig sameie	Fødselsdato medeier:	20.06.1988
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Lotta Hogganvik Aarhus, Roar Kristoffer H Aarhus		

Organisasjonsnr: 992 211 563

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING EKS. ORD. ÅRSMØTE 2025

Sofieborg Sameie og Interesselag

Digitalt ekstraordinært årsmøte på "min side" i Bonabo

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare 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 ekstraordinært årsmøte i Sofieborg Sameie og Interesselag

Det innkalles til digitalt ekstraordinært årsmøte i Sofieborg Sameie og Interesselag

Digitalt årsmøte på "min side" i Bonabo

Logg inn på Bonabo "min side via www.usbl.no for å delta på årsmøtet og avgi dine stemmer.

Stemmeperiode: 16.06.2025 10:00 - 22.06.2025 23:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Vedtektsendring

3 Valg

- 3.1 Valg av styreleder
- 3.2 Valg av styremedlemmer
- 3.3 Valg av varamedlemmer

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Vedtektsendring

Viser til ordinært årsmøte avholdt den 28. april 2025 sak 4.1 der det ble vedtatt at styret skulle jobbe med et forslag til ny bestemmelse i vedtektene når det gjelder styresammensetningen. Det var meldt inn ønske om å endre på disse bestemmelsene slik at deltakelse i styret skal være frivilling. Styret har nå sett på saken og fremmer forslag til vedtektsendring.

Eksisterende punkt 8.1 og 8.2 i vedtektene lyder:

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

SSI skal ha et styre som skal bestå av en representant fra hvert av de fem rekkene, og fem vararepresentanter. Som utgangspunkt er rekkerepresentant hovedrepresentant i styret, og tidligere rekkeleder er vara.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styret godkjennes på årsmøte. Styrevervet går på omgang i hver rekke.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke annet er bestemt og maksimalt tre medlemmer trer ut av styret samtidig.

Styret velger selv leder og nestleder.

Foreslås endret til:

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

SSI skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 2-4 styremedlemmer og 2-3 varamedlemmer.

De som går ut av styret blir automatisk varamedlem det påfølgende året etter at de går ut av styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styret velges på årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke annet er bestemt. Ordinært årsmøte vedtar styrehonorar.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8.1 og 8.2 endres til:

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

SSI skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 2-4

styremedlemmer og 2-3 varamedlemmer.

De som går ut av styret blir automatisk varamedlem det påfølgende året etter at de går ut av styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styret velges på årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke annet er bestemt. Ordinært årsmøtet vedtar styrehonorar.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar denne vedtektsendringen.

3. Valg

På det ordinære årsmøtet ble valget utsatt til forslag om ny styresammensetning kom på plass. Det skal derfor velges nytt styre for perioden 2025/2026.

3.1 Valg av styreleder

Anita Kolstad har ett år igjen som styreleder. Hun stiller til valg for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Anita Kolstad velges til styreleder for 2 år.

3.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Benny Andre Pedersen og Fredrik Gjertveit har ett år igjen som styremedlemmer.

Balen Nawzad og Andre Martin Moen foreslås til nye styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Benny Andre Pedersen og Fredrik Gjertveit velges til styremedlemmer for 1 år.

Balen Nawzad og Andre Martin Moen velges til nye styremedlemmer for 2 år.

3.3 Valg av varamedlemmer

Gitt at sak 2 får flertall, så skal nå de som går ut som styremedlemmer velges til varamedlemmer. Fikru Hussien Ahmed og Terje Haraldseth foreslås valgt til varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Fikru Hussien Ahmed og Terje Haraldseth velges til varamedlemmer for 1 år.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sofieborg Sameie og Interesselag mandag 16.06.2025 kl. 10:00 - Digitalt ekstraordinært årsmøte på "min side" i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 15
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 15
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 15
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

Vedtak:

Valgt ble: Anita Kolstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Antall sameieparter som har avgitt stemme: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 15
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 15
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

Vedtak:

Godkjent

2. Vedtektsendring

Viser til ordinært årsmøte avholdt den 28. april 2025 sak 4.1 der det ble vedtatt at styret skulle jobbe med et forslag til ny bestemmelse i vedtektene når det gjelder styresammensetningen. Det var meldt inn ønske om å endre på disse bestemmelsene slik at deltakelse i styret skal være frivilling. Styret har nå sett på saken og fremmer forslag til vedtektsendring.

Eksisterende punkt 8.1 og 8.2 i vedtektene lyder:

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

SSI skal ha et styre som skal bestå av en representant fra hvert av de fem rekkene, og fem vararepresentanter. Som utgangspunkt er rekkerepresentant hovedrepresentant i styret, og tidligere rekkeleder er vara.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styret godkjennes på årsmøte. Styrevervet går på omgang i hver rekke.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke annet er bestemt og maksimalt tre medlemmer trer ut av styret samtidig.

Styret velger selv leder og nestleder.

Foreslås endret til:

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

SSI skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 2-4 styremedlemmer og 2-3 varamedlemmer.

De som går ut av styret blir automatisk varamedlem det påfølgende året etter at de går ut av

styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styret velges på årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke annet er bestemt. Ordinært årsmøte vedtar styrehonorar.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 15
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 14

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

3. Valg

3.1 Valg av styreleder

Anita Kolstad har ett år igjen som styreleder. Hun stiller til valg for 2 nye år.

Valg av styreleder for Styre for Sofieborg Sameie og Interesselag

- Anita Kolstad (Gjenvalg) - 15 stemmer

Vedtak:
Anita Kolstad velges til styreleder for 2 år.

3.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Benny Andre Pedersen og Fredrik Gjertveit har ett år igjen som styremedlemmer.

Balen Nawzad og Andre Martin Moen foreslås til nye styremedlemmer for 2 år.

Valg av styremedlem for Styre for Sofieborg Sameie og Interesselag

- Andre Martin Moen - 15 stemmer
- Balen Nawzad - 15 stemmer
- Benny Andre Pedersen (Gjenvalg) - 14 stemmer
- Fredrik Skogen Gjertveit (Gjenvalg) - 10 stemmer

Vedtak:
Benny Andre Pedersen og Fredrik Gjertveit ble valgt til styremedlemmer for 1 år.

Balen Nawzad og Andre Martin Moen ble valgt til nye styremedlemmer for 2 år.

3.3 Valg av varamedlemmer

Gitt at sak 2 får flertall, så skal nå de som går ut som styremedlemmer velges til varamedlemmer. Fikru Hussien Ahmed og Terje Haraldseth foreslås valgt til

varamedlemmer for 1 år.

Valg av varamedlem for Styre for Sofieborg Sameie og Interesselag

- Terje Haraldseth - 15 stemmer
- Fikru Hussien Ahmed - 15 stemmer

Vedtak:
Fikru Hussien Ahmed og Terje Haraldseth velges til varamedlemmer for 1 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Sofieborg Sameie og Interesselag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Julie Leirfall Hagen (sign.)	23.06.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Anita Kolstad (sign.)	23.06.2025



INNKALLING 2025

Sofieborg Sameie og Interesselag

Mandag 28.04.2025 kl. 19:00
Kolbotn IL klubbhus

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 Sofieborg Sameie og Interesselag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 19:00 - Kolbotn IL klubbhus

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

- 4.1 Endre styreoppsett
- 4.2 Sak i forliksrådet - orienteringssak

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Årsmelding 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

4.1 Endre styreoppsett

Ønsker å gjøre deltagelse i styre frivillig, ikke som i dag at det går på runde. Dette da noen føler at dette er tvang og kan skape lite engasjement fra de som føler de blir tunget inn i styre. Og sett i sammenheng med alt som har skjedd i 2024/25 så vil jeg også foreslå at de som sitter i styret får betalt. Siste periode har styret og styreleder brukt enormt mye tid på alvorlige saker, og det uten å få noe som helst kompensasjon. Foreslår en sum på f.eks. 25 000 kr. til styret hvor styreleder får mest og resten fordelt på de som deltar mye. For å kunne bli kompensert må et styremedlem delta på 70% av styremøtene. Hvis ikke så fordeles summen på de andre. Vara kan f.eks. få 1 000 kr. hver eller mer om de blir involvert. Målet er å ha en representant fra hver rekke i styret.

Forslag til vedtak:	Endre måten styret settes sammen - valg i stede for rullering Styremedlemmene skal få betalt, men kun om de deltar på 70% av møtene Foreslår min. kr. 25 000, men gjerne mer slik at det skaper motivasjon for å delta aktivt i styret
Styrets innstilling:	Styret er positive til dette. Det er ønskelig at forslagstiller presenterer saken, og dersom det er flertall for dette forslaget vil styret foreslå en vedtektsendring på dette punktet til neste årsmøte.

4.2 Sak i forliksrådet - orienteringssak

Styret ønsker å holde sameiet orientert om aktuelle saker som berører sameiets drift og forvaltning. I den forbindelse informerer vi kort om at det har oppstått en tvist som involverer SSI og der det er rettet et krav relatert til vedlikeholdsansvar for fellesområder.

Styret har behandlet kravet, og etter flere runder med grundige vurderinger og bistand fra advokat har vi besluttet å avvise det. Det foreligger derfor en uenighet, og dette håndteres nå som en tvist mellom partene.

Denne tvisten var styret i forliksrådet med den 9. april 2025. Forliksrådet vil trolig innstille saken.

På nåværende tidspunkt deler vi ikke flere detaljer om selve saken.

Vi ønsker å forsikre sameiet om at vi vil håndtere denne saken innenfor rammene av gjeldende lover og regler, og at vi gjør vårt ytterste for å ivareta fellesskapets interesser. Dersom saken får konsekvenser av betydning for sameiet som helhet, vil vi selvfølgelig holde dere informert.

Har noen av dere spørsmål knyttet til dette som angår sameiets interesser, er dere velkomne til å kontakte styret.

Forslag til vedtak: Styret orienterer.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anita Kolstad
Styremedlem, Terje Haraldseth
Styremedlem, Fredrik Skogen Gjertveit
Styremedlem, Benny Andre Pedersen
Styremedlem, Fikru Hussien Ahmed
Varamedlem, Torunn Merete Teigo
Varamedlem, Solomon Hantal
Varamedlem, Line Kirkevold
Varamedlem, Per Christian Skaug
Varamedlem, Eirik Andreas Stene

Det nye styret konstituerer seg selv på første styremøte.

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Årsmelding 2024 - Sofieborg Sameie og Interesselag

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anita Kolstad
Styremedlem, Terje Haraldseth
Styremedlem, Fredrik Skogen Gjertveit
Styremedlem, Benny Andre Pedersen
Styremedlem, Fikru Hussien Ahmed
Varamedlem, Torunn Merete Teigo
Varamedlem, Solomon Hantal
Varamedlem, Line Kirkevold
Varamedlem, Per Christian Skaug
Varamedlem, Eirik Andreas Stene

Styret i Sofieborg Sameie og Interesselag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Sofieborg Sameie og Interesselag 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. Sofieborg Sameie og Interesselag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 992211563

Sofieborg Sameie og Interesselag består av 32 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sofieborg Sameie og Interesselag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP338775. 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 er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sofieborg Sameie og Interesselag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret vil gi informasjon om styrets arbeid ved en senere anledning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**489 614**	**392 867**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-168 412	96 747
B. Endring arbeidskapital	**-168 412**	**96 747**
C. Arbeidskapital	**321 203**	**489 614**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	390 555	503 044
Kortsiktiggjeld	-69 352	-13 429
C Arbeidskapital	**321 203**	**489 614**

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

Resultatregnskap 2024 Sofieborg Sameie og Interesselag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	646 704	657 504	657 600	734 600
Sum leieinntekt		**646 704**	**657 504**	**657 600**	**734 600**
Sum inntekt		**646 704**	**657 504**	**657 600**	**734 600**
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		6 047	5 918	7 000	7 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	31 368	30 401	39 500	36 500
Kommunale avgifter/renovasjon		302 465	240 795	263 000	325 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 599	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	10 346	0	120 000	20 000
Revisjonshonorar		9 834	9 393	5 000	10 000
Forretningsførerhonorar		73 178	47 124	50 000	88 000
Andre honorar	8	126 134	2 063	5 000	2 000
Kontorkostnad		1 544	1 767	2 000	2 000
TV/bredbånd		234 579	216 786	230 000	244 000
Kontingenter og gaver		6 483	2 692	2 000	2 000
Forsikringer		7 420	7 054	7 421	8 500
Andre kostnader	9	4 228	2 021	12 000	5 000
Sum kostnad		**830 413**	**571 950**	**748 921**	**756 500**
Driftsresultat		**-183 709**	**85 554**	**-91 321**	**-21 900**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 298	11 193	0	0
Netto finansposter		**-15 298**	**-11 193**	**0**	**0**
Årsresultat		**-168 412**	**96 747**	**-91 321**	**-21 900**
Overført sameiekapital		-168 412	96 747	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-168 412**	**96 747**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sofieborg Sameie og Interesselag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	3	50 000	50 000
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	128 333	128 333
Sum anleggsmidler		**178 333**	**178 333**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 968	5 043
Forskuddsbetalte kostnader		120 000	119 993
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		265 587	378 007
Sum omløpsmidler		**390 555**	**503 044**
SUM EIENDELER		**568 888**	**681 377**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		499 536	667 947
Sum opptjent egenkapital		**499 536**	**667 947**
Sum egenkapital	**10**	**499 536**	**667 947**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 687
Leverandørgjeld		68 844	11 248
Annen kortsiktig gjeld		508	495
Sum kortsiktig gjeld		**69 352**	**13 429**
Sum gjeld		**69 352**	**13 429**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**568 888**	**681 377**

Sted:_____ Dato:_____

Anita Kolstad
Styreleder

Fikru Hussien Ahmed
Styremedlem

Benny Andre Pedersen
Styremedlem

Terje Haraldseth
Styremedlem

Fredrik Skogen Gjertveit
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.

Eiendommer er oppført på g.nr 249, b.nr 807-838 i Nordre Follo kommune. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring NU polise nr. SP338775.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	635 904	635 904
3609 Leie parkering	10 800	21 600
Sum	**646 704**	**657 504**

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier en andel i Bråten garasjelag.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boder og bomberom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	50 000
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	

Eiendommer er oppført på g.nr 249, b.nr 807-838 i Nordre Follo kommune. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring NU polise nr. SP338775.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	7 900	8 400
6391 Snømåking/strøing/feiing	15 003	11 326
6392 Containerleie/tømming	6 966	9 175
6398 Støtte Bråten garasjelag	1 500	1 500
Sum	**31 368**	**30 401**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	10 599	0
Sum	**10 599**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6605 Vedlikehold fellesanlegg	10 346	0
Sum	**10 346**	**0**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 320	2 063
6720 Juridisk honorar	123 814	0
Sum	**126 134**	**2 063**

Konto 6714 er tilleggstjeneste lønn.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7770 Betalingskostnader	926	926
7773 Omkostninger innkreving	1 502	1 095
Sum	**4 228**	**2 021**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	667 947	-168 411	499 536
Sum opptjent egenkapital	**667 947**	**-168 411**	**499 536**
Sum egenkapital	**667 947**	**-168 411**	**499 536**

Resultat og balanse med noter for Sofieborg Sameie og Interesselag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sofieborg Sameie og Interesselag

Styreleder	Anita Kolstad (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Fredrik Skogen Gjertveit (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Benny Andre Pedersen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Fikru Hussien Ahmed (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Terje Haraldseth (sign.)	02.04.2025

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 Sofieborg Sameie og Interesselag (SSI)

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sofieborg Sameie og Interesselag (SSI) 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: USHO2-IZCP6-N1P4V-65T4H-SOFMC-L96LF

© 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: USHO2-IZCP6-N1P4V-65T4H-SOFMC-L96LF

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
2025-04-04 13:27:13 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: USHO2-IZCP6-N1P4V-65T4H-SOFMC-L96LF

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 Mandag 28.04.2025.

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 Sofieborg Sameie og Interesselag mandag 28.04.2025 kl. 19:00 - Kolbotn IL klubbhus.

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: Roar Kristoffer H. Aarhus

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 21

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

4.1 Endre styreoppsett

Ønsker å gjøre deltagelse i styre frivillig, ikke som i dag at det går på runde. Dette da noen føler at dette er tvang og kan skape lite engasjement fra de som føler de blir tunget inn i styre. Og sett i sammenheng med alt som har skjedd i 2024/25 så vil jeg også foreslå at de som sitter i styret får betalt. Siste periode har styret og styreleder brukt enormt mye tid på alvorlige saker, og det uten å få noe som helst kompensasjon. Foreslår en sum på f.eks. 25 000 kr. til styret hvor styreleder får mest og resten fordelt på de som deltar mye. For å kunne bli kompensert må et styremedlem delta på 70% av styremøtene. Hvis ikke så fordeles summen på de andre. Vara kan f.eks.. få 1 000 kr. hver eller mer om de blir involvert. Målet er å ha en representant fra hver rekke i styret.

Vedtak:
Det ble vedtatt at det for fremtiden skal utbetales styrehonorar for styrets arbeid.

Det nye styret jobber med et forslag til ny ordlyd i bestemmelsen om styresammensetningen i vedtektene og dette vil vedtas på et ekstraordinært årsmøte.

4.2 Sak i forliksrådet - orienteringssak

Styret ønsker å holde sameiet orientert om aktuelle saker som berører sameiets drift og forvaltning. I den forbindelse informerer vi kort om at det har oppstått en tvist som involverer SSI og der det er rettet et krav relatert til vedlikeholdsansvar for fellesområder.

Styret har behandlet kravet, og etter flere runder med grundige vurderinger og bistand fra advokat har vi besluttet å avvise det. Det foreligger derfor en uenighet, og dette håndteres nå som en tvist mellom partene.

Denne tvisten var styret i forliksrådet med den 9. april 2025. Forliksrådet vil trolig innstille saken.

På nåværende tidspunkt deler vi ikke flere detaljer om selve saken.

Vi ønsker å forsikre sameiet om at vi vil håndtere denne saken innenfor rammene av gjeldende lover og regler, og at vi gjør vårt ytterste for å ivareta fellesskapets interesser. Dersom saken får konsekvenser av betydning for sameiet som helhet, vil vi selvfølgelig holde dere informert.

Har noen av dere spørsmål knyttet til dette som angår sameiets interesser, er dere velkomne til å kontakte styret.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valget utsettes til et ekstraordinært årsmøte der styret først legger frem forslag til ny vedtektsbestemmelse om styresammensetning, jf. vedtak i sak 4.1. Det er enighet om at dette skal på plass før sommerferien 2025.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valget utsettes til et ekstraordinært årsmøte der styret først legger frem forslag til ny vedtektsbestemmelse om styresammensetning, jf. vedtak i sak 4.1. Det er enighet om at dette skal på plass før sommerferien 2025.

Protokoll for Sofieborg Sameie og Interesselag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Roar Kristoffer H Aarhus (sign.)	29.04.2025

VEDTEKTER FOR
SOFIEBORG SAMEIE OG INTERESSELAG (SSI).

Vedtatt i årsmøte
Den 24 april 2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sofieborg Sameie og Interesselag, heretter referert til som SSI, har gårds- og bruksnummer 249/468 og 249/494 i Nordre Follo kommune. Sameiet ble stiftet 08.02.1979.

Sameiet består av 32 boligseksjoner i Oskar Braatens vei 1-5 og eierne av disse skal være medlemmer av SSI med de rettigheter og plikter som følger av SSI's vedtekter og fattede vedtak.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Bodene eies av sameiet, men disponeres og vedlikeholdes av beboere i tilhørende rekke.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen boligseksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Ved eierskifte skal styret straks gis skriftlig melding om det nye eierforholdet. Selger plikter å informere kjøper om SSIs vedtekter og om øvrige regler og vedtak som gjelder for medlemmene.

Sameiets styre skal straks underrettes om alle overdragelser og langtidsutleie. Med langtidsutleie menes utleie i 30 dager eller mer sammenhengende. Leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenningen kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Nekter sameiet å godkjenne leier må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram fra sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt. Eier er forpliktet til å informere leier om vedtekter, vedlikeholdsmatrise og den aktuelle rekkens regler.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Kortidsutleie kan ikke påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, men kan bare brukes i samsvar med formålet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Parkering er kun godkjent på to steder; på parkeringsplassene utenfor rekke 3 og parkeringen ved krysset Jonas Lies vei/Oskar Braatens vei. Garasjene og plassene ved krysset ved Jonas Lies vei/Oskar Braatens vei driftes av Bråten Garasjelag AL. Alle garasjene og plassene har mulighet til å koble til ladepunkt. Parkeringen ved rekke 3 driftes av styret i SSI og består av 6 plasser og det må søkes om tildeling av plass hvert år. Styret sender ut informasjon før hver tildelingsperiode. Disse plassene har ikke ladepunkt.

Oskar Braatens vei er en kommunal vei hvor det er parkering forbudt.

Reguleringsplanen skiller mellom veier for kjørende og gående trafikanter. På adkomstveier til boenhetene skal det ikke være unødvendig trafikk med kjøretøyer. Det er ikke tillatt å parkere på disse veiene, kun av- og pålessing. Eventuelle uoverensstemmelser tas opp med styret.

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

Med fellesanlegg menes arealer, anlegg og installasjoner som er til felles bruk for alle i SSI og som sameiet eier (som bomberom, antenneanlegg, støttemur mellom rekke 1 og Oskar Braatensvei etc)
Vann- og kloakkledninger, og strøm, med unntak av strøminstallasjon til bomberom og antenneanlegget, regnes ikke som fellesanlegg.

Ruvende innretninger som for eksempel boder, permanente overbygg, levegger over 1,8m og lignende, er i hovedsak ikke lov på egen bruksenhet og kan ikke bygges eller monteres uten styrets samtykke. Søker må vise til godkjenning fra alle enheter i aktuell rekke og eventuelle tilstøtende naboer i de andre rekkene.

Trampoliner og store lekeapparater er kun godkjent å ha på fellesområder. Nærliggende bruksenheter og styret må gi godkjennelse før disse bygges eller monteres. De som setter opp disse er også ansvarlig for at det vedlikeholdes. Om det ikke vedlikeholdes kan styret kreve at det tas ned. Alt på fellesområdet er til felles bruk.

Styret kan kreve at større trær fjernes eller beskjæres.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Diverse tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten er beskrevet i eget dokument «Sofieborg Sameie og Interesselag – Vedlikeholdsvedtekter felles for alle rekker og egen rekke»

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

Eier av bruksenheten skal vedlikeholde hage og forhage på en forsvarlig måte. Det må ikke utøves virksomhet, anbringes redskaper, materialer, avfall eller andre gjenstander som virker sjenerende eller skjemmende for omgivelsen.

Utbedringer som nedfører fasade- og/eller fargeforandringer skal godkjennes av styret. Søknad forelegges styret i god tid før det er aktuelt å sette arbeidet i gang. Dette gjelder også endringer av gjerder mellom eiendommene.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes.

5.2. Vedlikeholde og utbedring av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealene er fordelt i henhold til siste versjon av «Ansvarfordeling vedr. felles områder og felles eiendeler».

5.3. Bygningsmessige arbeider

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever styrets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) godkjenne nye styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å

ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

SSI skal ha et styre bestående av 1 styreleder, 2-4 styremedlemmer og 2-3 varamedlemmer. De som går ut av styret blir automatisk varamedlem det påfølgende året etter at de går ut av styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styret velges på årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke annet er bestemt.
Ordinært årsmøte vedtar styrehonorar.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

INFO KOMMUNE

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-249/837

Norkart
Utskriftsdato: 29.01.2026 12:35

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	OSKAR BRAATENS VEI 4E	Beregnet areal	124.5
Etablert dato	08.02.1979	Historisk oppgitt areal	125
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] 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	249/837
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/837
Skylddeling Skylddeling	08.02.1979			249/494 (-125), 249/837 (125)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630638.95	601942.86	0	Ja	124.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AARHUS ROAR KRISTOFFER HOGGANVIK F170187*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Oskar Braatens vei 4E 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)
AARHUS LOTTA MARINA HOGGANVIK F200688*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Oskar Braatens vei 4E 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-249/468	Grunneiendom	1/32
3207-249/494	Grunneiendom	1/32

Adresse

Vegadresse: Oskar Braatens vei 4 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	902 Østre Bråten	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	3 Sofiemyr

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16879940		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1969

1: Bygning 16879940: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.11.1969

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	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.11.1969	09.03.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Oskar Braatens vei 4E	H0101	249/837	117	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	837	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oskar Braatens vei 4E, 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** 125 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 29 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 125 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	125 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

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	4923B (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4923B)
Navn	BRÅTEN - FELT H.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5266/4923b_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 125 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

Utskriftsdato: 29.01.2026

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.**	837	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oskar Braatens vei 4E, 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	3 055,96 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**10 740,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	443,11 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	652,82 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	544,13 kr
					Sum	**9 391,80 kr**	**1 640,06 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.

105/65

Bygg- og tømmermester Arne H.Holm,
Postboks 8,
1825 TOMTER.

JP/JG E Bygg 1o5/65 26.september 1969.

REKKEHUS I OSKAR BRAATENS VEI 4.
BYGGHERRE - OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG.

Ovennevnte bygg ble besiktiget av bygningskontrollen den 19. september 1969.

Under henvisning til bygningslovens § 99 gis herved midlertidig brukstillatelse på betingelse av at følgende mangler blir utført innen 3 mndr. fra dags dato:

Leilighet A.

1. Husnummerskilt.
2. Vinduer må ha bedre tetting mellom glassrammer og karm.
3. Lekkasje v/sluk i bad.
4. Jernplate under feieluke.
5. Bod i 2.etasje ventileres.

Leilighet B.

1-2-3-4 og 5 som leilighet A.

Leilighet C.

1-2-3-4 og 5 som leilighet A.

Leilighet D.

1-2-3-4 og 5 som leilighet A.

Leilighet E.

Vann er ikke påkoplet. Forøvrig som leilighet A.

Leilighet F.

1-2-3-4 og 5 som leilighet A.

Boder i kjeller.

1. Ventiler må innsettes.
2. Dører er ikke innsatt.
3. Forskaling av trapp må rives.

Ikke utgravd kjeller.

1. Ventiler må monteres.
2. Luker må monteres.
3. Jerndrager må gis rustbeskyttende behandling.

Terreng må tilfylles og planeres m/fall fra huset.

Trapper oppsettes.

Ferdigbefaring vil bli foretatt når påpekte mangler er rettet og eventuelt andre mangler som ansvarshavende mener skal være i orden før ferdigbefaring.

Tilstede ved befaringen:

For entreprenøren - Alnor
Boligbyggelaget - A.Gjevjon.
Oppegård kommune - bygningskontrollør J.Pettersen.

Med hilsen

Helge Enger
bygn. og reg.sjef

G.Salthaug
bygn.insp.

Kopi sendt Oppegård Boligbyggelag.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Bygg 170/77

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Oskar Braatensv. 4			49/833-838	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg(vindfang)	Boligbygg	4.8.77	26.8.77	153 B/77
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Sofiemorg Borettslag v/form. Per Frøshaug, Oskar Braatensv. 2C, 1412 S.				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
d.s.		d.s.		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Roger Kopperstad		Oskar Braatensv. 2D, 1412 Sofiemyr		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

1. Rekkverk settes opp ved utvendig trapp for nr. B, C og D.

Befaring 29. november 1984 av Jan Sletten.

Jan Sletten

OPPEGÅRD KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet

Sted og dato	Stempel	
Kolbotn, 3. desember 1984		Etter fullmakt Gunnar Salthaug Bygningsinspektør Underskrift

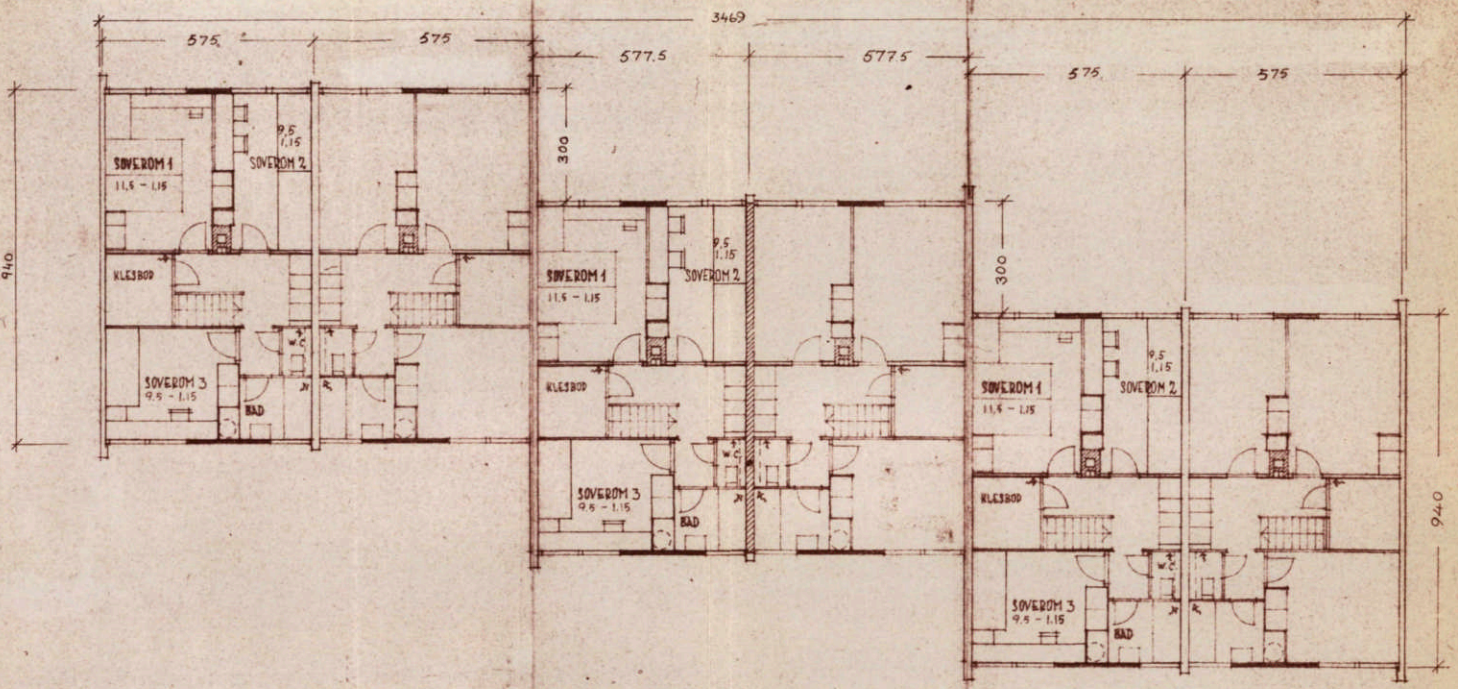
Sendes til

x) Oppmål.vesenet

[x] Byggherre [x] Anmelder [ ] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [x] Drift- og vedl.h.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Trykt på selvkopierende papir



Mottatt

17 OKT 1968

OPPDR.GIVER

OPPEGÅRD B.B.L

SOFIEBORG B.R.L.

TEGN.TITEL

PLAN 2.ET.

HUS NR.4

NBBL A.L. NORSK BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND

ARKITEKTKONTORET

Trondheimsvn. 84-86, Oslo 5, Tlf. 37 29 10

MÅL: 1:100

TEGNET 13/12-1966

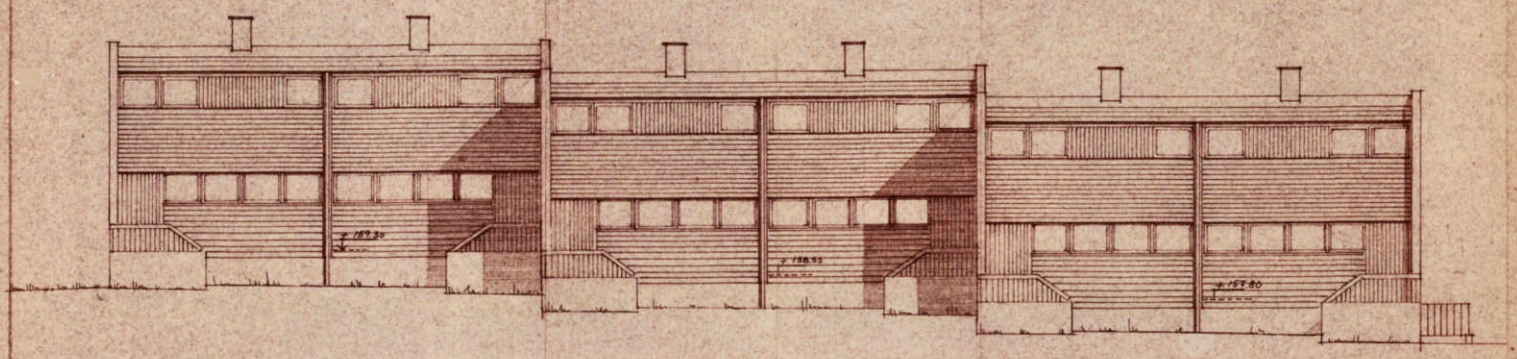
SIGN.

AVTRAPPING (FORSKYVNING) RETTET 15/10-68

DATO

TEGN.NR.

6338 - 402a



Mottatt
17 OKT 1968

OPPDR.GIVER
OPPEGÅRD BBL
SOFIEBORG BRL
KVARTAL H.
BRÅTENFELTET

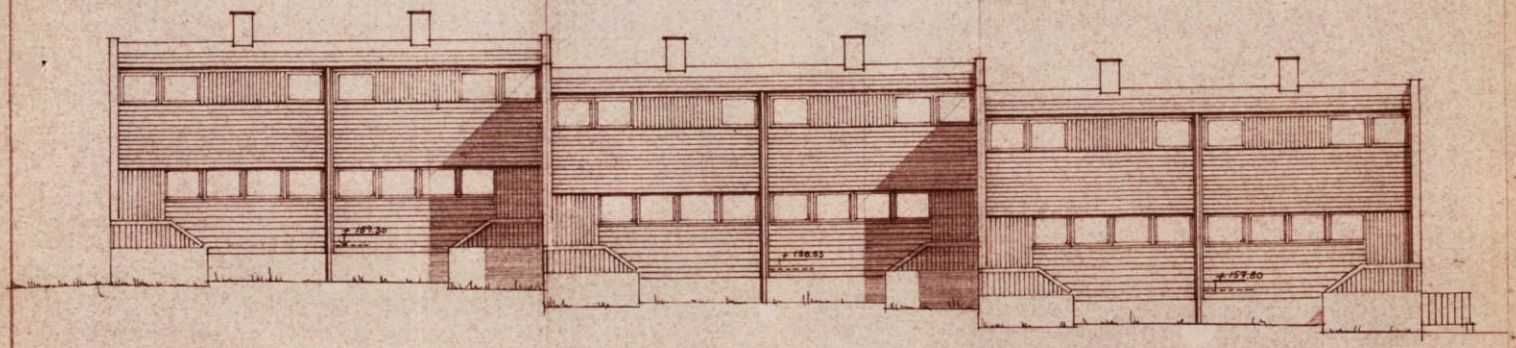
TEGN.TITTEL
FASADE MOT
NORD/ØST.
Hus Y

RETTET | DATO

MÅL: 1:100
TEGNET 15/10-1968
SIGN. /a

TEGN.NR.
6338-404 A

NBBL A.L. NORSKE BOLIGEYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 27 29 70



Mottatt
17 OKT 1968

OPPDR.GIVER
OPPEGÅRD BBL
SOFIEBORG BRL
KVARTAL H.
BRÅTENFELTET

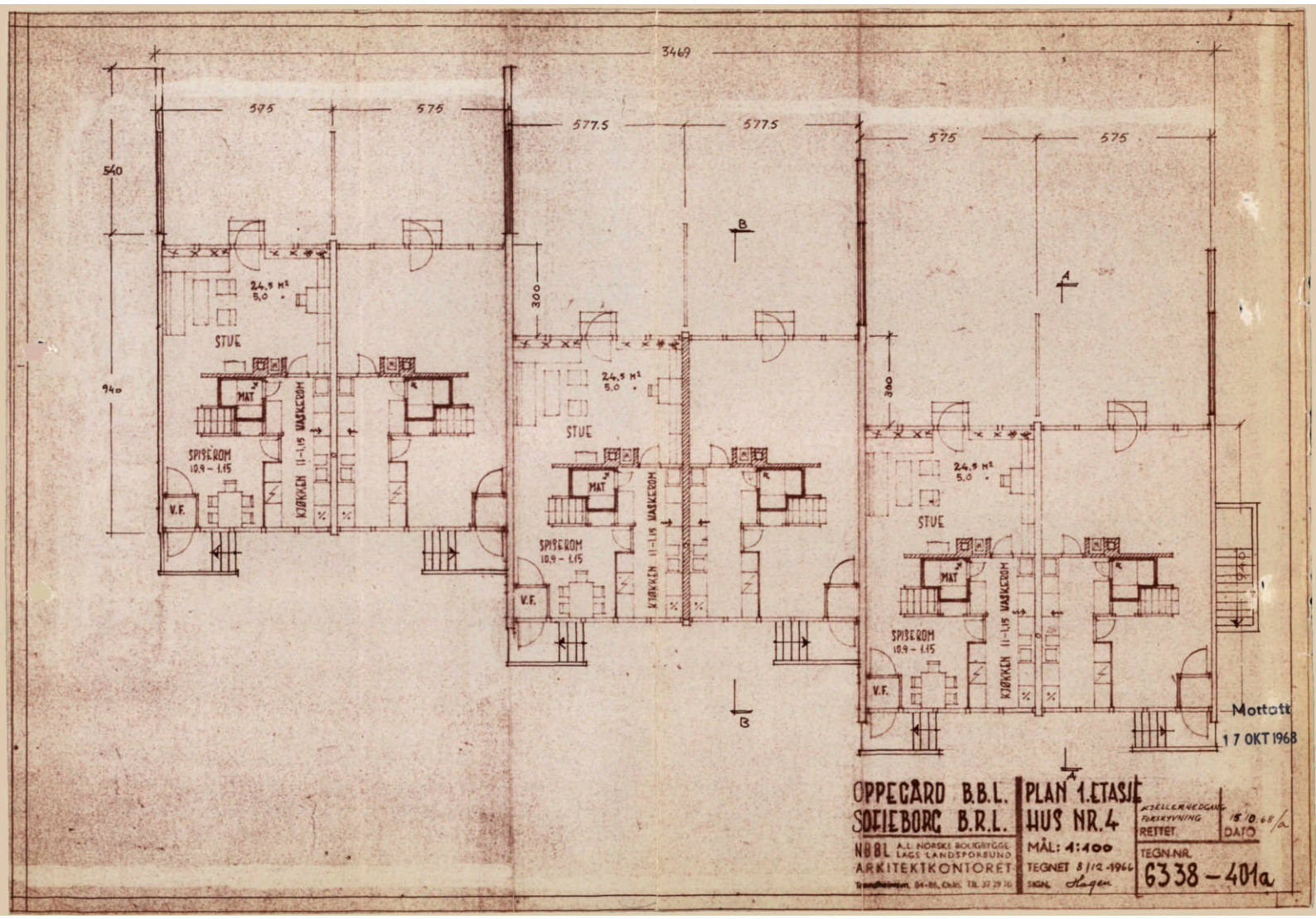
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70

TEGN.TITEL
FASADE MOT NORD/ØST.
Hus 4,

MÅL: 1:100
TEGNET 15/10-1968
SIGN. /a

RETTET DATO

TEGN.NR.
6338-404 A



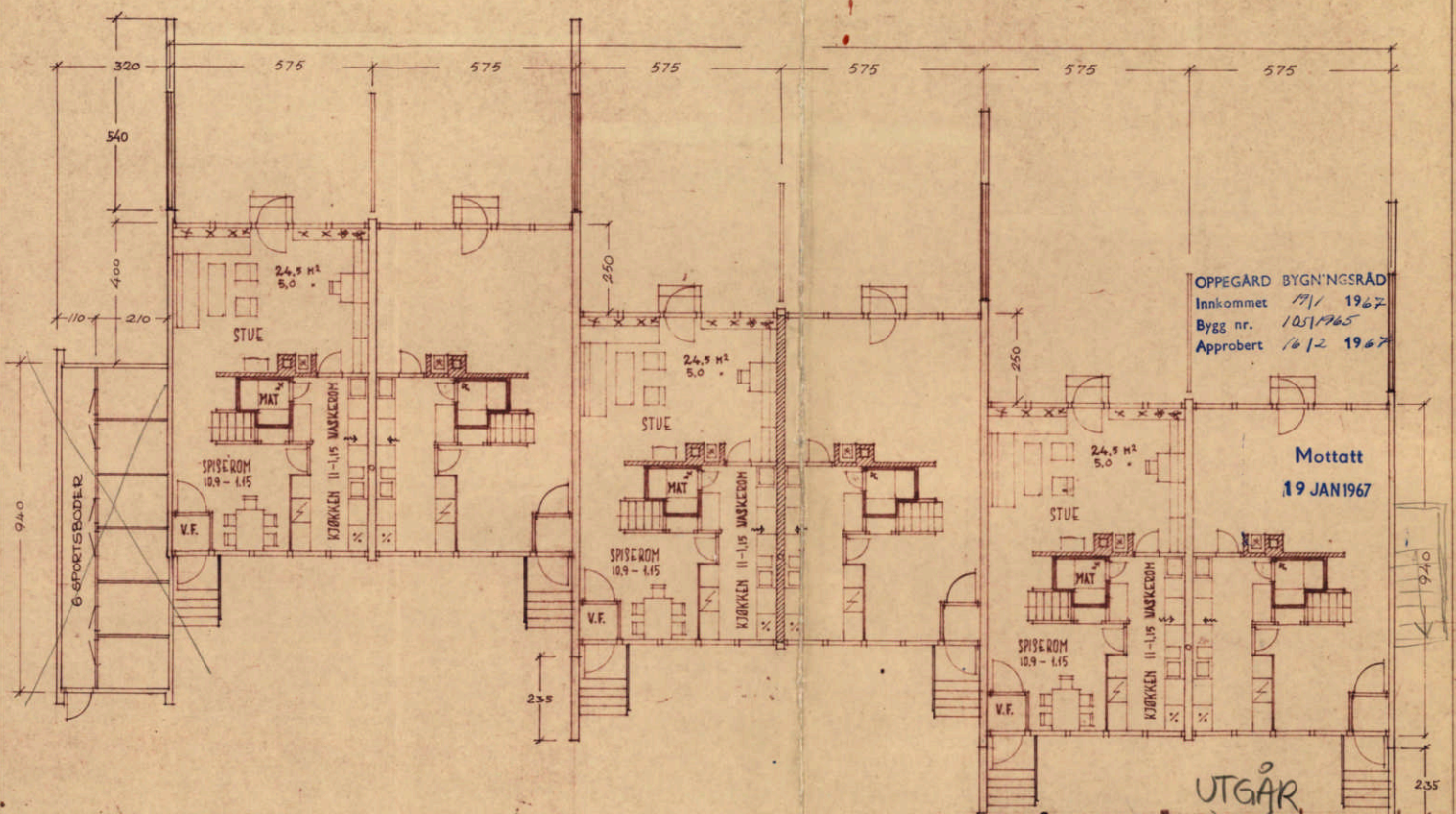
Mottatt
17 OKT 1968

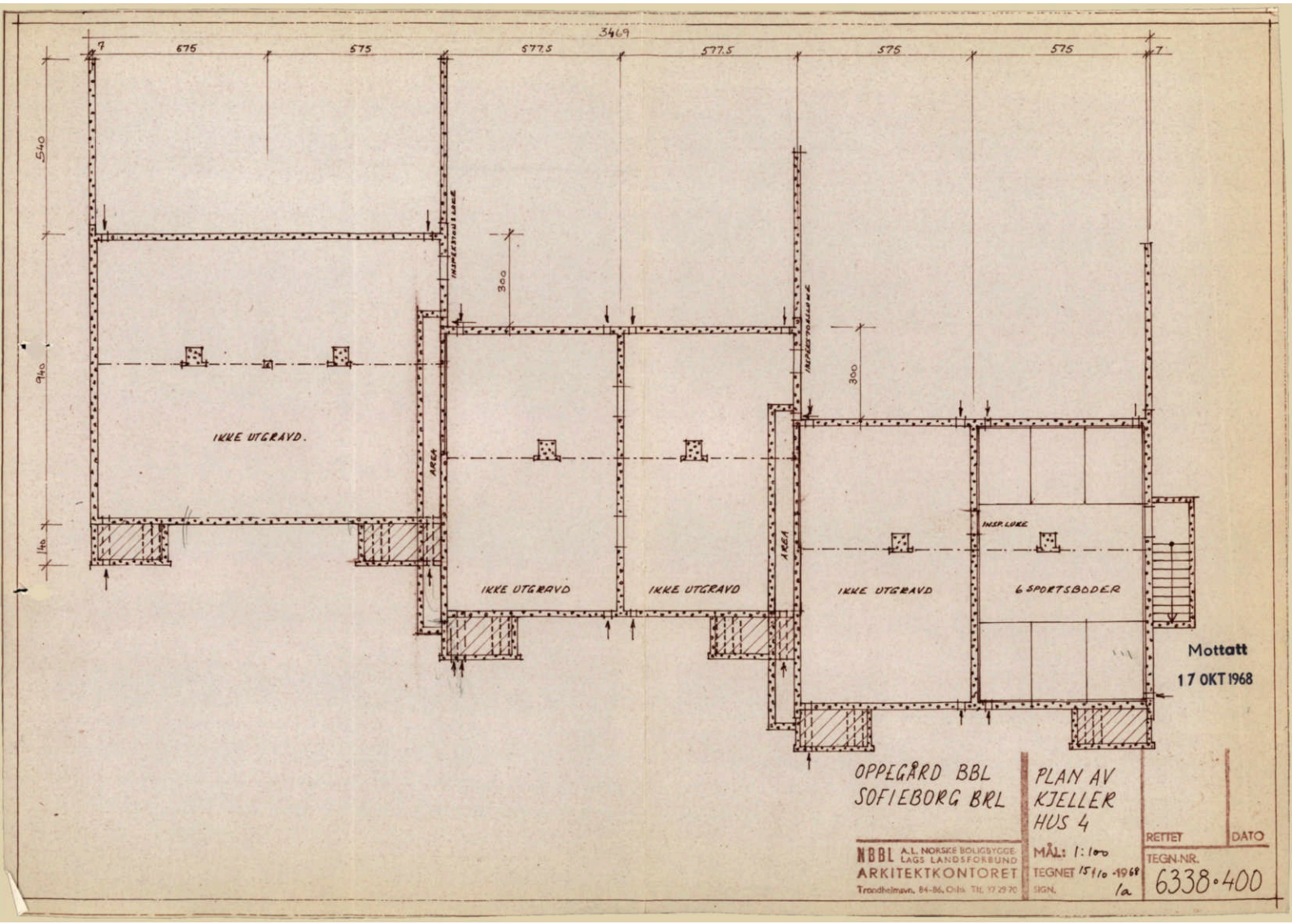
OPPEGÅRD B.B.L.
SOFIEBORG B.R.L.
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsveien 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70

PLAN 1. ETASJE
HUS NR. 4
MÅL: 1:100
TEGNET 8/12-1966
SIGN. Hagen

KJELLERAVDELING
FORSKYVNING
RETTET 15/10.68/a
DATO

TEGN.NR.
6338 – 401a


320
575
575
575
575
575
575
540
400
110
210
940
250
250
235
24,5 M²
5,0 .
STUE
MAT
SPISEROM
10,9 – 1,15
V.F.
KJØKKEN 11–1,15 VASKEROM
6 SPORTSBODER
OPPEGÅRD BYGN'NGSRÅD
Innkommet 19/1 1967
Bygg nr. 105/1965
Approbert 16/2 1967
Mottatt
19 JAN 1967
UTGÅR
OPPEGÅRD B.B.L.
SOFIEBORG B.R.L.
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 20
PLAN 1. ETASJE
HUS NR. 4
MÅL: 1:100
TEGNET 8/12-1966
SIGN. Hagen
RETTET
DATO
TEGN.NR.
6338 – 401a



Mottatt
17 OKT 1968

OPPEGÅRD BBL
SOFIEBORG BRL

PLAN AV
KJELLER
HUS 4

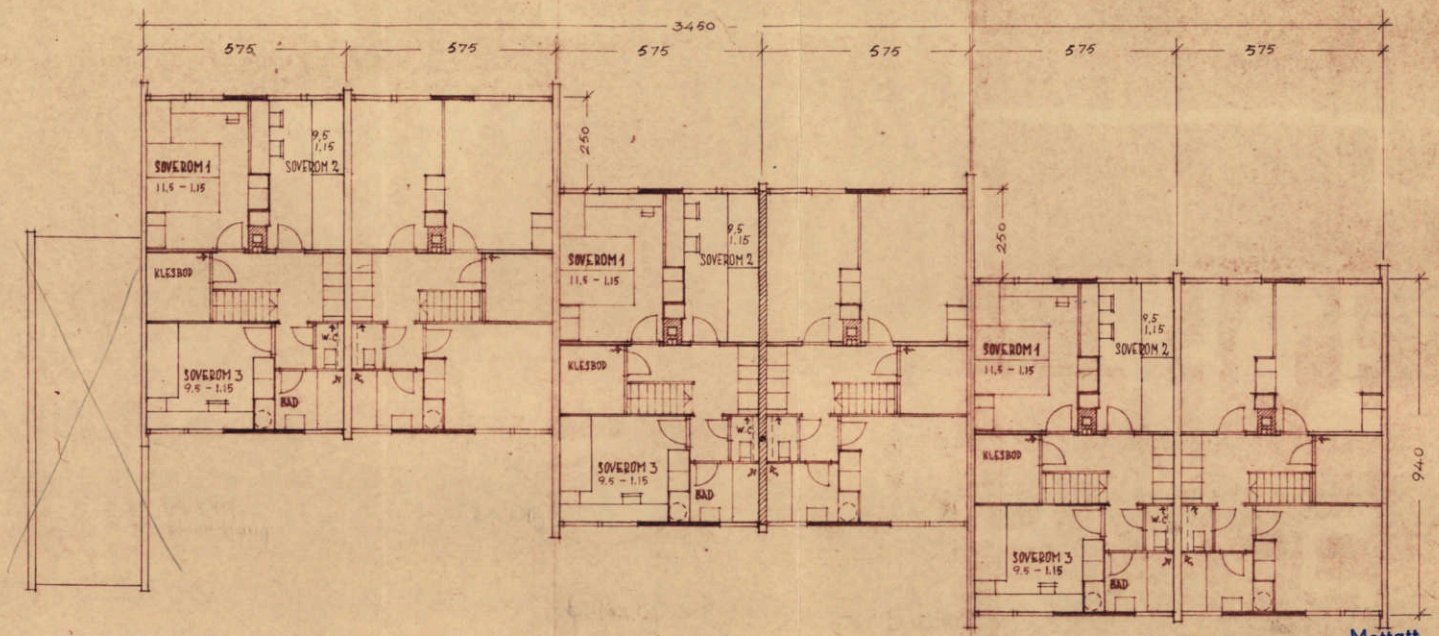
MÅL: 1:100

TEGNET 15/10-1968
SIGN. la

RETTET | DATO

TEGN.NR.
6338·400

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo Tlf. 17 29 70



OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 19/1 1967
Bygg nr. 1051 / 1965
Approbert 16/2 1967

Mottatt
19 JAN 1967

OPPDR.GIVER
OPPEGÅRD B.B.L
SOFIEBORG B.R.L.

TEGN.TITEL
PLAN 2.ET.
HUS NR.4

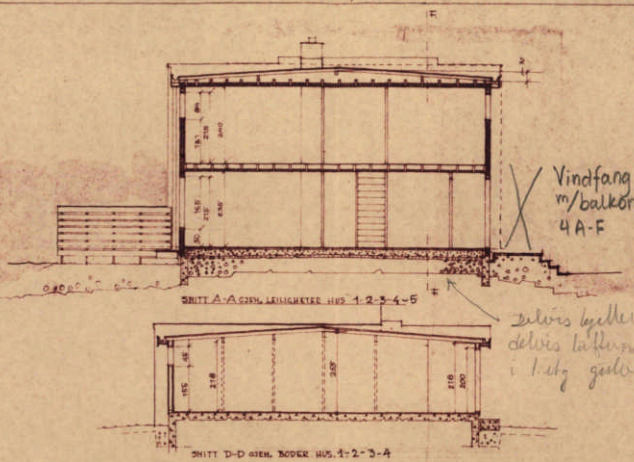
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70

MÅL: 1:100
TEGNET 13/12-1966
SIGN. Lagen

RETTET DATO

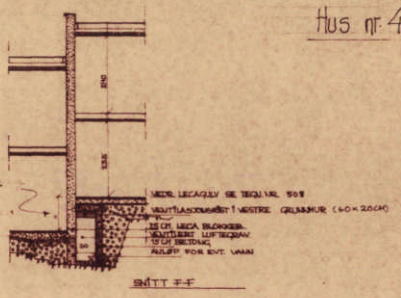
TEGN.NR.
6338 - 402 a

Hus nr. 4.



Vindfang m/balkong 4A-F

delvis kjeller under og delvis luftrom og trelagsgulv i 1. etg. gang



OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 17/1 1967
Bygg nr. 1051/1965
Approbert 16/2 1967

Mottatt
19 JAN 1967

OPPDR.GIVER
OPPEGÅRD, B.B.L.
SOFIEBORG, B.R.L.
KVARTAL, H
BRÅTENFELTET

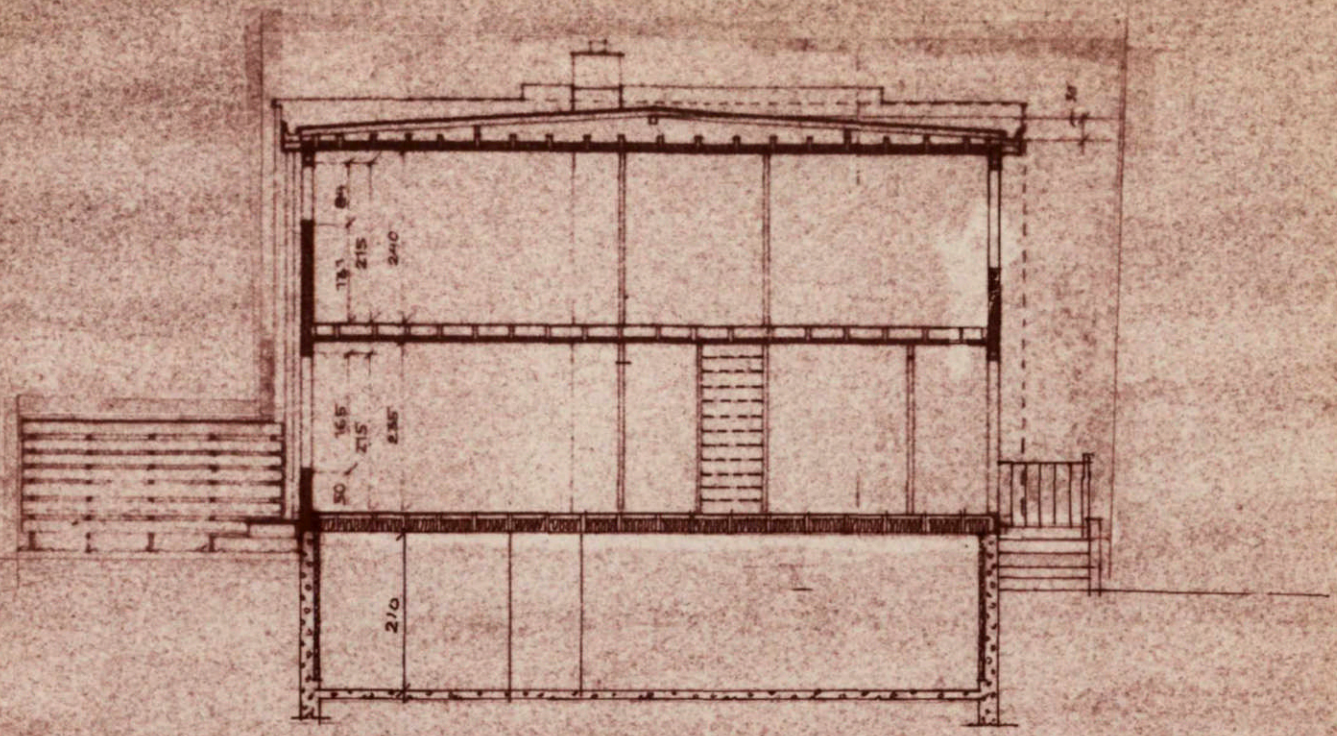
TEGN.TITEL
SNITT
HUS NR. 4.

MÅL: 1:100
TEGNET 9/6 1965
SIGN. O.F.H./O.W.

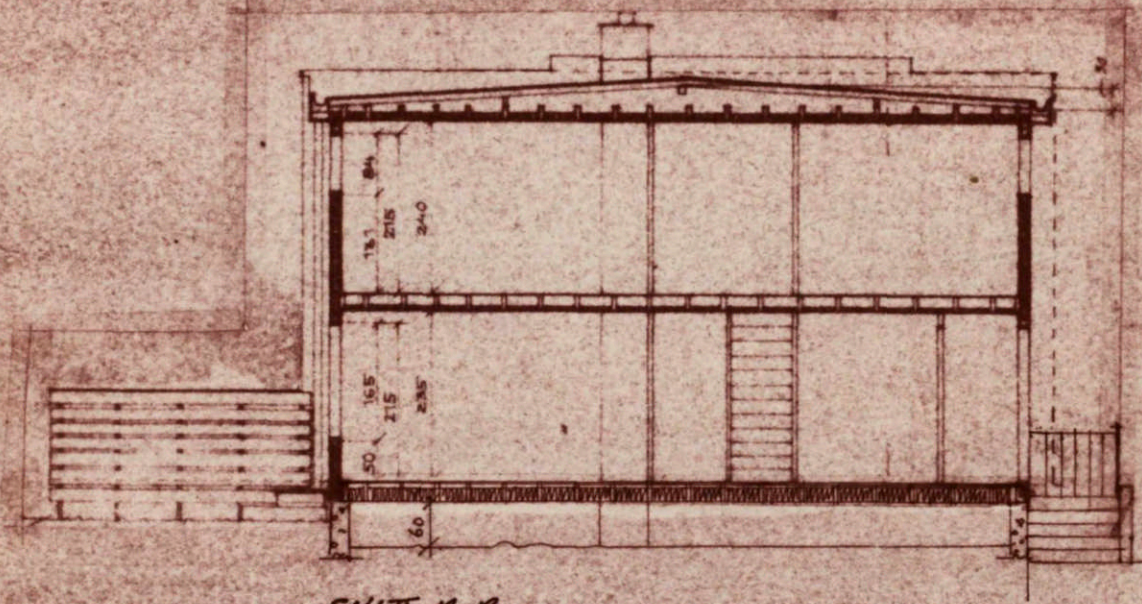
RETTET | DATO

TEGN.NR.
6338-403

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET



SNITT A-A



SNITT B-B.

Mottatt

17 OKT 1968

OPPDR.GIVER

OPPEGÅRD BBL
SOFIEBORG BRL
KVARTAL H
BRÅTENEELTET

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Grandiosvn. 84-86, Oslo. Tlf. 272970

TEGN.TITEL

SNITT DE von
HUS 4

MÅL: 1:100

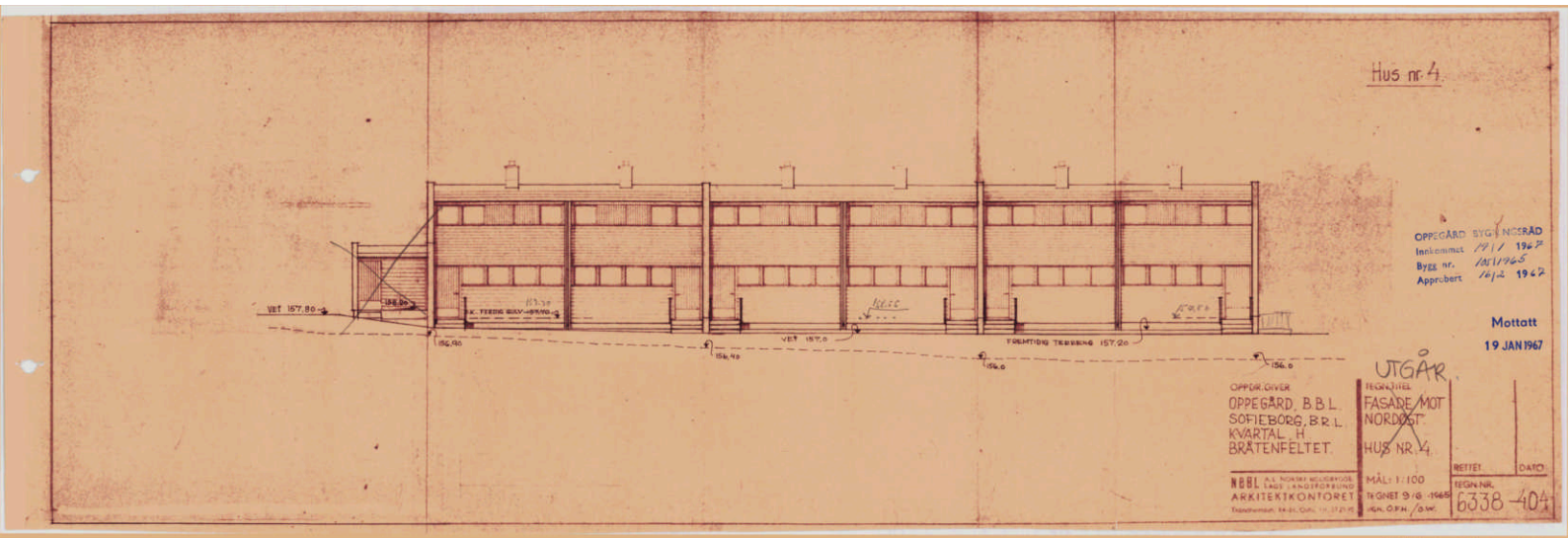
TEGNET 15/10 1968

SIGN. la

RETTET DATO

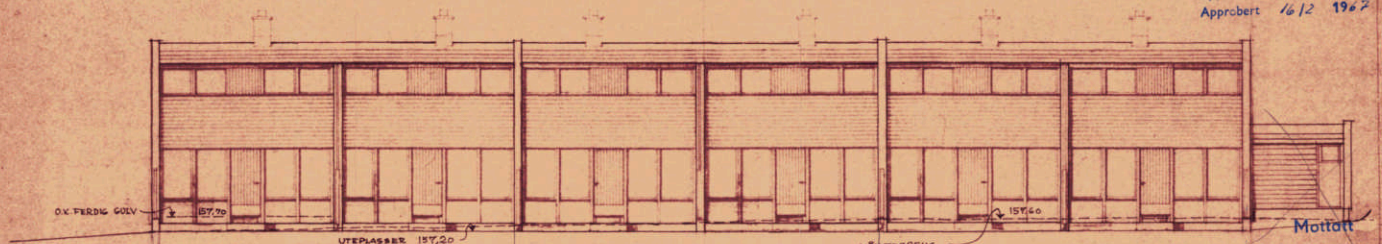
TEGN.NR.

6338·403A


Hus nr. 4.
OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 19/1 1967
Byggenr. 10/1965
Approbert 10/2 1967
Mottatt
19 JAN 1967
UTGÅR
OPPDR. GIVER
OPPEGÅRD, B.B.L.
SOFIEBORG, B.R.L.
KVARTAL H
BRÅTENFELTET.
TEGN. TITTEL
FASADE MOT
NORDØST
HUS NR. 4
NBBL
ARKITEKTKONTORET
MÅL: 1:100
TEGNET 9/6 -1965
RETTET
DATO
TEGN. NR.
6338-401
VEST 157.80
VEST 157.0
FREMTIDIG TERRENG 157.20
156.40
156.40
156.0
156.0
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Hus nr. 4.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 19/1 1967
Bygg nr. 105/1965
Approbert 16/12 1967



Fasade mot Sydvest

Trappet med

Trappet med

Mottatt
19 JAN 1967

OPPDR.GIVER
OPPEGÅRD. B.B.L.
SOFIEBORG, B.R.L.
KVARTAL, H.
BRÅTENFELTET.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsvn. 64-66. Oslo. Tlf. 37 29 70

TEGN.TITEL
FASADE MOT SYDVEST.

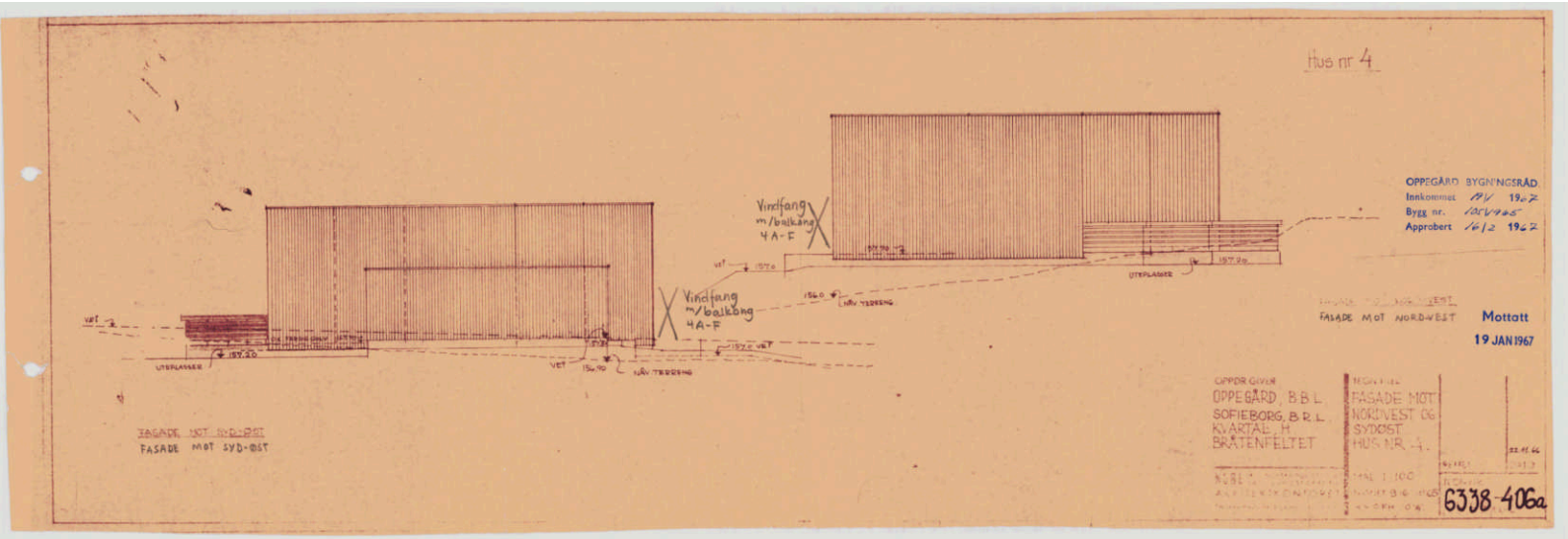
HUS NR. 4.

MÅL: 1:100
TEGNET 9/6 1965
SIGN. O.P.H./O.W.

RETTET | DATO

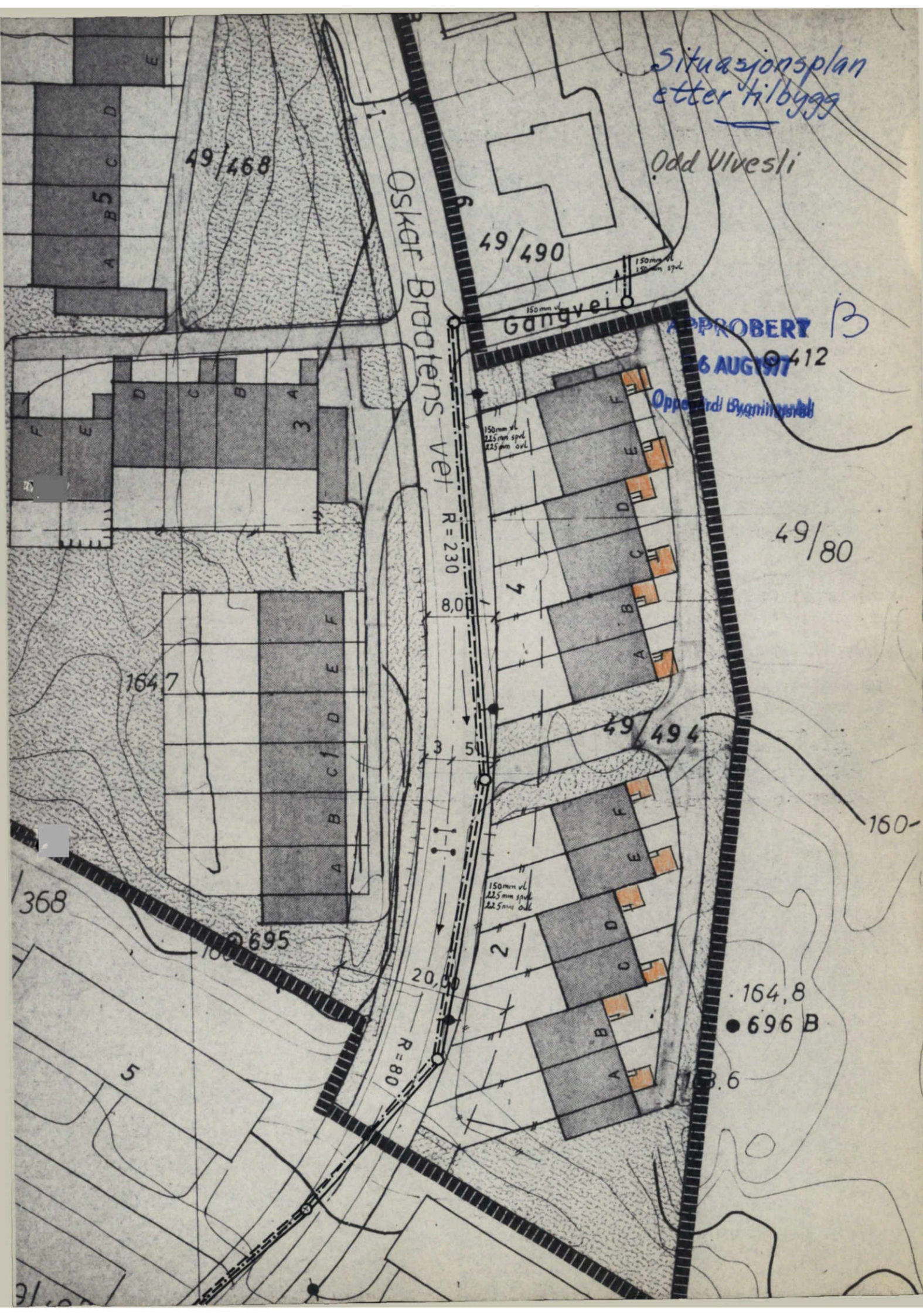
TEGN.NR.
6338-405

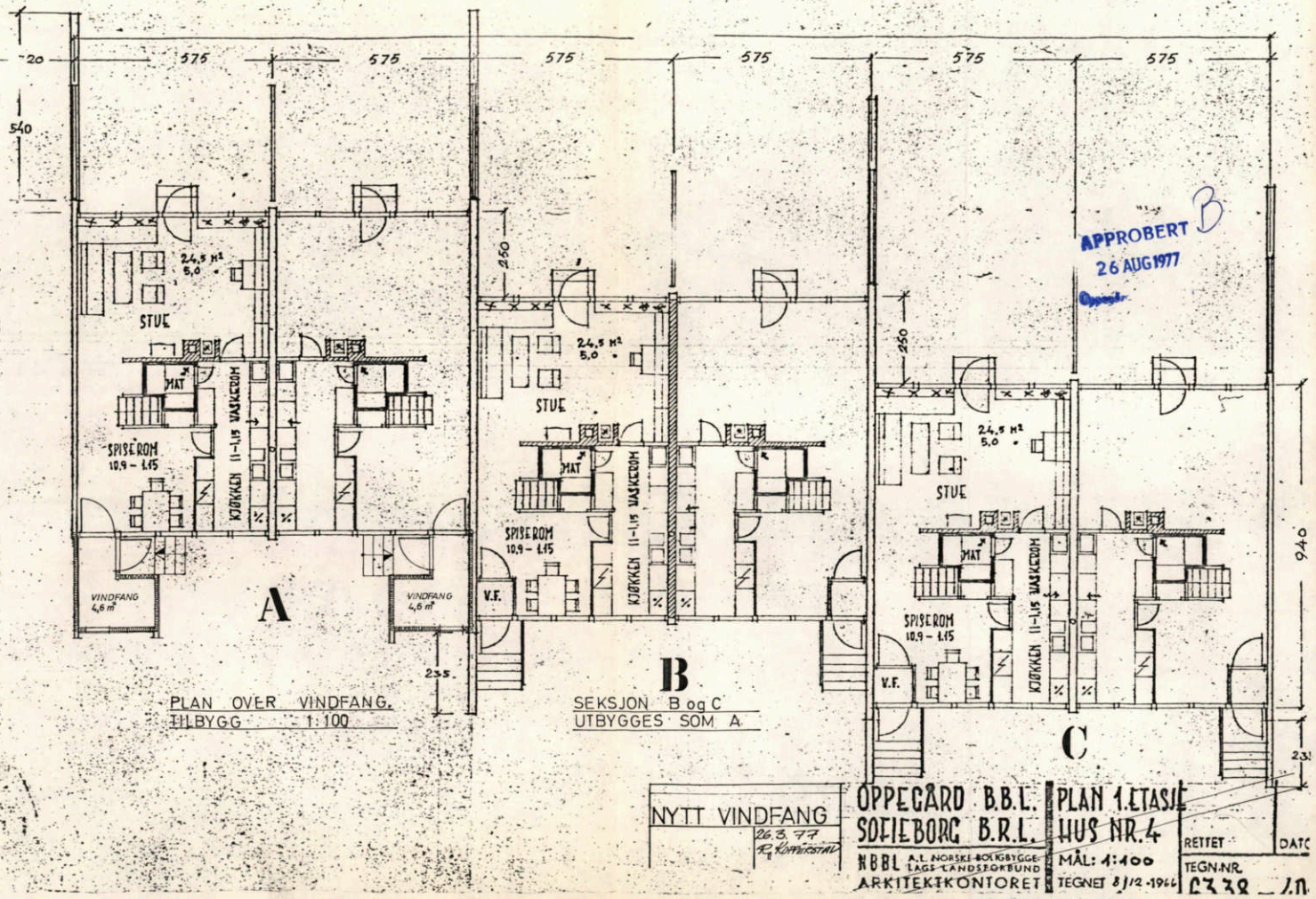
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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

Dansk Scanning A/S


Situasjonsplan
etter tilbygg
Odd Ulvesli
49/468
49/490
49/80
49/494
Oskar Braatens vei
R=230
R=80
Gangvei
150mm vl
150mm spvl
225mm spvl
225mm ovl
APPROBERT
6 AUG 1997
164,7
164,8
696 B
695
160-
20,0
8,0
5
3
7
2
5



PLAN OVER VINDFANG.
TILBYGG 1:100

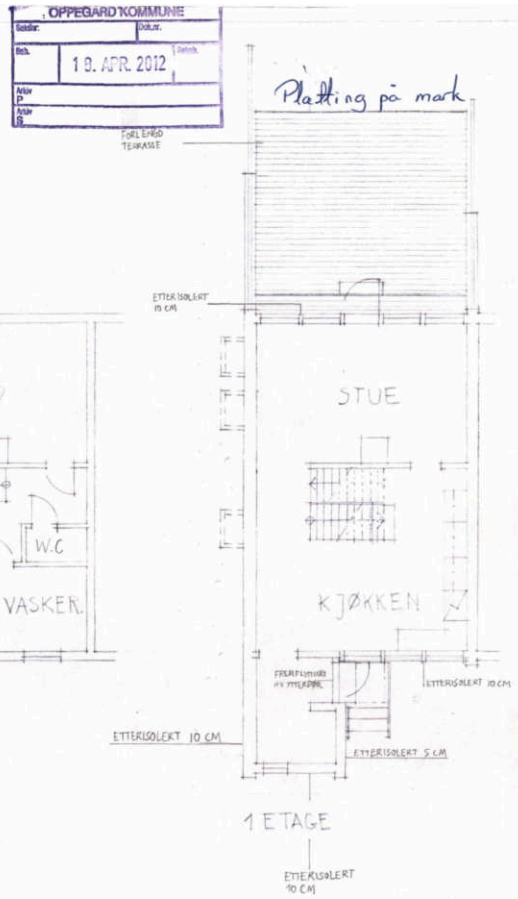
SEKSJON B og C
UTBYGGES SOM A

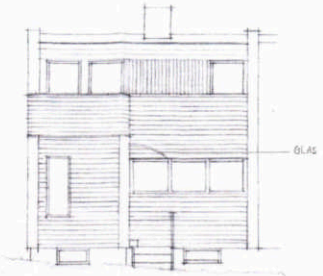
NYTT VINDFANG
26.3.77

OPPEGÅRD B.B.L.
SOFIEBORG B.R.L.
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

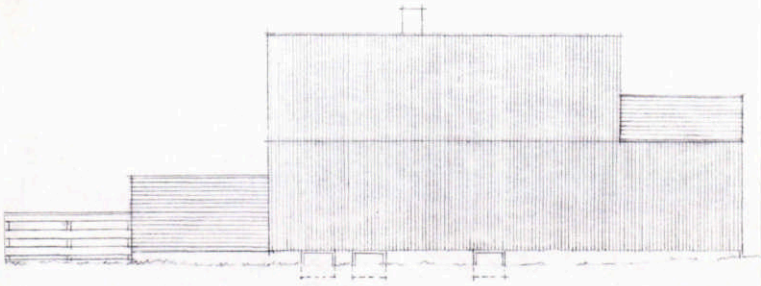
PLAN 1. ETASJE
HUS NR. 4
MÅL: 1:100
TEGNET 8/12-1966

RETTET DATO
TEGN.NR. C738 – 11





FASAD NØ

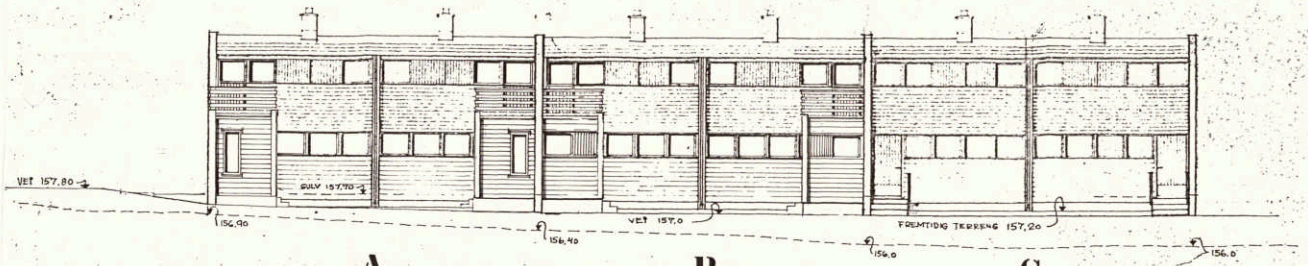


FASAD SØ

FLYTT AV YTTERDØRR
ETTERISOLERING
BYGGEMELDE KJELLER
SOFIEMYR 14/4 2012
Sten Halseth.
STEN HALSETH

OPPEGÅRD B.B.L.
SOFIEBORGS B.R.L. HUS A
OSKAR BRAATENS VEI 4A
SKALA 1:100

Hus nr. 4.



A

FASADE MOT NORDØST
MED NYTT TILBYGG

B

SEKSJON B og C
UTBYGGES SOM A

C

FASADE MED NYTT TILBYGG
26.3.77
R. Kapperstad

APPROBERT
26 AUG 1977
Oppegård Bygningsråd

OPPDR GIVER
OPPEGÅRD, B.B.L.
SOFIEBORG, B.R.L.
KVARTAL H.
BRÅTENFELTET.

NBBL A.L. NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheim, Erl. Cors. gt. 37 tlf. 21 21 40

TEGN. TITEL
FASADE MOT NORDØST
HUS NR. 4

MÅL: 1:100
TEGNET 9/8 1965
VGN. O.F.H. /O.W.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6338-404

02030 05.8.77

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

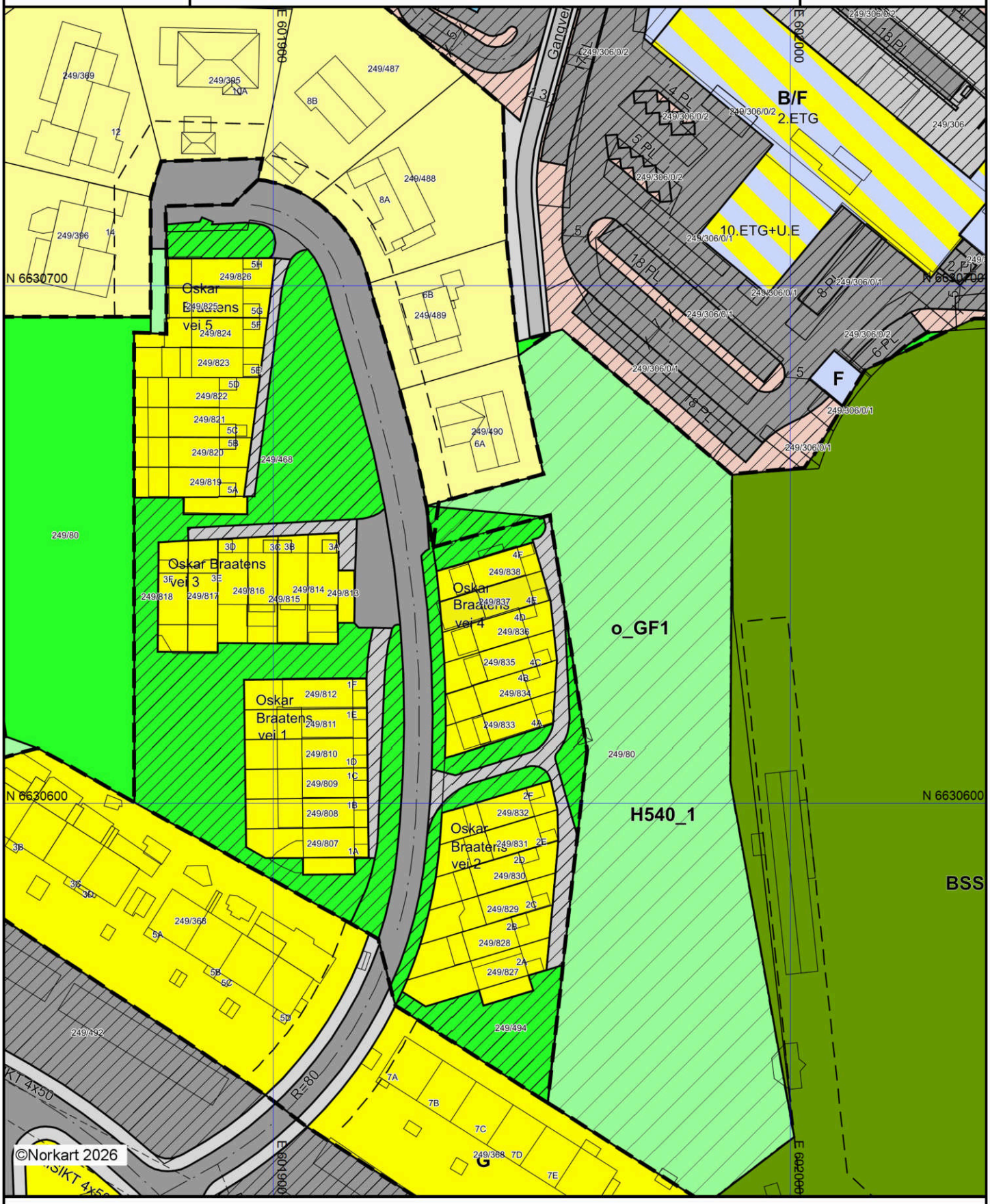
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/837
Adresse: Oskar Braatens vei 4E
Dato: 29.01.2026
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 forretning
- Områder for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Idrettsstadion
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

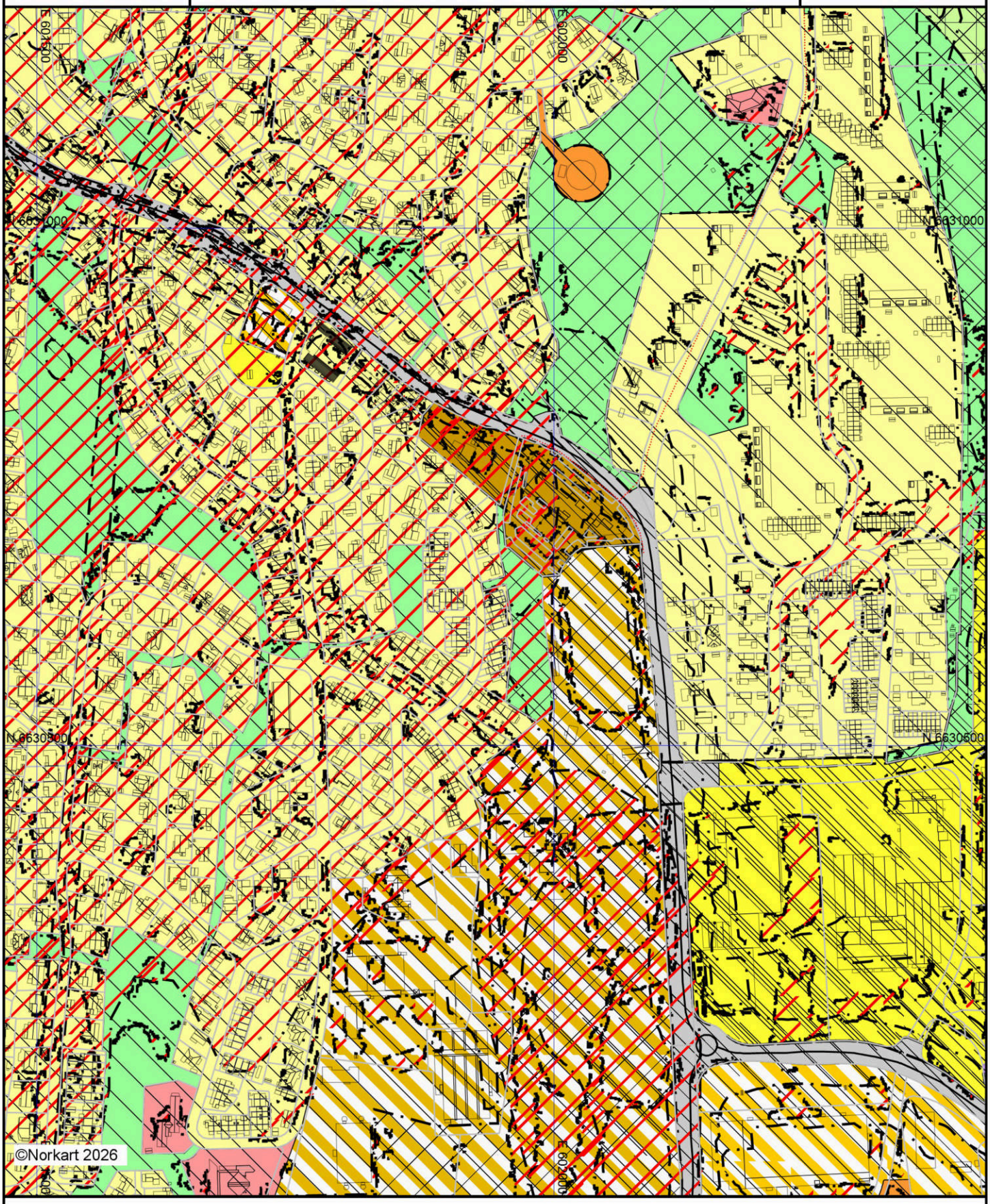
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/837
Adresse: Oskar Braatens vei 4E
Dato: 29.01.2026
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
Støysone - Ander støysoner
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
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
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 249/837
Adresse: Oskar Braatens vei 4E
Dato: 29.01.2026
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.

VEDTATT AV OPPEGÅRD KOMMUNESTYRE
DEN 26/9 1990, SAK 86/90
I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 27-2
for Oppegård kommune
Ordfører

REGULERINGSBESTEMMELSER
VEDR. REGULERINGSPLAN FOR 2. REPRISE AV BRÅTENFELTET, GNR. 49, BNR. 81 OG DEL AV BNR. 80, OPPEGÅRD.

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

§ 2. Innenfor de områder (kvartaler) hvor bebyggelse etter bygningsrådets skjønn danner naturlige sammenhengende grupper, skal husene gis hovedformer, takhelling og farger, slik at de harmonerer med hverandre.
Det forutsettes totalprosjektering av kvartalen E, G, J, K og N.
Garasjenes plassering må innarbeides i planløsningen.

For rekkehusene i byggefelt N, Bråten II, Skogbo Brl, kan tilbygg tillates når dette ikke overstiger 15,5 m2 pr. bolig. Tilbygg planlegges og anmeldes under ett for hver enkelt husrekke. Oppførelsen kan imidlertid skje enkeltvis for hver leilighet.

Rekkehusene i Oskar Bråtens vei 1 - 3 og 5 tillates bebygget med inntil 20 m2 bebygd areal i 2 etasjer pr. leilighet.

Rekkehusene i Oskar Bråtens vei 2 og 4 tillates bebygget med inntil 20 m2 boflate på loft pr. leilighet.

Tilbygget planlegges og anmeldes under ett for hver enkelt husrekke. Oppførelsen kan imidlertid skje enkeltvis for hver leilighet.

Det forutsettes enighet innen hver enkelt husrekke på byggemeldingstidspunktet.

§ 3. Bygningssjefen kan tillate endringer i reguleringsplanen når terrengformasjoner, 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.

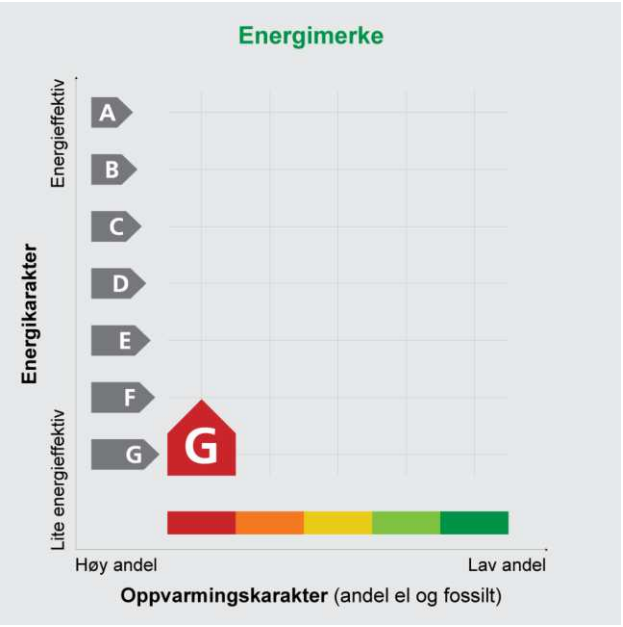
§ 9. For friarealer og parkområder gjelder de bestemmelser som blir fastsatt av Parkutvalget.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Oskar Braatens vei 4 E
Postnr	1412
Sted	SOFIEMYR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	49
Bnr.	837
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	16879940
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1050710
Dato	12.09.2019



Innmeldt av	Torgeir Sæborg

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Åpen peis

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Oskar Braatens vei 4 E
Postnr/Sted: 1412 SOFIEMYR
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 12.09.2019 22:54:26
Energimerkenummer: A2019-1050710
Ansvarlig for energiattesten: Torgeir Sæborg
Energimerking er utført av: Torgeir Sæborg

Gnr: 49
Bnr: 837
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 16879940

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: 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 %.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Oskar Braatens vei 4E

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...	6 min	
452 elever, 25 klasser	0.5 km	
Tårnåsen skole (1-7 kl.)	19 min	
531 elever, 24 klasser	1.6 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.)	22 min	
347 elever, 20 klasser	1.9 km	
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	6 min	
188 elever, 10 klasser	0.5 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	
262 elever, 12 klasser	0.8 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl....	19 min	
221 elever, 15 klasser	1.6 km	
Roald Amundsen videregående skole	11 min	
597 elever, 39 klasser	1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ødegården	3 min	
Linje 81, 81N, 83, 83N, 84E, 580	0.3 km	
Solbråtan stasjon	17 min	
Linje L2	1.5 km	
Oslo S	23 min	
Totalt 24 ulike linjer	19.5 km	
Oslo Gardermoen	49 min	

BARNEHAGER

Holberg barnehage (1-5 år)	7 min	
57 barn	0.6 km	
Bråten barnehage (1-5 år)	9 min	
41 barn	0.8 km	
Ødegården barnehage (1-5 år)	10 min	
78 barn	0.8 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofiemyr	2 min
Kiwi Sofiemyr	8 min

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

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	3 min
Vitusapotek Sofiemyr	2 min
Kolbotn Vinmonopol	22 min

SPORT

Sofiemyr idrettspark	4 min
Sofiemyrhallen	7 min
Mudo Oppegård	2 min
SATS Kolbotn	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

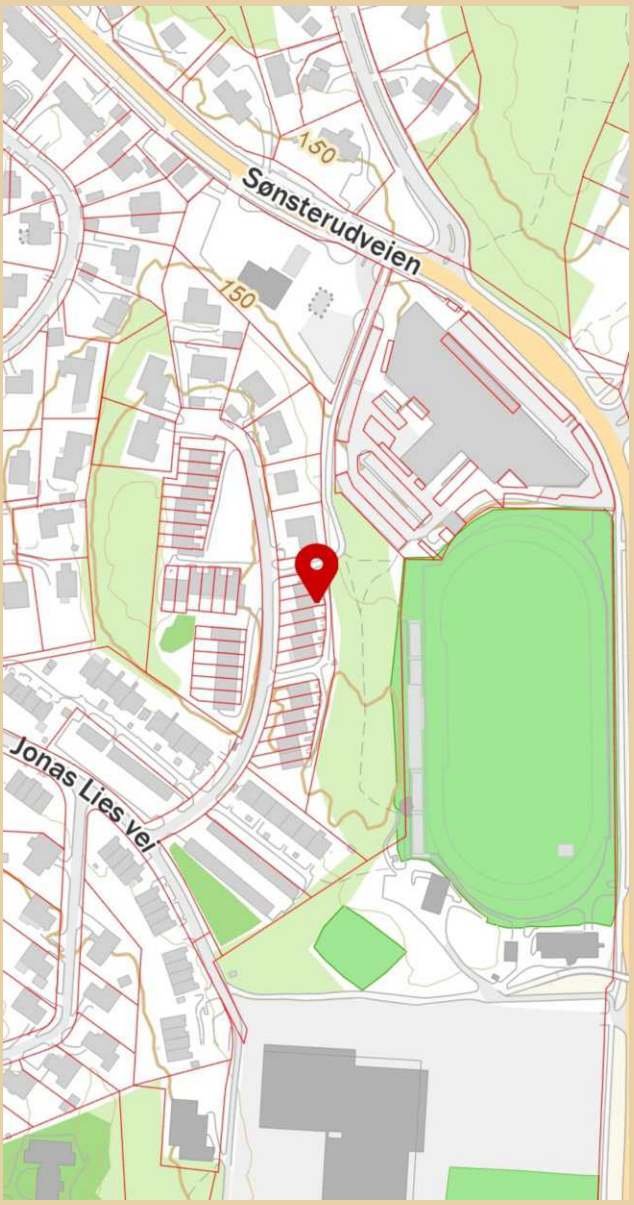
Gateparkering
Lett 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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:
Oskar Braatens vei 4E, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 837, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Jon Syver Ternå

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 901 98 245

E-post: jon.syver.terna@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.
