PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

SKIVEIEN 198A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Skiveien 198 A, 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 244, bnr. 43, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1816 **Referansenummer:** UV7755

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

- Ytterdør : Malt hovedytterdør med kikkhull. B30 og db 35.
- Balkongdør : Malt balkongdør i tre med 2- lags glass. Utvendig forblendet med aluminium.

- Utgang til balkong på ca 24 kvm som strekker seg rundt leiligheten på to sider. Oppført i utkraget balkong med rekkverk i aluminium og glass. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten over.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad og toalett.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av betongelementer.

- Etasjeskiller av betongelementer.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører. Fabrikkmalt.

- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe på begge soverom samt entre.
- Plisse gardiner på flere vinduer.
- Dørcalling med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Flislagte vegger og gulv med varmekilde. Malt slett himling.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra toalett rom og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre i bunnsvill. Ingen synlig avvik ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter i grå farge. Stein benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Laminert benkeplate på Kjøkkenøy. Lys under overskap ved vask. Glassplate på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Koblet mot balanserte ventilasjon.

SPESIALROM Gå til side

WC rom :
Overflate vegg : sparklet og malte vegger.
Overflate gulv : fliser på gulv.
Gulvvarme : vannbåren gulvvarme.
Overflate himling : sparklet og malt flate.

Innredninger : vegghengt toalett, servantinnredning og skap på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast/stål.

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, toalett rom, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

Beskrivelse av eiendommen

- Varme : Leiligheten oppvarmes av varmekabler på bad.
Vannbåren gulvvarme på entre, stue, kjøkken og soverom.

- Varmtvann : Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

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

Anbefaler å lese dette punktet i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

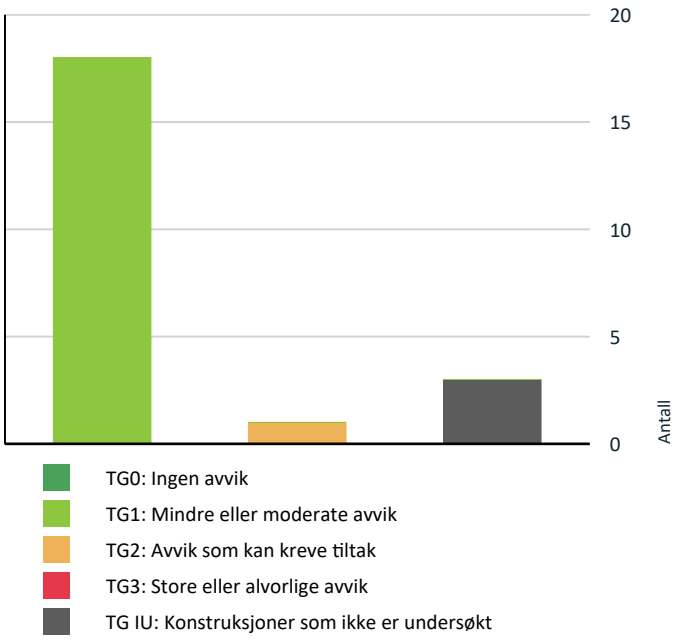
Leilighet

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

Leiligheten er opprinnelig tegnet inn med 3 stk. soverom hvor soverom nærmest stue er blitt åpnet opp til større stue/kjøkkenløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varme generelt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2018.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med kikkhull. B30 og db 35.
Malt balkongdør i tre med 2- lags glass. Utvendig forblendet med aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 24 kvm som strekker seg rundt leiligheten på to sider. Oppført i utkraget balkong med rekkverk i aluminium og glass. Balkong er overbygd av balkong til leiligheten over.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulv: 3- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad og toalett.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

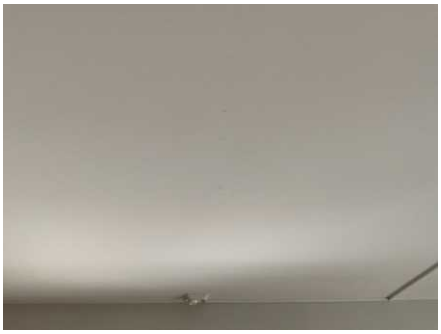
Det er observert en sprekk i skjøt på gipsplate under vindu på det minste soverommet. Enkelte synlig gipsskruer i tak/himling på enkelte veggflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert en sprekk i plateskjøt på gipsplate under vindu på det minste soverommet. Slike sprekker oppstår ofte som følge av normale bevegelser i bygget eller mindre utførelsesavvik, og vurderes primært som et estetisk forhold uten funksjonell betydning for konstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte profilerte dører. Fabrikkmalt.

TG 1 Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe på begge soverom samt entre.
- Plisse gardiner på flere vinduer.
- Dørcalling med åpner.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

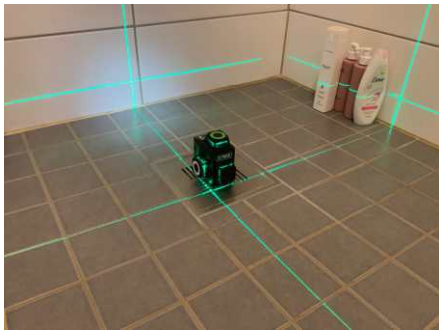
TG 1 Overflater Gulv

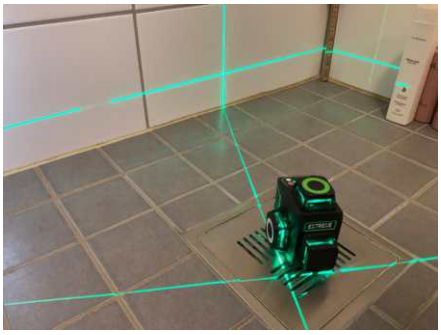
Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og montert med varme i gulv. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 30 mm.









3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra toalett rom og mot bad. Veggkonstruksjon er oppført med stålkonstruksjon og fuktmåling var således ikke mulig å gjennomføre i bunnsvill. Ingen synlig avvik ble registrert.





KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter i grå farge. Stein benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Laminert benkeplate på Kjøkkenøy. Lys under overskap ved vask. Glassplate på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Kjøleskap og komfyr er blitt skiftet en gang etter byggeåret.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Koblet mot balanserte ventilasjon.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC rom :
Overflate vegg : sparklet og malte vegger.
Overflate gulv : fliser på gulv.
Gulvvarme : vannbåren gulvvarme.
Overflate himling : sparklet og malt flate.

Innredninger : vegghengt toalett, servantinnredning og skap på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, toalett rom, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

Generell info :
Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.
Viktig at et slikt anlegg aldri skrus helt av (med unntak av ved service og filterskift).
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av varmekabler på bad. Vannbåren gulvvarme på entre, stue, kjøkken og soverom.

TG IU Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme til entre/gang, toalett rom, soverom og stue/kjøkken. Fordelingsskap plassert i innvendig bod.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El.anlegg bestående av:

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Erklæring fra anlegget var nytt ligger i sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

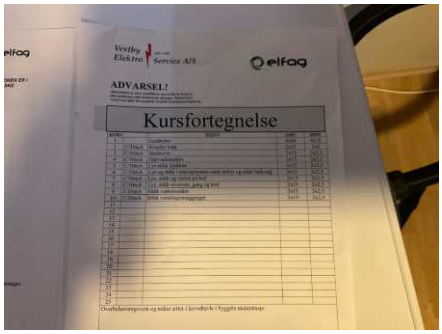
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

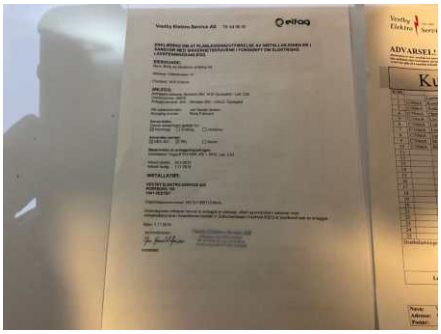
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert synlige avvik ved den visuelle kontrollen. Undersøkelsen er gjennomført som en forenklet kontroll i tråd med forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, og omfatter kun de spørsmål og observasjoner som følger av denne.







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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.

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

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

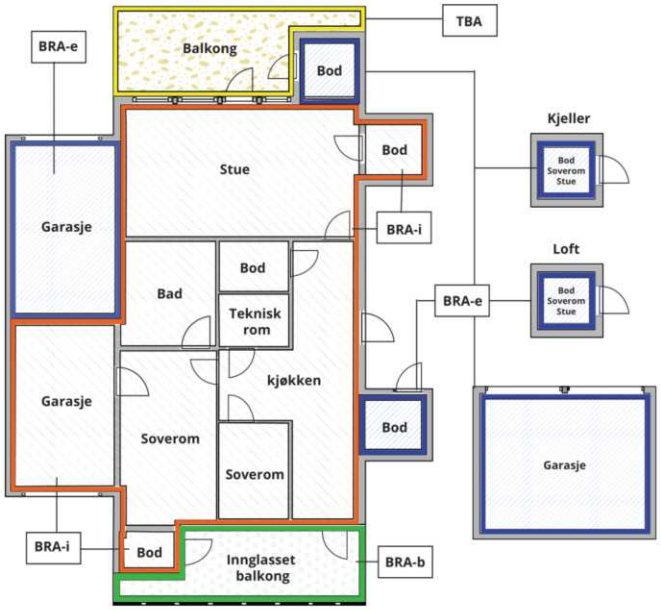
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	94			94	24
Kjeller		5		5	
SUM	**94**	**5**			**24**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Leiligheten er opprinnelig tegnet inn med 3 stk. soverom hvor soverom nærmest stue er blitt åpnet opp til større stue/kjøkkenløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.2.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Cathrine Kirkebøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	43		33	8757.3 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Skiveien 198 A

Hjemmelshaver
Kirkebøen Cathrine

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Odlo Fabrikker sameie	93 / 5347	Boligbyggerlaget USBL. Tlf.: 22 98 38 00.	916924038

Felles formue
Kr. 32 346 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 23 624 01.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et sentralt boligområde på Greverud. Umiddelbar nærhet til barnehager, barneskole. Gangavstand til offentlig kommunikasjon, herunder både tog og busser fra enten Oppegård eller Greverud stasjon. Toget bruker ca 20 minutter til Oslo sentrum. Greverud har et godt utvalg av servicetilbud som skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon. Kort avstand til fotballbane, lekeplass for de minste og skogen med flotte tur- og rekreasjonsområder som går ned til Gjersjøen. Området med fine turstie. På Østre Greverud ligger det en idrettspark som består av idrettshall, kunstgressbane, grusbane, skateanlegg, idrettshus, samt en 18-hulls golfbane med proshop og restaurant. På golfbanen er det lysløype om vinteren med oppkjørte skispor. Det er også kort vei til svømmehall, hesteridning, treningssenter, Ingierkollen, kolbotn tennisanlegg, m.m. Kort kjøretur til familie- og attraksjonsparken Tusenfryd, Kolben Kulturhus, og Ski sentrum med bl.a Storsenter, bowlinghall, hotell og kinosenter. På Sofiemyr ligger The Well - et flott spaanlegg med en rekke velværetilbud.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 8757,3m² iht. opplysninger fra Nordre Follo kommune. Fellesarealet er opparbeidet med asfalterte gang- og stikkveier, bed, gressplener, trær, parkeringsplasser og variert beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Parkering

Opplyst at det følger en biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg. Det er montert elbil lader.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til grunn. Støpt kjellergulv. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger i betong, stål og noe utfyllende bindingsverk. Utvendig fasader forblendet med malt murpuss og noe malt liggende kledning. Flatt oppforet yttertak i hovedsakelig betongkonstruksjoner tekket med papp eller folie. Heis plassert sentralt i blokken.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	8580795			

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260018

Selger 1 navn
Cathrine Kirkebøen

Gateadresse
Skiveien 198A

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260018

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet ble sanert/behandlet for et par år siden. Ikke vært noe etter det.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert el-billader via Sameiets leverandør.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260018

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle leiligheter og fellesarealer har gjennomgått sanering.

Document reference: 120260018

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: 120260018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Kirkebøen	fb73444a1c6acb6112b56e857c87325792133438	11.02.2026 19:28:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260018

- 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

Energiattest



Adresse **Skiveien 198A, 1415 OPPEGÅRD**	
Dato for energimerking **24.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262736**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300496605**
Gårdsnummer **244**	Bruksnummer **43**
Seksjonsnummer **33**	Bruksenhetsnummer **H0305**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **102,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **111,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 180 kWh**



Skiveien 198A, 1415 OPPEGÅRD

Detaljering

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

Skiveien 198A, 1415 OPPEGÅRD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Odlo Fabrikker sameie
SKIVEIEN 198 A
1415 OPPEGÅRD

Vår ref.: 2095/33
Type: Boligsameie
Eiere: Cathrine Kirkebøen

Fødselsdato eier: 10.08.1963

Organisasjonsnr: 916 924 038
Seksjonsnr: 33

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 765

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	152
	Felleskostnader	3 045
	Renter felleslån	124
Objekt:	Garasjeleie (14781 - 33)	180
	2095/33 A-konto vann og varme (1359 - 34)	1 264

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):	23 624	Gjeld siste årsoppg.:	23 624
Klient ajourf. lån:	1 205 359,87	Klient gj. s. årsoppg.:	1 205 359

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160687301, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 18.02.2026: 1 205 360
Andel av saldo: 23 625
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2035)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Tor Olav Schultz
Adresse: Skiveien 198 A
Postnr/-sted: 1415 OPPEGÅRD
Telefon: Mob.: 98265986
E-post: schultztor@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	23 624	Andre inntekter:	1 060
Annen formue:	32 346	Utgifter:	943		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2016		
Gårds/bruksnr:	244/43 - seksjon:33		
Bygningstype:	Blokk med heis		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8934

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	8580795

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0305

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Grunnvarmeanlegg

Boligopplysninger:

Odlo Fabrikker sameie	Vår ref.:	2095/33	Fødselsdato eier:	10.08.1963
SKIVEIEN 198 A	Type:	Boligsameie		
1415 OPPEGÅRD	Eiere:	Cathrine Kirkebøen		
Organisasjonsnr: 916 924 038				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Måleravlesning: Det er tre målere til hver leilighet. Varmt vann, kaldt vann og energi (gulvvarme).
Akontobeløpet som skal betales inn hver måned gjelder alle tre målere.
Disse må leses av ved overtagelse og sendes inn til USBL v/rådgiver. Det foretas avregning i forhold til bruk en gang pr år (pr 31.12)
Faktura / Kreditnota blir ettersendt tidligere eier når avregning foreligger.
Restanse: Minn megler på måleravlesning ved restanseforespørsel.
Eierskifte: Målerstand skal sendes fra megler sammen med oppgjørsbrevet. Målerstand sendes fra eierskifte til rådgiver. Det foretas ikke avregning ved eierskiftet.

Garasje: Garasjeplass følger seksjonen.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om nye eier. Se vedtektene for mer informasjon

Heis: Det er heis i boligselskapet.

Nøkkelavtale: Bestilling av nøkler sendes til nokler@usbl.no

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



INNKALLING 2025

Odlo Fabrikker sameie

Torsdag 15.05.2025 kl. 19:00
Østre Greverud Idrettshall adminbygget

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 Odlo Fabrikker sameie

Tid og sted: Torsdag 15.05.2025 kl. 19:00 - Østre Greverud Idrettshall adminbygget

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Skifte av målere i sameiet

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til styrehonorar godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Skifte av målere i sameiet

Styret foreslår å endre dagens ordning med årlig manuell avlesning av forbruk av vann og varme til en elektronisk løsning

Sameiet har 183 målere som skal leses av årlig, og ved siste avlesning i 2025 måtte Styret kalkulere estimert forbruk for 66 av disse målerne basert på historiske data. Historiske data reflekterer dessverre ikke variasjoner i temperatur fra et år til et annet og er heller ikke alltid en konstant, f.eks hvis en leilighet selges fra en familie med mange i husstanden til enkeltpersoner eller to voksne, blir det vanskelig å estimere forbruk for den nye husstanden og man får en avregning basert på feil historikk.

I de fleste tilfeller skyldes problemet at målere har stoppet eller går feil - i visse tilfeller skyldes det manglende avlesning / rapportering. Styret følger opp individuelt og bruker en masse tid på å purre og besøk beboere som ikke leser av målerne.

Det understrekes også at enkelte leiligheter har målere som er veldig vanskelig å lese av pga plassering og vinkel på målerne - og i tillegg står enkelte målere i boder som normal er lagerplass som må tømmes hvert år for å bli avlest.

En elektronisk løsning medfører at alle målere i hele sameiet må skiftes ut og prisen vil ligge på rundt 9000 kr per leilighet.

Fordelen er at man kan få bedre kontroll med forbruket underveis og en vesentlig bedre kvalitet på dataene som bedre reflekterer den enkelte leilighets forbruk til enhver tid.

Sameiet kommer ikke unna a-konto og avregninger med en elektronisk løsning fordi kommunen fakturerer sameiet med en avregning i ettertid.

Elektronisk avlesning vil få en løpende kostnad i underkant av 500 kr per leilighet per år.

Løsningen administreres gjennom firmaet Techem i samarbeid med USBL.

Nye målere vil ha en garanti på 10 år.

Total kostnad for installasjonen av målerne utgjør i underkant av 50% av Sameiets egenkapital, noe som gjør at finansiering må dekkes av den enkelte boenhet - enten ved å betale det hele ved installasjon eller i rater gjennom økte fellesutgifter i en begrenset periode (f.eks ca 1000 kr i 9 måneder). Det hele administreres av USBL.

Årsmøtet må beslutte om man skal gå for skifte av målere.

Saken krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Merk at om forslaget ikke godkjennes må defekte målere uansett skiftes - pris per måler er da vesentlig høyere enn for en felles løsning.

Årsmøtet må også ta stilling til om man skal kjøpe inn eksterne tjenester rundt manuell avregning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet må beslutte om man skal gå for skifte av målere.

Styrets innstilling: Dette er styrets forslag.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tor Olav Schultz
Styremedlem, Cathrine Kirkebøen
Styremedlem, Christian Aalborg
Styremedlem, Geir Bakken
Varamedlem, Marit Kohmann
Varamedlem, Solveig Mæland
Varamedlem, Aslak Thormod Sletten

Styreleder Tor Schultz og styremedlem Geir Bakken ble valgt for 2 år i fjor, og er ikke på valg i år.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Christian Aalborg og Cathrine Kirkebøen er på valg.

Valgkomiteen innstiller Christian Aalborg til gjenvalg for 2 år og Aslak Sletten til nytt styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Christian Aalborg og Aslak Sletten velges til styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Solveig Mæland, Marit Kohmann og Aslak Sletten er på valg.

Valgkomiteen innstiller Ragnhild Finstad Eikås til nytt varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Ragnhild Finstad Eikås velges til nytt varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Magne Braathen, Kjersti Gram Andersen og Solveig Mæland er på valg.

Forslag til ny valgkomite er Kjersti Gram Andersen og Hege Wiborg.

Forslag til vedtak: Kjersti Gram Andersen og Hege Wiborg velges til valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 004 752**	**1 387 988**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-8 428	-383 236
B. Endring arbeidskapital	**-8 428**	**-383 236**
C. Arbeidskapital	**996 324**	**1 004 752**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 415 448	2 407 738
Kortsiktiggjeld	-1 419 124	-1 402 986
C Arbeidskapital	**996 324**	**1 004 752**

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

Resultatregnskap 2024 Odlo Fabrikker sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	2 006 268	1 692 439	1 994 037	2 087 464
Sum leieinntekt		**2 006 268**	**1 692 439**	**1 994 037**	**2 087 464**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	20 000	91 798	20 000	20 000
Sum annen inntekt		**20 000**	**91 798**	**20 000**	**20 000**
Sum inntekt		**2 026 268**	**1 784 237**	**2 014 037**	**2 107 464**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	11 280	7 755	8 500	11 500
Styrehonorar	5	80 000	55 000	60 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		111 359	146 091	135 000	135 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	509 947	447 949	415 002	503 000
Kommunale avgifter/renovasjon		676	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	14 842	13 151	19 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	896	67 187	21 000	10 500
Reparasjon og vedlikehold	9	513 859	787 504	646 005	619 000
Revisjonshonorar		7 019	6 704	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		137 452	130 410	137 000	173 000
Andre honorar	10	158 291	56 679	65 000	13 000
Kontorkostnad		3 175	2 173	4 000	1 000
TV/bredbånd		359 778	328 101	352 000	374 000
Kontingenter og gaver		3 100	7 900	2 000	3 000
Forsikringer		156 395	148 585	155 000	170 000
Andre kostnader	11	10 643	8 155	10 000	15 500
Sum kostnad		**2 078 712**	**2 213 343**	**2 035 507**	**2 135 500**
Driftsresultat		**-52 444**	**-429 106**	**-21 470**	**-28 036**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		44 016	45 870	10 000	10 000
Netto finansposter		**-44 016**	**-45 870**	**-10 000**	**-10 000**
Årsresultat		**-8 428**	**-383 236**	**-11 470**	**-18 036**
Overført sameiekapital		-8 428	-383 236	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-8 428**	**-383 236**	**0**	**0**

Balanse 2024 Odlo Fabrikker sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 552	14 699
Kostnader til avregning		867 922	897 717
Andre kortsiktige fordringer		7 158	304
Forskuddsbetalte kostnader		258 050	219 505
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 268 766	1 275 513
Sum omløpsmidler		**2 415 448**	**2 407 738**
SUM EIENDELER		**2 415 448**	**2 407 738**

Balanse 2024 Odlo Fabrikker sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		996 324	1 004 752
Sum opptjent egenkapital		**996 324**	**1 004 752**
Sum egenkapital	**12**	**996 324**	**1 004 752**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 560	2 560
Leverandørgjeld		283 548	271 581
A konto til avregning		773 688	779 963
Annen kortsiktig gjeld		359 328	348 882
Sum kortsiktig gjeld		**1 419 124**	**1 402 986**
Sum gjeld		**1 419 124**	**1 402 986**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 415 448**	**2 407 738**

Sted:_____ Dato:_____

Tor Olav Schultz Styreleder	Christian Aalborg Styremedlem	Geir Bakken Styremedlem

Cathrine Kirkebøen
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.

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

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

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

Sameiet består av 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Sameiet er oppført på gnr. 244 b.nr 43 i Nordre Follo kommune.
Eiertomt på 8 934 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring polise nr. 8580795.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene bolig på avdeling 01, næring på avdeling 02.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 860 440	1 531 876	1 830 393	1 923 820
Sum leieinntekt	**1 860 440**	**1 531 876**	**1 830 393**	**1 923 820**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	20 000	91 798	20 000	20 000
Sum annen inntekt	**20 000**	**91 798**	**20 000**	**20 000**
Sum inntekt	**1 880 440**	**1 623 674**	**1 850 393**	**1 943 820**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	9 877	6 790	7 500	10 000
Styrehonorar	70 048	48 158	52 000	70 000
Driftskostnad				
Energikostnad	111 359	146 091	135 000	135 000
Kostnad eiendom/lokaler	460 601	411 217	415 000	464 000
Kommunale avgifter/renovasjon	676	0	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	14 842	13 151	19 000	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	896	67 073	21 000	10 500
Reparasjon og vedlikehold	457 318	710 869	646 000	593 000
Revisjonshonorar	6 146	5 870	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	120 353	114 187	120 000	151 000
Andre honorar	157 449	51 890	55 000	13 000
Kontorkostnad	2 850	1 996	4 000	1 000
TV/bredbånd	359 778	328 101	352 000	374 000
Kontingenter og gaver	3 100	7 900	2 000	3 000
Forsikringer	147 585	131 635	136 000	148 000
Andre kostnader	10 006	7 853	10 000	15 000
Sum kostnad	**1 932 884**	**2 052 780**	**1 979 500**	**2 013 500**
Driftsresultat	**-52 444**	**-429 106**	**-129 107**	**-69 680**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	44 016	45 870	10 000	10 000
Netto finansposter	**-44 016**	**-45 870**	**-10 000**	**-10 000**
Årsresultat	**-8 428**	**-383 236**	**-119 107**	**-59 680**
Overført sameiekapital	-8 428	0	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-8 428**	**0**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	145 828	160 563	163 644	163 644
Sum leieinntekt	**145 828**	**160 563**	**163 644**	**163 644**
Sum inntekt	**145 828**	**160 563**	**163 644**	**163 644**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	1 403	965	1 000	1 500
Styrehonorar	9 952	6 842	8 000	10 000
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokaler	49 346	36 732	2	39 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	114	0	0
Reparasjon og vedlikehold	56 541	76 635	5	26 000
Revisjonshonorar	873	834	1 000	1 000
Forretningsførerhonorar	17 099	16 223	17 000	22 000
Andre honorar	842	4 789	0	0
Kontorkostnad	325	177	0	0
Forsikringer	8 810	16 950	19 000	22 000
Andre kostnader	637	302	0	500
Sum kostnad	**145 828**	**160 563**	**46 007**	**122 000**
Driftsresultat	**0**	**0**	**117 637**	**41 644**
Årsresultat	**0**	**0**	**117 637**	**41 644**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 678 740	1 398 876
3601 Innkrevde felleskostnader næring	145 828	160 563
3609 Leie parkering	151 200	126 000
3618 Leietillegg strøm	30 500	7 000
Sum	**2 006 268**	**1 692 439**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	71 798
3999 Antenneleie	20 000	20 000
Sum	**20 000**	**91 798**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	7 755
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	55 000
Sum	**91 280**	**62 755**

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

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	300 576	238 746
6341 Brannalarm	35 265	34 136
6360 Fasadevask, vindusvask, hovedrengjøring, renholdar	76 040	76 663
6361 Fast renhold	75 584	69 198
6362 Skadedyrutryddelse	7 600	6 276
6392 Containerleie/tømming	10 404	16 112
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 480	6 818
Sum	**509 947**	**447 949**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lett Styrt	14 842	13 151
Sum	**14 842**	**13 151**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	896	65 920
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	972
6552 Driftsmateriell	0	295
Sum	**896**	**67 187**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	92 426
6602 Vedlikehold VVS	164 370	228 237
6603 Vedlikehold elektro	110 732	32 151
6605 Vedlikehold fellesanlegg	9 045	0
6611 Vedlikehold heiser	112 288	158 522
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	35 777	21 864
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	45 854	40 599
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	455	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	169
6648 Vedlikehold dører og porter	25 339	213 537
Sum	**513 859**	**787 504**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	13 367	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	16 452	33 331
6720 Juridisk honorar	90 672	0
6730 Teknisk honorar	37 800	23 349
Sum	**158 291**	**56 679**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	521	800
7719 Møter, div. styret	0	4 868
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 938	0
7770 Betalingskostnader	1 033	1 109
7773 Omkostninger innkreving	2 151	1 352
7790 Andre kostnader	5 000	0
7795 Husleietap	0	26
Sum	**10 643**	**8 155**

Konto 7790: Utløst brannalarm.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 004 752	-8 428	996 324
Sum opptjent egenkapital	**1 004 752**	**-8 428**	**996 324**
Sum egenkapital	**1 004 752**	**-8 428**	**996 324**

Resultat og balanse med noter for Odlo Fabrikker sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Odlo Fabrikker sameie

Styreleder	Tor Olav Schultz (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Geir Bakken (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Cathrine Kirkebøen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Christian Aalborg (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Odlo Fabrikker Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Odlo Fabrikker Sameie 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: J34N5-BYI6S-7M6NH-9DMDD-LI1TR-YQAB0

© 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: J34N5-BYI6S-7M6NH-9DMDD-LI1TR-YQAB0

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: 46.9.xxx.xxx
2025-03-12 17:46:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: J34N5-BYI6S-7M6NH-9DMDD-LI1TR-YQAB0

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.

Årsmelding 2024 - Odlo Fabrikker sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tor Schultz

Styremedlem, Cathrine Kirkebøen

Styremedlem, Christian Aalborg

Styremedlem, Geir Bakken (Næring)

Varamedlem, Marit Kohmann (til 15.September 2024)

Varamedlem, Solveig Mæland (til 15. Desember 2024)

Varamedlem, Aslak Sletten

Styret i Odlo Fabrikker sameie består av 1 kvinne og 3 menn

Virksomhetens art

Odlo Fabrikker sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Odlo Fabrikker sameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 916924038

Odlo Fabrikker sameie består av 61 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Odlo Fabrikker sameie er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 8580795. 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.

Styrets arbeid

Styret har hatt 6 styremøter i perioden. Samtlige styremedlemmer satt videre fra det forrige Styret og med samme oppgavefordeling som året før. Det har vært fokus på tett dialog og kommunikasjon i sameiet, blant annet gjennom «Oppdatering fra Styret».

Styret bruker styringssystemet Lettstyrt.

Økonomi

Sameiet har relativt god økonomi. Styret vedtok å øke fellesutgifter med 4% fra 1. Januar 2025 iht. indeks.

Styret erfarer krav til oppgraderinger og at bygningsmassen krever mer vedlikehold

Parkering

Parkering generelt har fungert bra. Stort sett er det godt med plass ettermiddag/kveld og i helger - og flere har benyttet seg av låneplass ordningen i garasjen. Det er fortsatt eksempler på episoder og trangt om plassen, og problemet er større for noen - f.eks. de som har en plass i garasjen og to biler. Det finnes dessverre ikke større kapasitet enn det vi disponerer i dag.

Styret minner om at området mellom blokkene skal være bilfritt område og innkjøring / parkering skal kun være unntaksvis og ved spesielle behov.

Beboere skal benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, ikke gjesteparkeringen.

Dugnad

Dugnad på uteområdene ble avholdt i mai 2024 med flott innsats av de som møtte opp og bidro til et hyggelig bomiljø. Oppmøtet var veldig bra i 2024 - og Styret erkjenner derfor at ambisjonen kunne vært større enn den var. Takk til alle som stilte på dugnad !

Rotteplager

Det har generelt vært lite aktivitet rundt boksene gjennom året - kun litt småmus i de eksterne kassene (dvs. utenfor byggene). Styret minner dog om at vi ikke legger ut mat til fugler, henlegger søppel (inkludert papp og papir) utenfor søppeldunkene og holder det ryddig i garasjen. Det skal ikke lagres noe på parkeringsplassene jfr. våre husordensregler

HMs/Internkontroll

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

Odlo Fabrikker sameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Arbeid knyttet til alminnelig drift, vedlikehold, slitasje og skader

Styrets arbeid har i stor grad vært kontinuerlig oppfølging av henvendelser fra beboere og eksterne partnere - og av slitasje, skader og vedlikehold- og det er bare å erkjenne at behov for oppgraderinger og vedlikehold vokser med tiden :

- Fabrikkbygget : Bygget har stått «urørt» det siste året og bærer preg av det. Nordveggen lider av manglende vedlikehold, og det er nå to år siden sist det ble malt. Styret har engasjert advokatfirmaet Dalan og har jobbet tett med advokat det siste året. Saken ble avvist av Forliksrådet pga. kompleksitet og det er berammet meklingsmøte i Nordre Follo Tingrett den 14. Mai 2025. Om rettsmekling ikke gir avklaring er rettsak berammet til 10. Juni 2025. Så lenge saken pågår i rettssystemet har Styret besluttet å la bygget stå urørt
- Styret har tegnet avtale med Norsk Brannvern for å sikre at sameiets HMS innen brannvern er iht. lovens krav. Kontroll avdekket at mange pulverapparater ikke lenger er iht krav (utgått på dato) og må byttes. De øvrige vil gå ut på dato de neste månedene - i tillegg er det enkelte leiligheter som ikke har pulverapparat - noe som er et krav. Styret vil gå til kollektiv innkjøp av nye apparater til alle som ikke har byttet på eget initiativ de siste årene
- Kamera-anlegget er oppgradert med ny server - samt fått installert et nytt kamera på taket av Fabrikkbygget som dekker utgang til taket og branntrappen. I tillegg er det montert et nytt kamera i garasjen, samtidig som et annet kamera er flyttet slik at vi nå dekker hele arealet i garasjen
- Nye varmekabler er installert i avløpsrørene for spillvann som går ut i Greverudbekken. Disse skal hindre oversvømmelse som vi opplevde i 2023
- Ny service- og kontroll-avtale for elektro er inngått med Østfold Energi (erstatter tidligere avtale med Vestby Elektro Service). Den nye avtalen omfatter også regelmessig kontroll av alle ladere i garasjen
- Saco Teknikk har oppgradert kommunikasjonen med garasjeporten fra 2G til 4G. Dette er den siste oppgraderingen fra 2G i Sameiet
- Iht. EU direktiv er prosessen med nye lys i fellesområder igangsatt. Garasjen og bodområdene har nå fått ny LED belysning er installert. Prosjektet er dyrt og omfattende så neste etappe vil følge i 2026
- Prøveordningen med hageavfall ble såpass populært at prosessen gjøres permanent. Detaljer finner man under praktisk info i Lettstyrt
- Sameiet fikk varsel om prisøkning på forsikring på 109.8 % etter at nye fellesutgifter ble annonsert. Styret gikk i dialog med TRYG og fikk etter hvert redusert økningen ned til 39.5%
- Det er skiftet stein i renna i garasjen for å bedre dreneringen ut av garasjen
- Styret besluttet å skifte filter to ganger dette året pga. veiarbeidene rundt oss
- Ny avtale er inngått med Hedengren om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Tidligere ble dette gjennomført gjennom Vestby Elektro Service

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Innstilling valg årsmøte Odlo Fabrikker Sameie 15. mai 2025

Dagens styre			Nytt styre	Navn	
Styreleder	Tor Schultz	Ikke på valg	Styreleder	Tor Schultz	1 år igjen
Styremedlem	Christian Aalborg	På valg	Styremedlem	Christian Allborg	Gjenvalg 2 år
Styremedlem	Cathrine Kirkebøen	På valg	Styremedlem	Aslak Sletten	2 år
Styremedlem	Geir Bakken, Næring	Ikke på valg	Styremedlem	Geir Bakken, Næring	
Varamedlem	Aslak Sletten	På valg	Varamedlem	Ragnhild Finstad Eikås	2 år
Valgkomite	Kjersti Gram Andersen	På valg	Valgkomité	Kjersti Gram Andersen	Gjenvelges 1 år
Valgkomite	Magne Braaten	På valg	Valgkomité	Hege Wiborg	1 år

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 Torsdag 15.05.2025.

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 Odlo Fabrikker sameie torsdag 15.05.2025 kl. 19:00 - Østre Greverud Idrettshall adminbygget .

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: Jo Christian Oterhals

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Skifte av målere i sameiet

Styret foreslår å endre dagens ordning med årlig manuell avlesning av forbruk av vann og varme til en elektronisk løsning

Sameiet har 183 målere som skal leses av årlig, og ved siste avlesning i 2025 måtte Styret kalkulere estimert forbruk for 66 av disse målerne basert på historiske data. Historiske data reflekterer dessverre ikke variasjoner i temperatur fra et år til et annet og er heller ikke alltid en konstant, f.eks hvis en leilighet selges fra en familie med mange i husstanden til enkeltpersoner eller to voksne, blir det vanskelig å estimere forbruk for den nye husstanden og man får en avregning basert på feil historikk.

I de fleste tilfeller skyldes problemet at målere har stoppet eller går feil - i visse tilfeller skyldes det manglende avlesning / rapportering. Styret følger opp individuelt og bruker en masse tid på å purre og besøk beboere som ikke leser av målerne.

Det understrekes også at enkelte leiligheter har målere som er veldig vanskelig å lese av pga plassering og vinkel på målerne - og i tillegg står enkelte målere i boder som normal er lagerplass som må tømmes hvert år for å bli avlest.

En elektronisk løsning medfører at alle målere i hele sameiet må skiftes ut og prisen vil ligge på rundt 9000 kr per leilighet.

Fordelen er at man kan få bedre kontroll med forbruket underveis og en vesentlig bedre kvalitet på dataene som bedre reflekterer den enkelte leilighets forbruk til enhver tid.

Sameiet kommer ikke unna a-konto og avregninger med en elektronisk løsning fordi kommunen fakturerer sameiet med en avregning i ettertid.

Elektronisk avlesning vil få en løpende kostnad i underkant av 500 kr per leilighet per år.

Løsningen administreres gjennom firmaet Techem i samarbeid med USBL.

Nye målere vil ha en garanti på 10 år.

Total kostnad for installasjonen av målerne utgjør i underkant av 50% av Sameiets egenkapital, noe som gjør at finansiering må dekkes av den enkelte boenhet - enten ved å betale det hele ved installasjon eller i rater gjennom økte fellesutgifter i en begrenset periode (f.eks ca 1000 kr i 9 måneder). Det hele administreres av USBL.

Årsmøtet må beslutte om man skal gå for skifte av målere.

Saken krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Merk at om forslaget ikke godkjennes må defekte målere uansett skiftes - pris per måler er da vesentlig høyere enn for en felles løsning.

Årsmøtet må også ta stilling til om man skal kjøpe inn eksterne tjenester rundt manuell avregning.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt, men styret sjekker først opp med kommunen ang. deres planer om å bytte vannmålere og om dette vil gjelde leilighetene i Odlo Fabrikker sameie.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Christian Aalborg og Cathrine Kirkebøen er på valg.

Valgkomiteen innstiller Christian Aalborg til gjenvalg for 2 år og Aslak Sletten til nytt styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Christian Aalborg for 2 år.

Valgt ble: Aslak Sletten for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Solveig Mæland, Marit Kohmann og Aslak Sletten er på valg.

Valgkomiteen innstiller Ragnhild Finstad Eikås til nytt varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ragnhild Finstad Eikås for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Magne Braathen, Kjersti Gram Andersen og Solveig Mæland er på valg.

Forslag til ny valgkomite er Kjersti Gram Andersen og Hege Wiborg.

Vedtak:
Valgt ble: Kjersti Gram Andersen og Hege Wiborg.

Protokoll for Odlo Fabrikker sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	16.05.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Jo Christian Oterhals (sign.)	15.05.2025

V E D T E K T E R

for

Odlo Fabrikker sameie
org. nr. 916 924 038

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 16.04.2018.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Odlo Fabrikker sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst den 10.02.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 61 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon på eiendommen med gnr 44 bnr 43 i Nordre Follo kommune. Seksjon 1 til og med seksjon 61 er boligseksjoner, mens seksjon 62 er næringsseksjon.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringssøknaden er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens næringsseksjonen tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. Tilleggsdeler er ikke medregnet.

Hver boligseksjon har bruksrett til én bod og minst én parkeringsplass som er lagt som tilleggsdel til hver av seksjonene.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseieres felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over sin seksjon og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Kortidsutleie av hele boligen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen, næringslokalene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1)Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen, seksjon 62 kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Seksjon 62 omtales heretter som "Næringsseksjonen". Eierne av boligseksjonene skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt utearealene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonen for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen. Næringsseksjonen har også rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av tjenester o.l.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(1) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(2) Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

(3) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser og solseil, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Eiere av seksjoner med takterrasse har rett til å sette opp markise/solseil på disse, forutsatt at det ikke er til urimelig eller unødig sjenanse for øvrige seksjoner. Fargevalg og type skal godkjennes av styret.

(4) Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin bruksenhet, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av Næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(5) Renovasjon for boligene ivaretas i felles avfallssystem for boligene. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Næringsseksjonen skal håndteres separat av eller innen Næringsseksjonen.

(6) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(7) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Seksjonseiere skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal selv rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. herunder holde dette fritt for is, snø, blader osv.

(4) Næringsseksjonen holder til i ett eget bygg. Næringsseksjonen har derfor fullstendig vedlikeholdsplikt og utbedringsplikt for dette bygget. Plikten omfatter blant annet vedlikehold og utskifting/reparasjon av fasade, drenering, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, herunder nødvendig utskifting av vinduer, isolerglass, og ytterdør(er), rør ol. til Næringsseksjonen. Næringsseksjonen skal vedlikeholde og skifte ut tekniske anlegg, f. eks ventilasjonsanlegg, som utelukkende er for Næringsseksjonen.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt for byggene knyttet til boligseksjonene omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar med unntak av det som gjelder bygget til Næringsseksjonen.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonen" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

"Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Eieren av Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader**
- Enhver kostnad knyttet til den store pipen som ligger ved Næringsseksjonen,
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen,
- Vannforbruk dersom det er montert egen måler,
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen (dersom seksjonen ikke har etablert et eget system),
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold av arealer på sameiets grunn eller som det har bruksrett til som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold og reparasjon av alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. som er undergitt sameiets felles ansvar med unntak av det gjelder bygget til Næringsseksjonen. Det innebefatter utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen

- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**
- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av felles gatearealer og andre arealer som sameiet har bruksrett til som ikke i det vesentlige benyttes bare av bolig- eller næringsdelen
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**
- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til varme, forbruk av vann, oppvarming, varmt vann og fjernkjøling.

(5) Følgende gjelder for parkeringsplassene i garasjen
For seksjoner som disponerer mer enn én parkeringsplass i garasjekjelleren skal det betales et tillegg på kr. 150 pr. måned pr slik disponibel garasjeplass. Beløpet justeres årlig ift økningen i KPI. Det er til sammen 73 parkeringsplasser i garasjen. Månedskostnadene skal blant annet dekke følgende kostnader for parkeringsplassene som sameiet har ansvar for:
- vedlikehold og drift av tekniske anlegg,
- vedlikehold og utskiftning av port og dører til garasjekjelleren,
- vedlikehold av adkomstarealer som gjelder garasjekjelleren,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjekjelleren,
- årlig rengjøring av dekke i garasjekjelleren,
- kostnader ved oppvarming og belysning i garasjekjelleren, og
- andre vedlikeholds- og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren

(6) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for Næringsseksjonen skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Seskjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, 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 etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning, hvis utarbeidet.
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For Næringsseksjonen gjelder følgende regel: Seksjon 62 har 5 stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
   b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
   c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forsikring
Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Parkeringsplasser for funksjonshemmede
4 av parkeringsplassene i garasjen til sameiet er definert som og tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Ved opprettelsen av sameiet er HC-plassene tildelt de seksjonseierne som dokumenterte behov for HC-plass, mens resterende HC-plasser er tildelt øvrige seksjonseiere som eier seksjoner med parkeringsplass som tilleggsdel.

Dersom en seksjon i sameiet med parkeringsplass som tilleggsdel i fremtiden blir overdratt til kjøper med dokumentert behov for HC-plass, er seksjonseiere som disponerer HC-plass uten behov for HC-plass forpliktet til å vike. Det samme gjelder dersom seksjonseier som eier seksjon med parkeringsplass i løpet av sin eiertid får dokumentert behov for HC-plass. Eieren av seksjonen med den HC-plass som er nærmest i avstand og som benyttes av seksjonseier uten behov for HC-plass skal da bytte parkeringsplass og overta plassen som tilligger seksjonen hvor eieren har behov for HC-plass.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Kjøper eller eier av seksjon med parkeringsplass som har eller får behov for HC-plass må søke styret om dette, samt oversende tilstrekkelig dokumentasjon for behovet. Styret tar stilling til om dokumentasjonen er tilstrekkelig, dog skal legeattest o.l. normalt aksepteres, og beslutter i så fall bytte av plass. Alle seksjonseiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere reseksjonering av sameiet vedrørende bytte av parkeringsplasser, og signere reseksjonseringssøknad samt medvirke til at eventuelle panthavere samtykker til reseksjoneringen. Kostnadene ved reseksjoneringen skal dekkes av eieren av seksjonen som tillegges HC-plassen. Styret kan alene vedta reseksjonering ved bytte av parkeringsplass som nevnt i denne bestemmelse.

Dersom alle HC-plassene i eiendommen disponeres av seksjonseiere med dokumentert behov, fordeles disse etter eiertid i sameiet ved eventuell ledighet.

12. Ladepunkt for el-bil o.l.

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

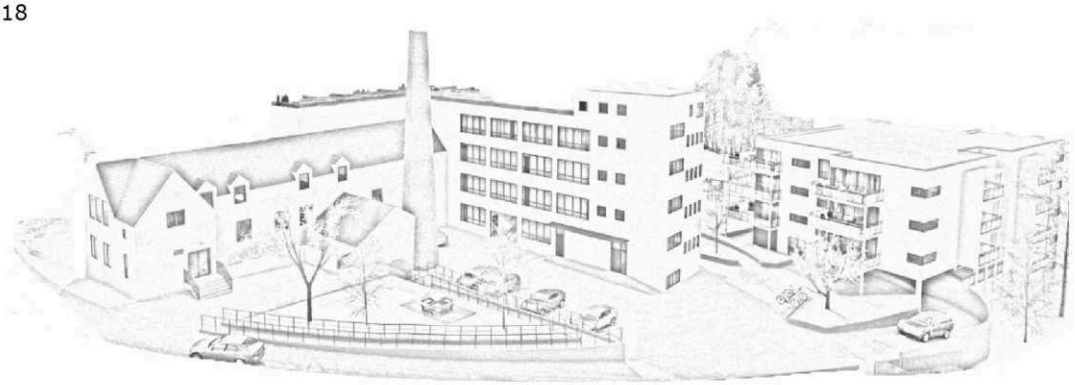
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

13. . Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER
FOR ODLO FABRIKKER

SIST ENDRET VED 23.03.2018



1. Formål og omfang

Vi har ordensregler for å holde ro og orden i Sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Eierne er ansvarlig for å følge reglene, og for at eventuelt andre i husstanden, besøkende og leietakere gjør det samme.

Dersom Sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i Sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller omgivelsene. Vis også hensyn ved bruk av vaskemaskin. Ved festlige anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, skal du varsle beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, oppussing eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Du som beboer skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i Sameiet.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen.

- At ingen skal kaste sneiper, snuspakker o.l fra takterrassen eller fra balkongene.

Du må søke styret om adgang eller anvisning til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, fliser eller lignende.

4. Fellesarealer

- Ingen private gjenstander skal være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Vær spesielt oppmerksom på felles korridorer og trappeoppganger. Det må ikke settes ting der som kan være til hinder ved brann.

- Du oppfordres til å holde det rent og ryddig på Sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Større mengder avfall som papp og lignende skal leveres på Miljøstasjonen på Sofiemyr.

- Søppelsjaktene er kun beregnet til husholdningsavfall og papir. Avfall skal ikke settes utenfor søppelsjaktene.

- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i egen bod, ved oppgangen til 198 a (under taket) eller på angitte plasser i garasjen.

- Mat skal ikke legges ut på Sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

- Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk av utleielokalet og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Gjester kan bruke gjesteparkeringene, og de kan bruke plassene til næring mellom klokken 1700-0700. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteplassene, da disse er forbeholdt besøkende.

Kjøring og parkering mellom blokkene og på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra ved nødvendig av- og pålessing.

6. Bruk av garasje

Oppbevaring av skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan heller ikke brukes som vaskeplass. Lagring av brennbart materiale og gass er forbudt.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i Sameiet under forutsetning av at eier aksepterer Sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på Sameiets område.

8. Andre bestemmelser

- Skal du ha markiser/solskjerming skal dette bestilles gjennom seriøse forhandlere. Type, farge og andre spesifikasjoner finner du på sameiets nettside.
- Private antenner, paraboler og liknende utstyr er tillatt på balkonger og terrasser såfremt det er innenfor rekkverket, og ikke til sjenanse for andre.
- Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.02.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	93/5347	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	244/43, 244/43/0/1, 244/43/0/2, 244/43/0/3, 244/43/0/4, 244/43/0/5, 244/43/0/6, 244/43/0/7, 244/43/0/8, 244/43/0/9, 244/43/0/10, 244/43/0/11, 244/43/0/12, 244/43/0/13, 244/43/0/14, 244/43/0/15, 244/43/0/16, 244/43/0/17, 244/43/0/18, 244/43/0/19, 244/43/0/20, 244/43/0/21, 244/43/0/22, 244/43/0/23, 244/43/0/24, 244/43/0/25, 244/43/0/26, 244/43/0/27, 244/43/0/28, 244/43/0/29, 244/43/0/30, 244/43/0/31, 244/43/0/32, 244/43/0/33, 244/43/0/34, 244/43/0/35, 244/43/0/36, 244/43/0/37, 244/43/0/38, 244/43/0/39, 244/43/0/40, 244/43/0/41, 244/43/0/42, 244/43/0/43, 244/43/0/44, 244/43/0/45, 244/43/0/46, 244/43/0/47, 244/43/0/48, 244/43/0/49, 244/43/0/50, 244/43/0/51, 244/43/0/52, 244/43/0/53, 244/43/0/54, 244/43/0/55, 244/43/0/56, 244/43/0/57, 244/43/0/58, 244/43/0/59, 244/43/0/60, 244/43/0/61, 244/43/0/62
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	244/43, 244/43/0/1, 244/43/0/2, 244/43/0/3, 244/43/0/4, 244/43/0/5, 244/43/0/6, 244/43/0/7, 244/43/0/8, 244/43/0/9, 244/43/0/10, 244/43/0/11, 244/43/0/12, 244/43/0/13, 244/43/0/14, 244/43/0/15, 244/43/0/16, 244/43/0/17, 244/43/0/18, 244/43/0/19, 244/43/0/20, 244/43/0/21, 244/43/0/22, 244/43/0/23, 244/43/0/24, 244/43/0/25, 244/43/0/26, 244/43/0/27, 244/43/0/28, 244/43/0/29, 244/43/0/30, 244/43/0/31, 244/43/0/32, 244/43/0/33, 244/43/0/34, 244/43/0/35, 244/43/0/36, 244/43/0/37, 244/43/0/38, 244/43/0/39, 244/43/0/40, 244/43/0/41, 244/43/0/42, 244/43/0/43, 244/43/0/44, 244/43/0/45, 244/43/0/46, 244/43/0/47, 244/43/0/48, 244/43/0/49, 244/43/0/50, 244/43/0/51, 244/43/0/52, 244/43/0/53, 244/43/0/54, 244/43/0/55, 244/43/0/56, 244/43/0/57, 244/43/0/58, 244/43/0/59, 244/43/0/60, 244/43/0/61, 244/43/0/62
Seksjonering Seksjonering	16.02.2016 16.02.2016	15/6868 Seksjonering	Tinglyst 25.02.2016	244/43 (-176,7), 244/43/0/62 (176,7) 244/421, 250/23

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KIRKEBØEN CATHRINE F100863*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skiveien 198A 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Skiveien 198A	H0305	244/43/0/33	93	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Skiveien 198 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1005 Oppegård syd-vest	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	13 Greverud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300496605		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	02.12.2016

1: Bygning 300496605: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 02.12.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2845
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2845
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	458
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	20

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.04.2015	27.04.2015	
Igangsettingstillatelse	07.09.2015	17.09.2015	
Ferdigattest	02.12.2016	08.12.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skiveien 198A	H0305	244/43/0/33	93	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	5	424	0	424	0	0	0
H03	5	424	0	424	0	0	0
H02	5	424	0	424	0	0	0
H01	3	356	0	356	0	0	0
U01	2	227	0	227	0	0	0
U02	0	990	0	990	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 244/43

Bruksnavn	LAHEIM	Beregnet areal	8757.3
Etablert dato	24.04.1908	Historisk oppgitt areal	2500
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.13	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627080.44	601646.29		Ja	8757.3	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 18.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Skiveien 198A, 1415 OPPEGÅRD								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 087 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_1
	Delareal	9 403 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	8 933 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

	Delareal 8 788 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Delareal 3 119 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 2 107 m^2 **KPHensynsonenavn** H210 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 144 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

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	2007007 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2007007)
Navn	SKIVEIEN 200
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6431/2007007_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 440 m^2 **Formål** Gårdsplass **Feltnavn** G
	Delareal 979 m^2 **Formål** Kontor **Feltnavn** K
	Delareal 5 247 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 1 247 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 112 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** P
	Delareal 376 m^2 **Formål** Naturområde i sjø og vassdrag **Feltnavn** NV

	Delareal	368 m^2
	RPHensynsonenavn	H540_1
	Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
	Delareal	302 m^2
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	L
	Delareal	207 m^2
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn	GV
	Delareal	293 m^2
	RPHensynsonenavn	H540_2
	Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Id	2012003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2012003)	
Navn	Fv. 152 Skiveien, Stenfelt - Greverud	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.06.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11157/2012003_Bestemmelser%20endret%2022.01.2026.PDF	
Delarealer	**Delareal**	257 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BB
	Delareal	35 m^2
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Feltnavn	o_SGS8
	Delareal	764 m^2
	Bestemmelsesområde	Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal	39 m^2
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Feltnavn	o_SGS5
	Delareal	472 m^2
	Formål	Veg
	Feltnavn	f_SV1
	Delareal	466 m^2
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_SVG25

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

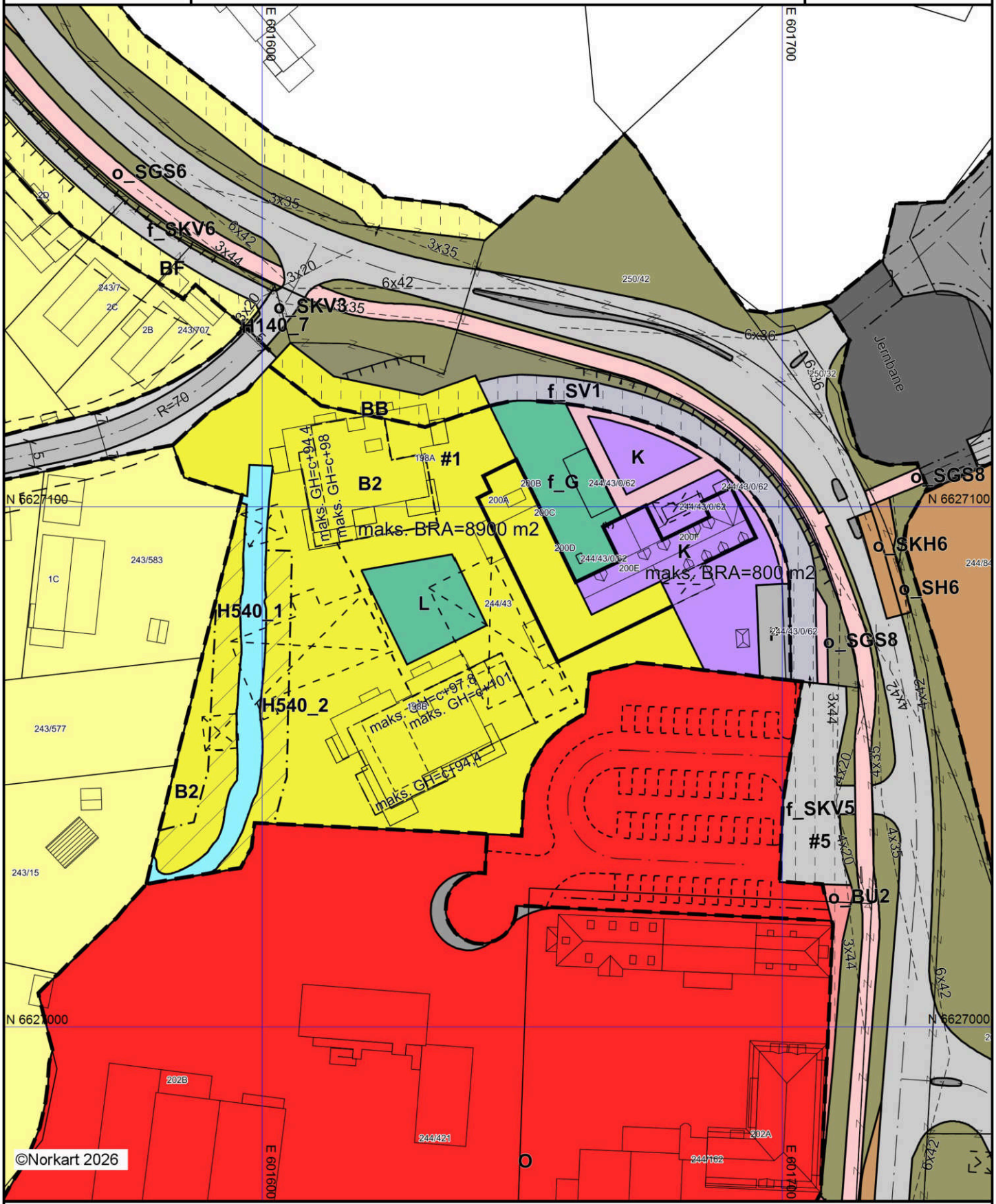
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 244/43/0/33
Adresse: Skiveien 198A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Kontor
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning

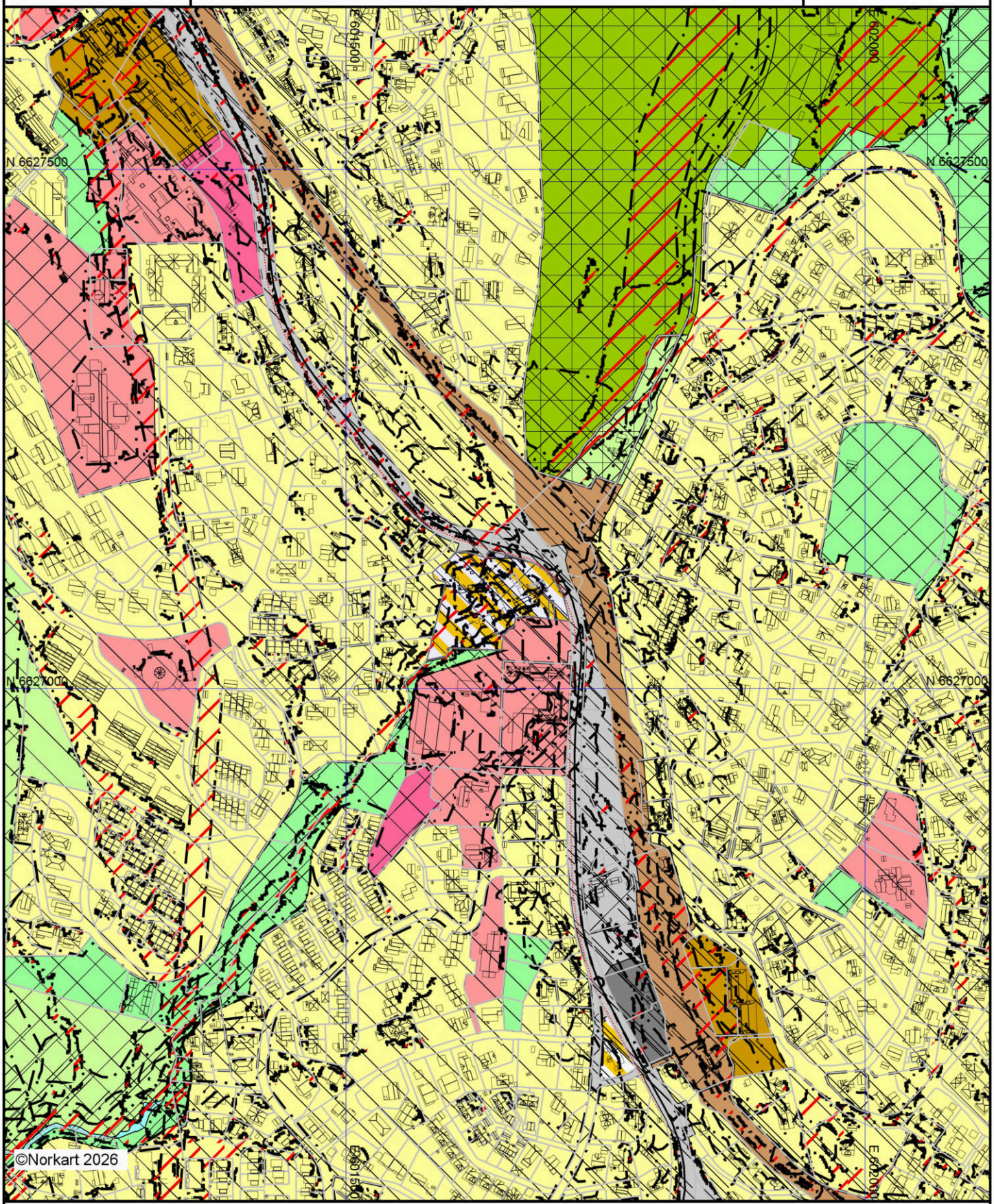
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 244/43/0/33
Adresse: Skiveien 198A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Idrettsanlegg - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - fremtidig
Naturområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Naturområde vann - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Fjernveg tunnel - nåværende
Hovedveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

0217-2012003	FV.152 Skiveien, Stenfelt-Greverud				
Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**19.06.2017**	*Datert:*	18.05.2017	*Arkivsak:*	15/5511
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				
Mindre endring	**Nr. 1**	*Datert:*	*22.01.2026*	*Arkivsak:*	25/00751

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2001003_1	på grunnen/vannoverflate
0217-2001003_2	på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartene.

§ 2 Hensikt med planen

Planen skal legge til rette for etablering av:

- Innfartsparkering med sykkelhotell i tilknytting til Oppegård stasjon.
- Forbedring av kryss og stenging av uhensiktsmessige avkjørsler.
- Ny gang- og sykkelveg / fortau og bussholdeplasser på strekningen Stenfelt til Greverud i Oppegård kommune.

§ 3 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	Felt BF1 til BF11
1113	Boligbebyggelse blokkbebyggelse	Felt BB1
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	Felt BOP 1
1162	Undervisning	Felt U1 til U2
1500	Andre typer bebyggelse og anlegg	Felt TR1
1802	Bolig/forretning/kontor	Felt B/F/K1
1810	Forretning/kontor	Felt F/K1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011	Kjøreveg, offentlig	Felt o_KV1 til o_KV3
2011	Kjøreveg, felles	Felt f_KV4 til f_KV8
2012	Fortau	Felt o_F1 til o_F6
2015	Gang-/sykkelveg	Felt o_GS1 til o_GS8
2016	Gangveg/gangareal/gågate	Felt f_GG1
2018	Annen veggrunn-tekniske anlegg	
2019	Annen veggrunn-grøntareal	
2025	Holdeplass/plattform	Felt o_H1 til o_H5
2073	Kollektivholdeplass	Felt o_KH1 til o_KH5
2074	Pendler-/innfartsparkering	Felt o_P1

Grønnstruktur

3001	Grønnstruktur	Felt o_G1

§ 4 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235	Anleggsområde	område #1 -11

Midlertidig anleggs- og riggområde. Tillates brukt ved gjennomføring av anlegget. Bestemmelsesområdet opphører når anlegget er ferdigstilt.

§ 5 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt

§ 6 Fellesbestemmelser

§ 6.1 Kulturminner

Det skal gjøres en arkeologisk registrering av planområdet før anleggsarbeidet starter på de områder som ikke tidligere har vært undersøkt og som berøres av anleggsarbeidet.

§ 6.2 Utforming PBL § 12-7

Anlegget skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon og fremme biologisk mangfold.

Terrenginngrep skal utføres skånsomt for å ivareta hensyn til kulturminner- og miljøer. Alle arealer regulert til «annen veggrunn_grøntareal» skal opparbeides sammen med øvrig veganlegg.

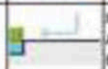
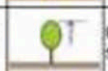
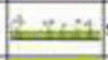
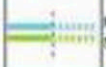
§ 6.3 Universell utforming

Det planlagte tiltaket skal følge prinsippene om universell utforming, jf Statens vegvesens håndbok V129 Universell utforming av veger og gater. Følgende krav gjelder for konkrete tiltak:

- Gangfelt (kapittel 7.3 i V129), herunder minimum belysning, ledelinjer, stigningsforhold og varselfelt.
- Holdeplasser (kapittel 8 i V129), herunder minimum leskur, sittemuligheter og tilpassing for rullestolbruker og tilrettelegging for blinde og svaksynte. Høyden på kantsteiner og ledelinjer skal tilpasses kollektivframkomstmiddelet.

§ 6.4 Blågrønn overflatefaktor

For innfartsparkeringen felt o_P1 skal blågrønn faktor være 0,3. Beregnes iht. matrise:

Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse
			TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL:
		1. BLÅGRØNNE FLATER	
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.
		2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.	
		BLÅ TILLEGGSKVALITETER	
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.
		GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK	
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre.
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, elk, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8).
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; epal, kirsebær, magnolia, pæretre, robinia og mange flere. Gjelder også formklipte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7).
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5).
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²	
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verning av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammete trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.
		PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05	
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller at skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.

§ 6.5 Støy

Støyfølsom bebyggelse (bolig, undervisning) som ved 20 års fremskrevet trafikksituasjon fra planoppstart (år 2032) vil få beregnet utendørs støynivå over 65 dB Lden på fasade utenfor støyfølsomme rom, skal det gis tilbud om støytiltak i form av lokal skjerming for de eiendommene som ikke får skjermer langs med vegen. For boliger som har utendørs støynivå over Lden 65 dB på fasade og over LpAeq24h 35 dB i støyfølsomme rom skal det tilbys fasadetiltak.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

§ 6.6 Støy i anleggsperioden

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdier gitt i tabell 4 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, sammen med veileder M-128/2014.

§ 7 Bebyggelse og anlegg

§ 7.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (Felt BF1 til BF13)

For feltene gjelder reguleringsplan med planident 217_2014002 «Frittliggende småhusbebyggelse»

§ 7.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Felt BB1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_2007007 «Skiveien 200»

§ 7.3 Undervisning (Felt o_U1- o_U2)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_4419 «Oppegård syd, vest for jernbanen»

§ 7.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (Felt BOP_1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_2013006 «Greverud senter»

§ 7.5 Andre typer bebyggelse og anlegg (Felt o_TR1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_R443400 «Sætreveien 1 gnr.44 bnr.150»

§ 7.6 Bolig/forretning/kontor (Felt B/F/K1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_ R443400 «Sætreveien 1 gnr.44 bnr.150»

§ 7.7 Forretning/kontor (Felt F/K1 til F/K2)

For feltet F/K1 gjelder reguleringsplan med planident 217_4419 «Reguleringsplan for Oppegård syd, vest for jernbanen».

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Kjøreveg, offentlig (Felt o_KV1 til o_KV3)

Feltene omfatter fylkesveg 152 og skal opparbeides ihht. plankart med nødvendige kryss og sekundærveger.

§ 8.2 Kjøreveg (Felt f_KV4 til f_KV8)

Feltene skal opparbeides og brukes som felles adkomstveier iht. § 10.

§ 8.3 Fortau (Felt o_F1 til o_F6)

Feltene skal opparbeides som fortau. Fortau skal adskilles fra kjøreareal med avvisende kantstein.

§ 8.4 Gang-/sykkelveg (Felt o_GS1 til o_GS8)

Feltene skal opparbeides som kombinert gang- og sykkelveg langs fylkesveg. Arealene skal være adskilt fra fylkesvegen med grøft eller rabatt opphøyd med avvisende kantstein.

§ 8.5 Gangveg/gangareal/gågate (Felt f_GG1)

For feltet gjelder reguleringsplan med planident 217_2007007 «Skiveien 200»

§ 8.6 Annen veggrunn-tekniske anlegg

Arealene skal brukes til opparbeidelse av trafikkøyer.

§ 8.7 Annen veggrunn-grøntareal

Under annen veggrunn inngår grøfter, skjærings- og fyllingsskråninger, murer, rabatter, eventuelle støyskjermer og andre relevante sideområder tilhørende veganlegget.

Der rabatten mellom o_KV og o_GS er ~3 meter bred skal det plantes busker eller gatetrær for å øke opplevd avstand til biltrafikken.

Ved anlegg av grøntarealer til veganlegg skal benyttes masser som er egnet som vekstmedium og som inneholder lite ugressfrø. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «Fremmede arter i Norge med norsk svarteliste».

Forstøtningsmur, sikringsgjerder, rekkverk, trapp og lysmaster skal ha material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og skal ta hensyn til det historiske bygningsmiljøet.

Det tillates forstøtningsmurer over 1,5 m regnet fra ferdig planert terreng *ved bygging av ny bru over jernbane og tilpasning av veisystemet i direkte tilknytning til brua*.

Terrenget i felt annen veggrunn sør for gang- og sykkelveien opp til brua (felt o_SVG1) skal beplantes med busker og /eller trær. I det samme området tillates det oppføring av terrengmurer.

§ 8.8 Holdeplass/plattform (Felt o_H1 til o_H5)

Feltene skal brukes til oppsetting av leskur og informasjonstavle for busslomme.

§ 8.9 Kollektivholdeplass (Felt o_KH1 til o_KH5)

Feltene omfatter busslomme utenfor kjøreareal til fylkesveg.

§ 8.10 Pendler-/innfartsparkering (Felt o_P1)

Feltet skal opparbeides til pendler /innfartsparkering.

Innenfor feltet skal det oppføres et sykkelhotell for minimum 100 sykler. Sykkelhotellet skal ha to innganger og ha en god arkitektonisk utforming.

§ 9 Grønnstruktur (Felt o_G1)

§ 9.1 Grønnstruktur (felt G1)

Feltet skal opparbeides som turvei i forlengelse av felt o_G3 i reguleringsplan for Greverud senter med planident 217_2013006.

§ 10 Offentlige formål

§ 10.1 Offentlige arealer

Felt o_U1-2, o_KV1-3, o_F1 -6, o_GS1-8, o_H1-5, o_KH1-5 og o_P1 skal være offentlige arealer.

§ 11 Felles formål

§ 11.1 Felles arealer

Areal merket felles veg f_KV4 er felles atkomst for eiendommene gnr./bnr. 44/382 og 44/192.

Areal merket felles veg f_KV5 er felles atkomst til eiendommene gnr./bnr. 44/43, 44/421 og 44/162.

Areal merket felles veg f_KV6 er felles atkomst for eiendommene gnr./bnr. 43/707, 43/7, 43/637 og 43/376.

Areal merket felles veg f_KV7 er felles atkomst for eiendommene gnr./bnr. 43/375 og 43/399.

Areal merket felles veg f_KV8 er felles atkomst for eiendommene gnr./bnr. 43/372, 43/320 og 43/1085.

§ 12 Bestemmelser til bestemmelsesområder, midlertidig anleggsområde (#1 til #14)

§ 12.1 Anleggs- og riggområde (område #1 til #14)

Områdene tillates brukt som midlertidig anleggs- og riggområder ved gjennomføring av veganlegget. Når anleggsarbeidene er avsluttet, skal områdene i plankartet oppheves.

Midlertidige rigg- og anleggsområder skal senest 8 måneder etter at anleggsarbeidene er avsluttet, tilbakeføres til opprinnelig stand eller opparbeides til bruksformålene i § 7 etter avtale med grunneiere.

§ 13 Bestemmelser til hensynssoner

§ 13.1 Frisikt

Områdene omfatter frisikt ved kryss. Sonene er markert på plankartet. Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthinder (vegetasjon/gjenstander) høyere enn 0,5 meter.

§ 14 Trafikkregulerende tiltak PBL §12-7 nr.7

Nye avkjørsler og avkjørsler som skal stenges er vist på plankartet og gjennomføres samtidig med ferdigstillelse av anlegget.

§ 15 Trygg skolevei i anleggsperioden

I anleggsperioden skal det til enhver tid være god fremkommelig for gående og syklende langs strekningen.

§ 16 Rekkefølgebestemmelser

§ 16.1 Vann og avløp

Før utbygging av vegtiltak innenfor planområdet kan igangsettes må koordinering av utbygging av offentlig vann-og avløpssystem være avklart med Oppegård kommune.

§ 16.2 Støyskjermer og -tiltak

Alle støyregulerende tiltak innenfor planområdet skal være ferdigstilt senest samtidig som ferdigstilling av veganlegget.

0217-2007007 Skiveien 200

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**18.03.2013**	*Datert:*	08.02.2013	*Arkivsak:*	10/1416
Gjennomføringsfrist:	**18.03.2018**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2007007	på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

<u>Bebyggelse og anlegg</u>		
1111	Frittliggende småhusbebyggelse	Felt B1
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Felt B2
1310	Kontor	Felt K
1610	Lekeplass	Felt L
1620	Gårdsplass	Felt G
<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>		
2010	Veg	Felt V1 og V2
2016	Gangveg/gangareal	Felt GV
2018	Annen veggrunn – grøntareal	Felt AV
2082	Parkeringsplasser	Felt P
<u>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</u>		
6610	Naturområde i sjø og vassdrag	Felt NV

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

<u>Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 2 og 9</u>		
1235	Parkeringsanlegg under grunnen	område #1
1235	Midlertidig anleggsområde	område #2 og #3

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

<u>Sone med angitte særlige hensyn</u>		
540	Hensyn grønnstruktur	H540_1 og H540_2

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 <u>Atkomst</u>

Planområdet skal ha kjøreatkomst og gangatkomst via felles avkjørsel med Greverud skole, slik det fremgår av "*skisseløsning for ny utforming av adkomst*" (SWECO Norge AS, datert 19.04.2012),jf. Planbeskrivelsen kap.3.3, side 23.

§ 5.2 <u>Parkering</u>

Felles for felt B2 og K:

Minste andel bilparkeringsplasser for funksjonshemmede skal være 5 % av totalt antall bilparkeringsplasser. For ny bebyggelse i felt B2 skal parkeringsplass for funksjonshemmede plasseres nær innganger til heis. Kravet gjelder ikke bygg som skal bevares i felt B2 og felt K.

Kontor:
Parkering for næring skal opparbeides etter følgende norm:

- 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA
- 1 sykkelplass pr. 50 m² BRA
- 0,2 oppstillingsplasser for MC/moped pr. 100 m² BRA

Bilparkering etableres som bakkeparkering innenfor feltet og i felt G.

Sykkelparkering, oppstillingsplasser for MC/mopeder skal plasseres nær inngang.

Bolig:
Kommunens parkeringsvedtekt som gjelder ved tidspunktet for rammetillatelse skal følges bortsett fra verdiene angitt nedenfor. Pkt. 1.5 i den aktuelle vedtekten angående multiparkeringsplasser utgår.

Det skal etableres følgende antall bilparkeringsplasser pr. bolig:

- 3-roms leilighet eller større: 2 plasser
- 2-roms leilighet: 1,2 plass

Med unntak av overflateparkering i felt G, skal all bilparkering for bolig ligge under terreng.

Det skal etableres følgende antall sykkelparkeringsplasser pr. bolig:

- 3-roms leilighet eller større: 2 plasser
- 2-roms leilighet: 1,2 plass

Det skal etableres til sammen 2 parkeringsplasser for MC/mopeder pr. blokk. Hvis plassene anlegges på terreng skal de knyttes til sykkelparkeringen.

Parkeringsplasser for sykkel på bakken skal lokaliseres i nærheten av husinnganger.

Sykkelparkering i fellesanlegg skal ha sykkelstativ.

§ 5.3 Tilgang for brannbiler
Der brannbiler skal ferdes over underjordisk parkeringskjeller skal øverste garasjedekke dimensjoneres for brannbil. Dimensjoneringsgrunnlaget (akseltrykk og trykk fra brannbil-"labber") skal godkjennes av Brannvesenet.

§ 5.4 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak i felt B2 skal det innsendes utomhusplan som omfatter hele planområdet. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og nye koter, universell utforming, plassering og utforming av murer, gjerder, lekeplass, trapper, ramper, felles uteoppholdsarealer, avfallsbeholdere, møblering, belysning, veier, parkering på terreng, parkering for sykler, evt. støyskjerming av utearealer, omlegging av bekken og utforming av kantarealene langs bekken, eksisterende og ny vegetasjon og materialbruk på utearealene. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter.

§ 5.5 Avfallshåndtering
Oppsamlingsbeholdere tillates ikke på terreng i utearealer. Det kan etableres felles område for avfallshåndtering for felt K og felt B2 på felt B2 eller felt G. De konkrete løsninger skal godkjennes av kommunen.

§ 5.6 Vannforsyning og avløpshåndtering
Legging og omlegging av bekkekulvert, vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen.

Det skal i størst mulig grad benyttes løsninger for lokal overvannshåndtering, herunder fordrøyning, gjenbruk av overvann m.m. Ved prosjekteringen av slike anlegg skal nedbørsanslag i forhold til fremtidige klimaendringer legges til grunn. Hvis slike overvannsløsninger ikke er mulig, skal dette dokumenteres. Overskuddsvann i planområdet skal i så fall ledes via sandfang før det føres inn på kommunal overvannsledning.

Der det er risiko for utslipp av oljeholdig avløpsvann, som f.eks. fra garasjeanlegg, skal det installeres oljeutskiller før tilkopling til overvannsledning.

§ 5.7 Støy
Utbygging skal skje i tråd med den norske standarden for innendørs støy som vil være gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Det kreves støyfaglig utredning både for uten- og innendørs støynivåer i felt B2 til rammesøknad. Utredningen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for bygninger og utearealer dersom disse ligger i gule og røde støysoner. Støysonene bestemmes i henhold til gjeldende statlige grenseverdier, for tiden T-1442 (2012).

Der støykravene på balkonger, takterrasser, terrasser og felles uteoppholdsareal på bakken overskrides, skal rammesøknaden vise avbøtende støytiltak. Hvis balkonger/takterrasser ønskes innglasset, må bygningene være prosjektert med henblikk på en enhetlig løsning av dette.

Der støy på fasade utenfor støyfølsomme rom (stue og soverom) overskrider grenseverdiene, etableres balansert ventilasjon som avbøtende tiltak for å ivareta luftkvalitet.

Anleggsfase:
Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige grenseverdier angitt i Gjeldene Kommuneplan (2011-2022) for Oppegård kommune, jf. Kommuneplanbestemmelsene § 12.3.

§ 6 Boligbebyggelse blokkbebyggelse (felt B2)

§ 6.1 Grad av utnytting
Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)
B2: Boligareal	5.800 m².
B2: Boder, søppelrom, teknisk rom, parkering under/delvis under terreng	3.100 m²

§ 6.2 Høyder og byggegrenser for nybygg
Maks. tillatte gesimshøyder er lik maks. tillatte totalhøyder og er vist i plankartet. Likevel tillates mindre oppbygg for ventilasjon, trapp og heisoppbygg med gesimshøyde inntil 1,6 m over gesimshøyde angitt på plankartet. Over maks. tillatte gesimshøyde tillates etablert rekkverk på ny bebyggelse.

Balkonger/verandaer/levegger for ny bebyggelse kan ligge utenfor byggegrense med inntil 2,5 meter.

§ 6.3 Planløsning
Ingen boliger må være ensidig orientert mot nord.

Minst 80 % av leilighetene i nybygg skal være 3-roms leiligheter eller større. I bygg som skal bevares tillates lavere andel for å sikre god bokvalitet.

§ 6.4 Utforming av ny bebyggelse
Ny boligbebyggelse skal ha flate tak. Arkitektonisk utforming på ny boligbebyggelse skal ha et bevisst forhold til eksisterende bygg i planområdet og til tilgrensende boligbebyggelse mht. fargeholdning og materialbruk. Bebyggelsen skal ha fasadematerialer i puss/mur med innslag av tre. Ved rammesøknad skal det redegjøres for bygningenes terrengtilpasning, bygningens arkitektoniske utforming og arkitektonisk uttrykk i forhold til eksisterende bygg i planområdet.

§ 6.5 Bygg som skal bevares
Eksisterende bygg reguleres med dagens høyder, med unntak av at det kan etableres oppbygg for ventilasjon og nytt heis- og trappoppbygg med gesimshøyde på inntil 1,6 m over eksisterende gesimshøyde.

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal ved bruksendring til bolig og rehabilitering bevare sin eksteriøre form, arkitektoniske fasadeuttrykk og farge. Materialutrykket skal videreføres.

Vinduer skal tilbakeføres til opprinnelig form med en vertikal firedeling, og med en langsgående sprosse i nedre del av vinduet, jf. illustrasjon av opprinnelig fasade i planbeskrivelsens kap.3.2, s. 19. Vindussprosser skal være gjennomgående.

Fasademessige endringer skal forholde seg til rytmen i eksisterende fasader. Det tillates etablert verandaer innenfor eksisterende bygningskropp, samt gjennomgang fra felt G til felt

B2 som gangatkomst til felt B2. Eksisterende underetasje kan inngå i fremtidig parkeringskjeller/ bodareal under terreng.

Ved søknadspliktige tiltak i eksteriøret, skal det innhentes uttalelse fra Akershus fylkeskommune.

Ved bruksendring til bolig skal leilighetene ha følgende arealstørrelser:

- 9 stk < 45 m² (BRA)
- 12 stk mellom 55 m² og 75 m² (BRA)

Eller:

- 4 stk mellom 35 m² og 40 m² (BRA)
- 14 stk mellom 41 m² og 55 m² (BRA)
- 6 stk mellom 56 m² og 70 m² (BRA)

§ 6.6 Utearealer

Alle leiligheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng.

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være 50 m² og omfatter felles uteoppholdsarealer, lekearealer, arealer for atkomst, interne gangveier og private uteplasser (balkong, veranda, terrasser). Minste uteoppholdsareal må tilfredsstille kravene i gjeldende statlige retningslinjer for støy. Innglasset balkong kan godkjennes som privat uteareal forutsatt at støykravet er ivaretatt.

Private takterrasser, balkonger og terrasser på bakken kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare loddrett ut fra fasaden og med maks. høyde 1,80 meter. Levegger på bakken skal ikke stikke lenger ut fra fasaden enn 2,50 meter.

Felles utearealer skal ha parkmessig karakter.

Alle interne gangveier og brannbilveier skal ha sklisikkert dekke.

Del av felles uteoppholdsarealer skal etableres over øverste parkeringskjeller på ca. c+87,2 m. Over parkeringskjeller skal det etableres et jordsmonnlag med dybde på minst 0,4 m på minst 70 % av det overliggende utearealet.

§ 7 Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse (felt B1)

Når bestemmelsesområdet oppheves ved ferdigstilling av kulvert/VA-anlegg og omlagt bekk, gjelder reguleringsplan 0217-R000100 for feltet.

§ 8 Kontor (felt K)

§ 8.1 Grad av utnytting og høyder

Grad av utnytting fastsettes til maks. 800 m² BRA.

Eksisterende bygg regulert til "bygg som skal bevares" reguleres med eksisterende høyder og eksisterende grad av utnytting.

§ 8.2 Bygg som skal bevares

Eksisterende bebyggelse skal bevare sin form, arkitektoniske fasadeuttrykk, materialbruk og farge.

Ved søknadspliktige tiltak i eksteriøret, skal det innhentes uttalelse fra Akershus fylkeskommune.

§ 9 Lekeplass (felt L)

Feltet er lekeplass for boliger i felt B2. Feltet skal opparbeides med lekestativer og sittegrupper.

§ 10 Gårdsplass (felt G)

Feltet er felles gårdsplass for felt K og felt B2 og skal benyttes til gangareal, sykkelparkering og overflateparkering. Det kan opparbeides inntil 8 parkeringsplasser for felt K, hvorav min. 1 HC-plass, og 2 HC-plasser for "Bygg som skal bevares" innenfor felt B2. Samlet parkeringsareal begrenses til 250 m².

§ 11 Veg (felt V1 og V2)

§ 11.1 Veg 1

Veien er felles atkomstvei for felt B2 og felt K. Veien skal ha maks stigning på 1:12.

§ 11.2 Veg 2

Når bestemmelsesområdet oppheves ved ferdigstilling av kulvert/VA-anlegg og omlagt bekk, gjelder reguleringsplan 0217-R443300 for feltet.

§12 Gangveg/gangareal (felt GV)

Innenfor arealet skal det etableres gangveg med stigning maks. 1:20. Gangarealet skal være felles gangatkomst for felt B2 og felt K.

§ 13 Annen veggrunn – grøntareal (felt AV)

Innenfor feltet skal det etableres trappeforbindelse fra veg 1 opp til Skiveien.

§ 14 Parkeringsplasser (felt P)

Innenfor feltet kan det anlegges 8 parkeringsplasser. Plassene skal være parkering for felt K.

§ 15 Naturområde i sjø og vassdrag (felt NV)

Bekkeløpet skal i prinsipp arronderes/opparbeides som angitt på plankartet, men bekkens tverrsnitt, endelige bekkeløp og høydeplassering og tilliggende terreng skal avklares i rammesøknad. Diameter i eksisterende oppstrøms kulvert skal være dimensjoneringsgrunnlag for bekkens tverrsnitt.

Opparbeidelsesplan for bekken skal godkjennes av Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE). Opparbeidelsesplanen skal inngå som en integrert del av utomhusplanen, og skal vise terrengbehandling, ny vegetasjon, materialbruk og redegjøre for evt. sikringstiltak.

Sammen med søknad om rammetillatelse for bekkeanlegget skal det utarbeides og godkjennes plan for sikkerhet mht. flom og erosjon.

Det skal opparbeides offentlig tilgjengelig gangsti langs bekkedraget, fra trappeforbindelse fra Skiveien frem til plangrense/skolens eiendomsgrense i sør, slik det fremgår av utomhusplan, jf. Planbeskrivelsen side 1 og kap.3.2, side 22. Gangstien skal være minst 2 m bred og belegges med grus.

§ 16 Eierform

§ 16.1 Offentlige formål

Felt V2 skal være offentlig areal.

§ 16.2 Felles formål

Felt G, V1, GV og AV skal være fellesareal for felt B2 og K.

§ 17 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 17.1 Parkeringsanlegg under grunnen (område #1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates boder, parkering og sykkelparkeringsplasser under/delvis under eksisterende/nytt terreng.

§ 17.2 Midlertidig anleggsområde (område #2 og #3)

Areal innenfor bestemmelsesområdet skal benyttes til anleggsområde for etablering av bekk og omlegging av VA-anlegg. Før det kan gis ferdigattest for kulvert/VA-anlegg og bekken skal arealet være tilbakeført til opprinnelig stand. Arealformålet anleggsområde opphører ved ferdigstilling av omlegging av bekken.

§ 18 Bestemmelser til hensynssoner

§ 18.1 Hensyn grønnstruktur (H540_1 og H540_2)
Langs bekken skal det etableres stedegen kantvegetasjon. Arealet innenfor hensynssonen kan inngå i beregningen av uteoppholdsareal for boliger i felt B2. Innenfor hensynssone grønnstruktur kan det drives normal tynning av vegetasjon, men trær godkjent i utomhusplan skal ikke fjernes uten bygningsmyndighetenes godkjenning.

§ 19 Krav om nærmere undersøkelser

§ 19.1 Forurensning i grunnen
Før rammetillatelse for tiltak kan gis, skal forurensning i grunnen være kartlagt og behandlet. Opprydding skal ha funnet sted før det kan gis igangsettingstillatelse.

§ 19.2 Støy
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en støyfaglig utredning for anleggsfasen. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles.

§ 19.3 Miljøoppfølgingsplan
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.

§ 20 Rekkefølgebestemmelser

§ 20.1 Eiendomsdannelse
Før igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 gis må all nødvendig eiendomsdannelse (fradelinger, sammenføyninger) være gjennomført.

§ 20.2 Transportinfrastruktur 1
Før igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være etablert:

Tabell 2

Tiltak	Felt	
	B2	K
Atkomst (jf. § 5.1)	•	
Gangforbindelse (jf. § 5.1)	•	

• = krav til transportinfrastruktur

§ 20.3 Transportinfrastruktur 2
Før brukstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være etablert:

Tabell 3

Tiltak	Felt	
	B2	K
Felt G (jf. § 10)	•	
Felt V1 (jf. § 11)	•	
Felt GV (jf. § 12)	•	

● = krav til transportinfrastruktur

§ 20.4 Grønnstruktur og arrondering av bekk

Før brukstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være etablert:

Tabell 4

Tiltak	Felt	
	B2	K
Grønnstruktur langs bekk (jf. § 18)	●	
Arrondering av bekk iht. plankart og godkjente detaljplaner	●	
Grøntareal i felt K	●	
Offentlig tilgjengelig gangsti langs bekk (jf. § 15)	●	

● = krav til grønnstruktur / arrondering av bekk

Nordre Follo kommune

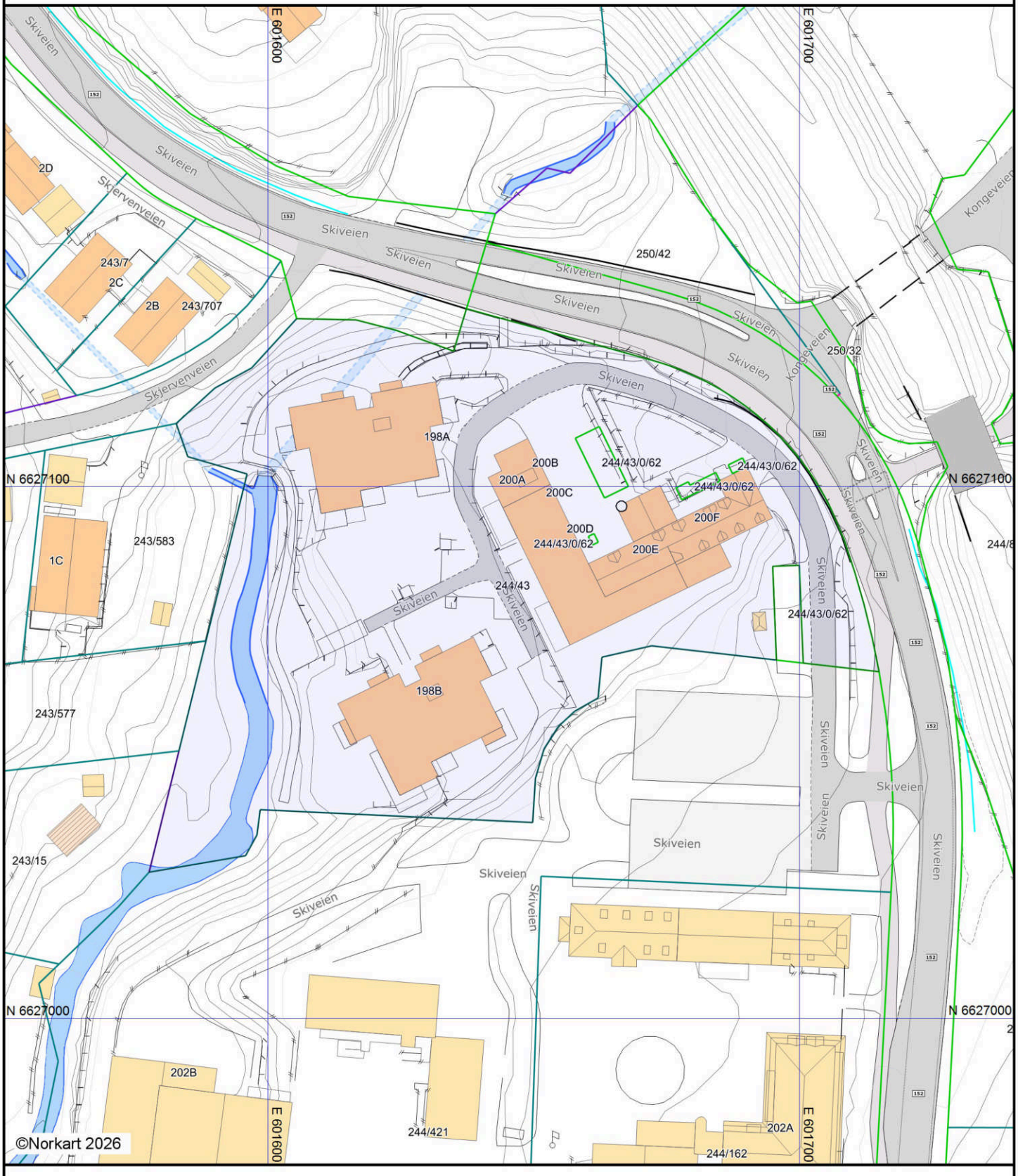
Grunnkart

Eiendom: 244/43/0/33
Adresse: Skiveien 198A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

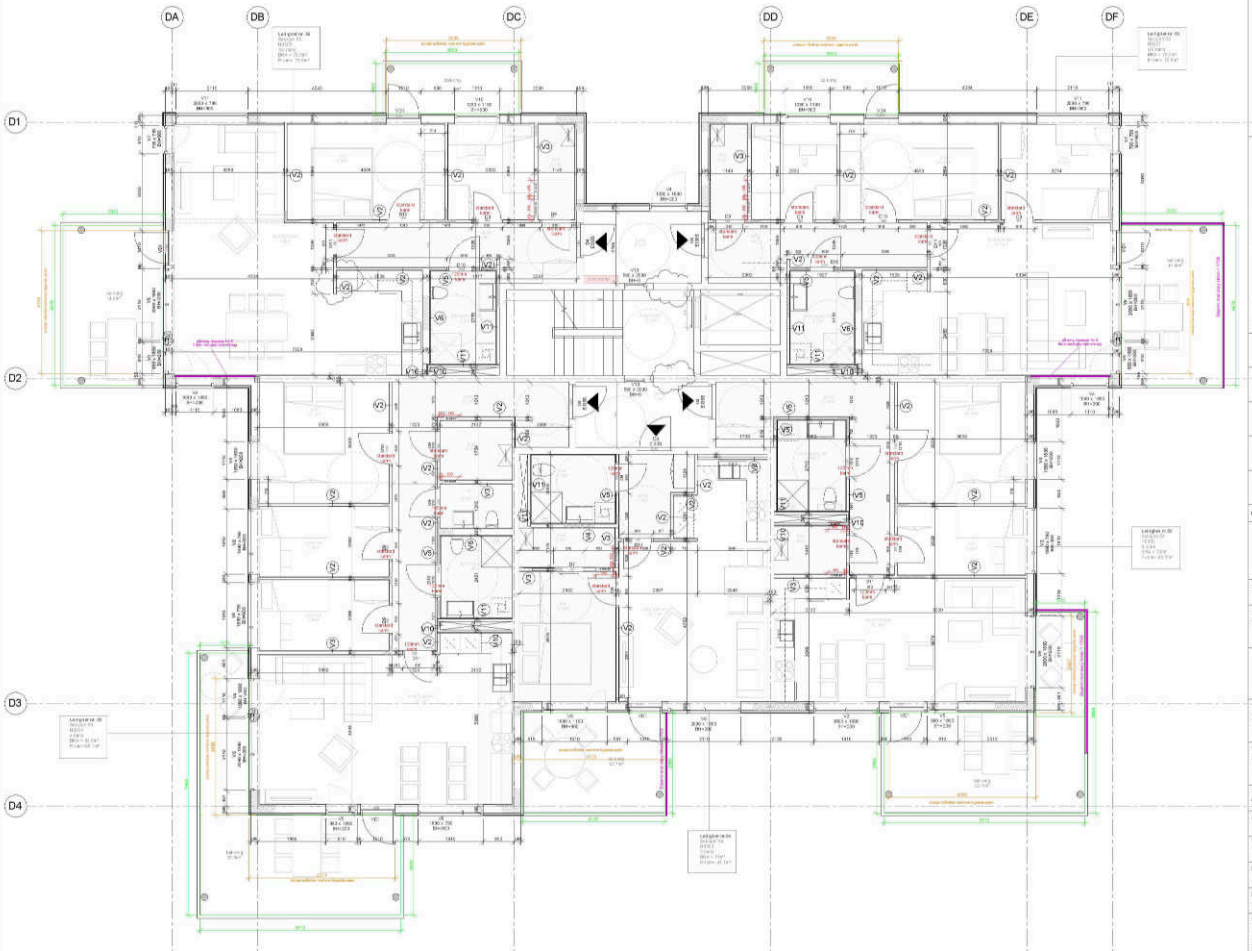
N

UTM-32

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



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



shark
sted • helhet • arkitektur

Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21
Mail: shark@shark.no

C

FOR OVERSIKT OVER VEGGTYPR
FOR BYGG C OG D: SE PLAN U-ETG

TEGNFORKLARING:

Alle arealer scrinrides

BEU
BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING

Hersleth
ENTREPRENØR

rev index:	endringen gjelder	sign.	dato

Prosjektnummer: 1427

Prosjektnavn:
Skiveien 200, Odlo bygg D

Tiltakshaver:
Bolig og Eiendomsutvikling

Tegning:
plan 3.etg.

Fase:
AS BUILT

Saksbehandlerhenv.:	Kontrollert av/dato:
sm/ms/Emb/rl	-
Tegning opprettet:	Dato revisjon:

Utlevert/dato:
04.11.2016

Målestokk: As indicated
MÅLESTOKK 1:50 VED UTSKRIFT PÅ A1 PAPIR

Tegn. nr: D203

Ri nr:

Oppegård kommune

Sted Helhet Arkitektur - Shark. AS
Postboks 143
Skiveien 200A
1411 KOLBOTN

Arkiv: GNR 44/43
Saksnr.: 15/588-19
Vedtak: UMP 522/16
Saksbeh.: JGF
Dato: 02.12.2016

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr. 71

Gjelder:	BOLIGBLOKK- C ODLO
Byggested:	Skiveien 198 A
Tiltakshaver:	Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker:	Sted Helhet Arkitektur - Shark. AS
Ansvarlig KUT:	Rambøll Norge AS, Grunnteknikk AS
Rammetillatelse:	23.04.2015
Igangsettingstillatelse	07.09.2015

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 16.11.2016. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det er innsendt «som bygget tegninger». Endringene som er utført gjelder mindre innvendige endringer. Endringene er ubetydelige og krever ikke ny saksbehandling. Innsendte tegninger erstatter tidligere godkjente tegninger i saken.

Godkjente tegninger (som bygget)

	Tegningsnr.:	Mottatt:	Godkjent:	Utgår:
Utomhusplan	001	16.11.2016	02.12.2016	
Fasade sør	D 108	16.11.2016	02.12.2016	
Fasade vest	D 110	16.11.2016	02.12.2016	
Fasade nord	D 107	16.11.2016	02.12.2016	
Fasade øst	C 109	02.12.2016	02.12.2016	
Plan u. etg	D 200	16.11.2016	02.12.2016	
Plan 1.etg	D 201	16.11.2016	02.12.2016	
Plan 2.etg	D 202	16.11.2016	02.12.2016	
Plan 3.etg	D 203	16.11.2016	02.12.2016	
Plan 4.etg	D 204	16.11.2016	02.12.2016	
Snitt AA	D 250	16.11.2016	02.12.2016	

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder
Bygg og Kart

Joel Gregory Fernandes
Byggesaksbehandler
Bygg og Kart

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:

Bolig & Eiendomsutvikling AS, Kolbotnveien 14, 1411 KOLBOTN
Follo brannvesen IKS, Postboks 364, 1401 SKI
Kart

Vedlegg: Klagerett

Utskriftsdato: 18.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Skiveien 198A, 1415 OPPEGÅRD								

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
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**10 385,56 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	2 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 503,69 kr	443,11 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	2 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	2 726,12 kr	652,82 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	544,13 kr
					Sum	**8 494,61 kr**	**1 640,06 kr**

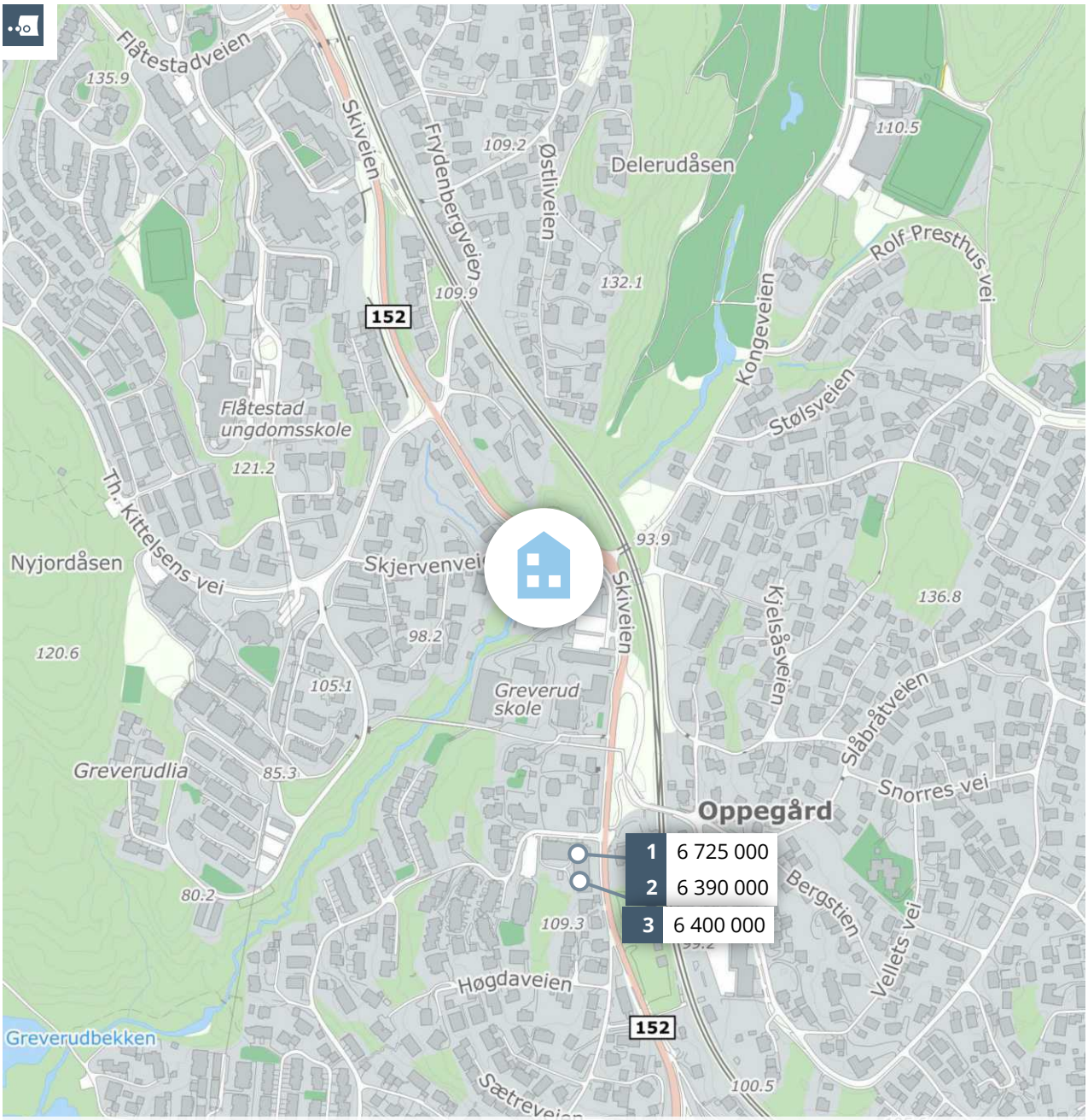
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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.



Meglers verdivurdering

SKIVEIEN 198 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 27.02.2026

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: Erik Tenden Nyborg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skiveien 198 A, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 244 BNR 43 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Oppegård syd-vest

Verdivurdert til

6 200 000

23 624	6 223 624	66 209
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	4 765
Formue	32 346
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Durendalveien 1 B 89 m² 2022 2. etg 2 sov	07.04.2025	6 725 000	**6 725 000**	0	6 725 000	**75 562**
2 Durendalveien 1 B 89 m² 2022 2. etg 2 sov	04.11.2022	6 390 000	**6 390 000**	0	6 390 000	**71 798**
3 Durendalveien 1 C 82 m² 2022 2. etg 2 sov	13.02.2023	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**78 049**

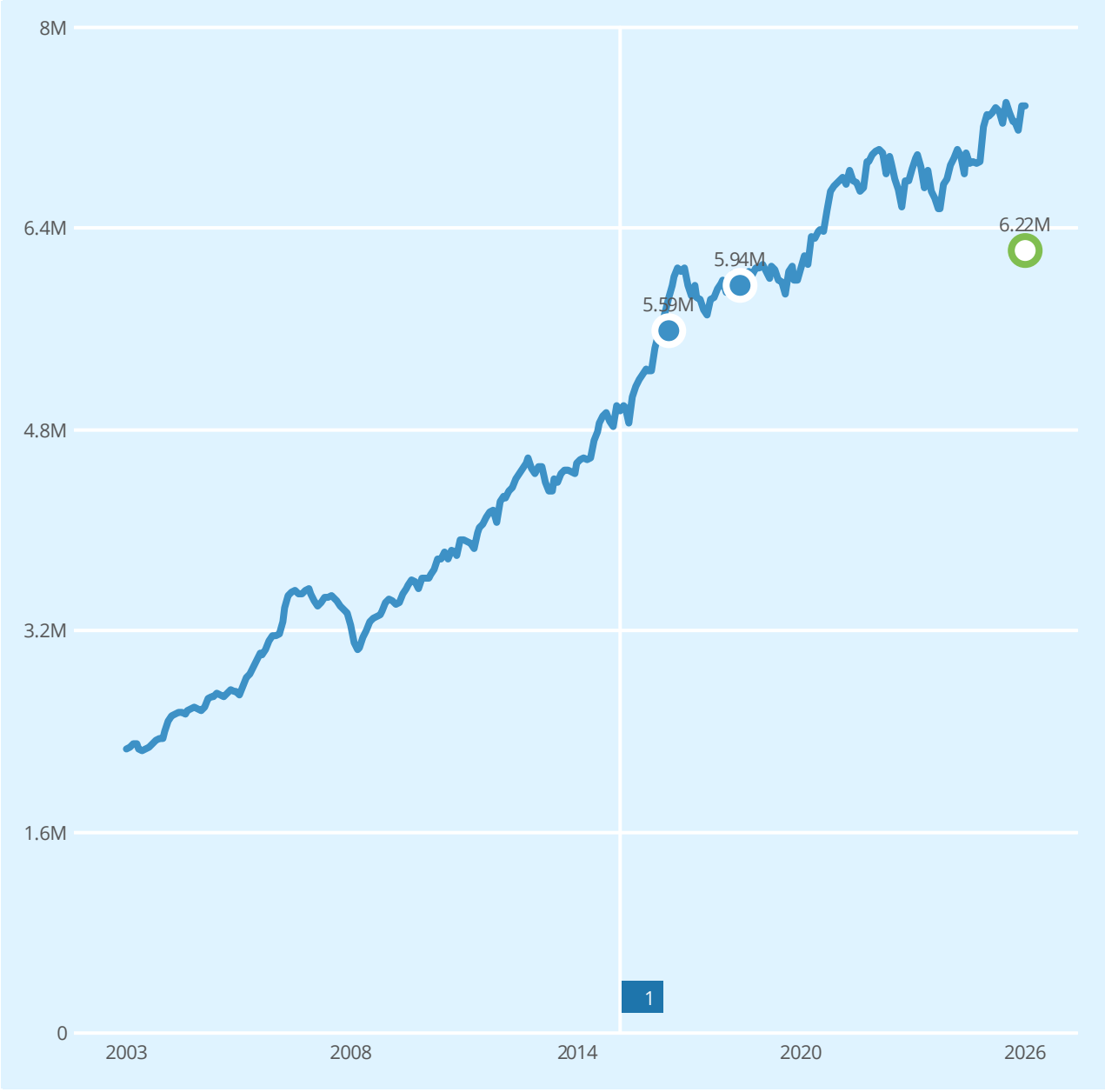
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.10.2018	23.10.2018	17.01.2019	5 990 000	5 940 000	1 186	5 941 186	2
08.12.2016		08.12.2016	-	5 590 000	-	5 590 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er basert på salg siste tiden.

Leiligheter til salgs i Oppegård syd-vest grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 401 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
17
dager

Leiligheter solgt i Oppegård syd-vest grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

4.4M
4 368 000 Prisantydning i snitt
4 342 000 Salgspris i snitt
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

67 510 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

66 209 Skiveien 198 A Totalpris 6 223 624

64 019 Oppegård syd-vest grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Skiveien 198A

Nabolaget Oppegård syd/vest - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	2 min 0.2 km
Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 4.1 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greverud skole Linje 81N, 84E, 580	2 min 0.2 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 22 km
Oslo Gardermoen	48 min

BARNEHAGER

Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	8 min 0.6 km
Slåbråten barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.8 km
Sætreskogen barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oppegård	7 min
Rema 1000 Greverud	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Greverud Torg	12 min
Apotek 1 Greverud	12 min
Vinterbro Vinmonopol	10 min

SPORT

Greverud skole	2 min
Greverudhallen	2 min
Puls Greverud	12 min
Abox Greverud	12 min

«Stille og rolig, lite støy og mas.»

— Sitat fra en lokalkjent

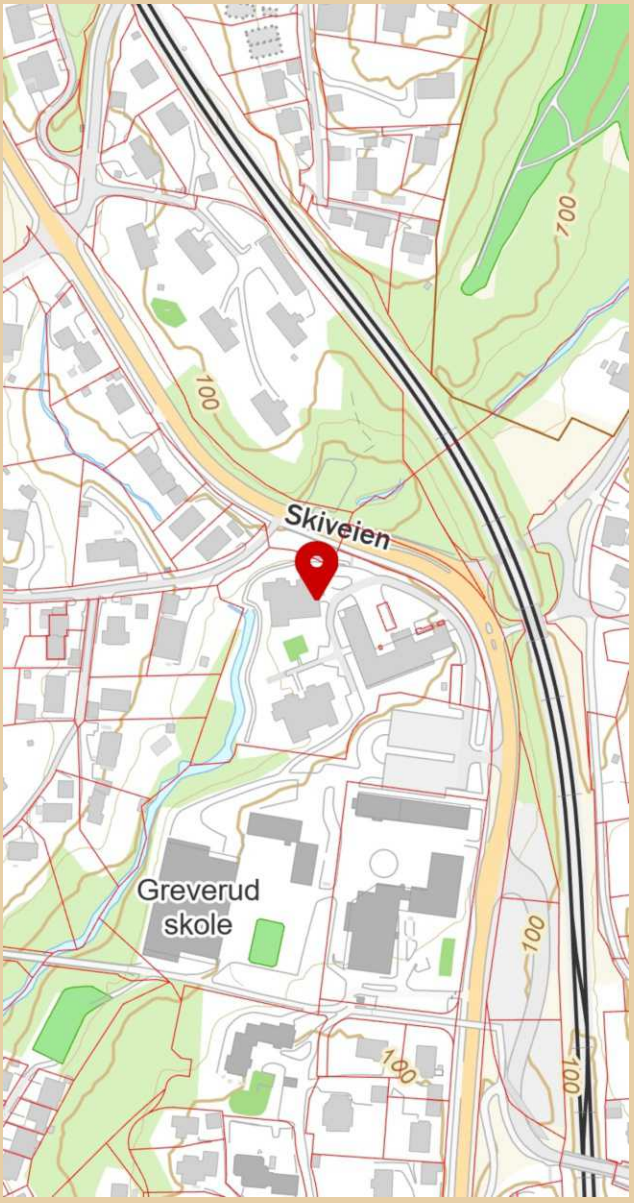
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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:
Skiveien 198A, 1415 Oppegård
Gnr. 244, Bnr. 43, Snr. 33, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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