PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

ELGFARET 44A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra sameiet

Info fra forretningsfører

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Elgfaret 44A , 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 1221, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1843 **Eiendomsverdi ref nr:** FX5904

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.



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.



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.



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.



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.



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.

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje uten trappeadkomst og fremstår lys og trivelig hvor det i 2022 ble utført større oppussing/utbedringer.

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

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

Leilighet - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

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

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør med katteluke og kodelås.
- Malt balkongdør med 2- lags glass.

- Utgang til terrasse på ca 16 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: laminat på alle rom. Fliser i entre og på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: malte betongelementer og sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av betongelementer. Trebjelkelag i utvidet del mot terrasse i stue og soverom.

- Pipe/ildsted : Elementpipe tilkoblet vedovn i stue.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

- Div. belysning.
- Innredning og garderobeskap i garderobe.
- Plassbygd seng med skuffer under på barnerom.

VÅTROM Gå til side

Bad ble renovert i 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: div. bilder og beskriver, sjekklister etc ligger i boligmappa.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte plassert på vegg over dør.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra garderoberom og mot bad (bak dusj). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er å anse som tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i matt sort farge. Flislagt benkeplate ved koketopp og vask med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate i kompositt. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Naturlig ventilasjon med mekanisk punktavtrekk på bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : gulvvarme på bad, entre, stue og kjøkken.
Vedovn : i stue/ kjøkken.
Elektriske ovner : etter behov. Ingen monterte ovner.

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert under kjøkkenbenk.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 50 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

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

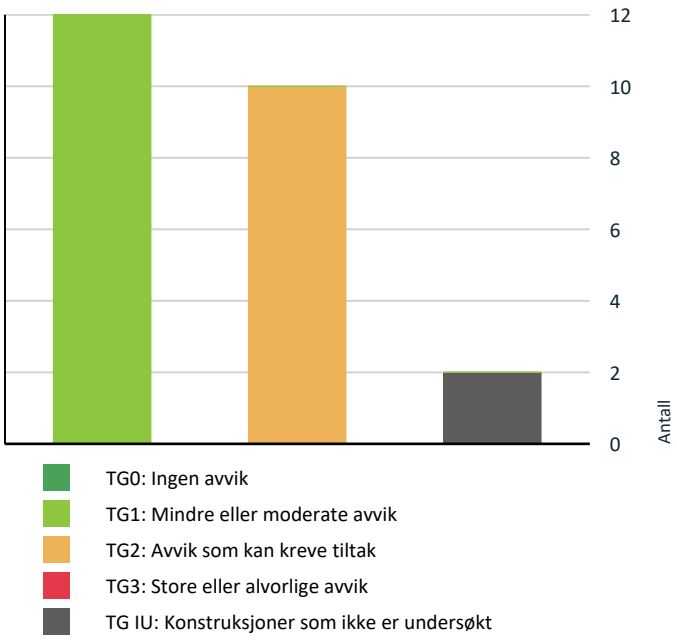
Leilighet

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

Det er endret på innvendig planløsning fra datert tegning 18.03.2004. Det er blitt åpnet opp i vegger som dannet ett lukket kjøkken. Soveromsvegg er blitt flyttet slik at rommet er blitt utvidet og etablert åpning mot garderobe knyttet til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/ kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2023.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Opprinnelig vinterhage er blitt tilbygd som del av leiligheten. IG på dette ble gitt 2003. opplyst tatt i bruk 2005.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Taktekkingen forstås som del av felles bygningsmasse og bør vedlikeholdes i regi av sameie.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

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

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

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

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag, øker risikoen for slitasje, deformasjoner og redusert funksjon. Eldre komponenter kan få svekket evne til å lede vann bort fra fasade og konstruksjoner, noe som kan medføre økt fuktbelastning på yttervegger og tilstøtende bygningsdeler.

Generelt : Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Eier opplyser følgende i egenerklæringen : Bekledning på altan (utvendig kledning på yttervegg mot terrasse) ble byttet av sameiet rett etter at jeg flyttet

inn høsten 2023, grunnet synlige fuktskader i bekledning. Det var ingen råte/fukt på veggen bak bekledningen. Forrige eier meldte om noe råte i bunnsvill i yttervegg mot balkong. Det ble ikke avdekket råteskader når utvendig bekledning i samme område ble byttet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder : Vinduer fra byggeåret. Vindu på soverom syd er fra 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halve forventede levetid på isolerglass har passert på vinduer fra byggeåret.
Vindu på soverom syn er fra 2024 og ingen avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Over halv forventet levetid for isolerglass er passert. Dette innebærer økt risiko for aldringsrelaterte skader som punktering av glass, dugg mellom rutene, redusert isolasjonsevne og gradvis svekket funksjon.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med katteluke og kodelås.
Malt balkongdør med 2- lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitasje/elde og noe værpreget balkongdør. Over halve forventede levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Over halv forventet levetid for isolerglass er passert. Dette innebærer økt risiko for aldringsrelaterte skader som punktering av glass, dugg mellom rutene, redusert isolasjonsevne og gradvis svekket funksjon.

Eier opplyser : Det er en avtale om av altandør og vindu ved altandør skal byttes ila 2026. Bekreftelse på e-post fra styreleder i sameiet ligger i boligmappa.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse på ca 16 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i tre.

Til info : Rekkverkshøyde er nylig blitt økt fra opprinnelig høyde.

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Opprinnelig vinterhage er blitt innlemmet som del av leiligheten etter byggeåret. TG2 er satt for å belyse at dette er en risikokonstruksjon med fare for fuktskader i lukket konstruksjon om tiltaket ikke er utført med en korrekt utførelse. Det finnes ingen dokumentasjon på dette arbeidet. Eier opplyser følgende i egenerklæringen : Forrige eier oppdaget i 2022 fukt i undergulv på hovedsoverom/stue der det har vært vinterhage tidligere. Alt ble revet opp, det ble lagt ny dampsperre, bjelkelag og undergulv. Eier opplyser at når ytre bekledning ble byttet i 2023, ble også veggene mot altanen sjekket for fukt og råte uten at man fant noe.

Viktig å presisere også at tekkingen over opprinnelig vinterhage er en del av gulv for terrassen til leiligheten over. Det er ikke kjent hvilken type tekking som er benyttet her eller hvilken alder denne har dog alder antas stamme fra tilbygg utført i 2003-2005. Da er over halve forventede levetid på tekking passert.

Terrassebord på terrassen er blitt preget av slitasje elde.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innlemming av opprinnelig vinterhage som del av leiligheten innebærer en risikokonstruksjon. Når tiltaket er utført uten dokumentasjon, foreligger det usikkerhet knyttet til oppbygging, fuktsikring, dampsperre og tilslutninger mot tilstøtende konstruksjoner. Manglende verifiserbar utførelse gir økt risiko for skjulte fuktskader i bjelkelag, undergulv og tilstøtende bygningsdeler dersom løsningen ikke er korrekt etablert.

Eier opplyser at det i 2022 ble registrert fukt i undergulv på hovedsoverom/stue, og at konstruksjonen ble åpnet og bygget opp med ny dampsperre, bjelkelag og undergulv. Selv om dette arbeidet er utført, foreligger det fortsatt usikkerhet rundt øvrige deler av konstruksjonen som ikke ble åpnet.

Tekkingen over tidligere vinterhage utgjør gulvet på terrassen til leiligheten over. Type og utførelse er ukjent, men alder antas å stamme fra tilbygg utført i perioden 2003–2005. Dette innebærer at over halvparten av forventet levetid for slik tekking er passert. Eldre og udokumentert tekking over oppholdsrom er en kjent risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og gi omfattende skade før de oppdages.

Terrassebord på terrassen over viser normal slitasje og elde, noe som kan indikere tilsvarende alder og slitasjegrad på underliggende tekking. Dette forsterker usikkerheten rundt restlevetid og funksjon.

Samlet vurderes forholdet å innebære forhøyet risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i lukkede konstruksjoner dersom utførelsen ikke er korrekt. TG2 settes for å synliggjøre denne risikoen.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Gulv: laminat på alle rom. Fliser i entre og på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: malte betongelementer og sparklet og malte flater.

Eier opplyser : Gulvene i hoveddelen (gang, kjøkken og stue ble byttet høsten 2025. Resten skiftet i 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongelementer. Trebjelkelag i utvidet del mot terrasse i stue og soverom.

Til info : eier opplyser at gulv i entre, stue og kjøkken ble avrettet i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeskjell på ca 17 mm er blitt målt på soverom.

Til info: gulv i entre, stue og kjøkken er blitt avrettet i 2025. Det er ikke målt avvik basert på standardens krav til godkjente måleavvik i dette området av boligen.

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

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe tilkoblet vedovn i stue.

Anbefaler plate på gulv under Feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier har opplyst følgende i egenerklæringen : Det er dårlig trekk i /pipepeis hvis det er lavtrykk ute. Da kan man også kjenne litt røyklukt hvis naboen over fyrer. Dette har jeg ikke opplevd ofte Ellers har jeg ikke opplevd problemer ved fyring og har brukt ildstedet mye i perioden jeg
har bodd her.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Opplysninger om redusert trekk ved lavtrykk og forekomst av røyklukt fra naboens fyring indikerer at skorsteinen kan ha begrenset oppdrift under enkelte værforhold. Dette kan medføre periodevis dårlig forbrenning, økt risiko for tilbakeslag av røyk og ubehagelig lukt i boligen.

Videre oppfølging og vurdering av trekkforhold anbefales dersom problemet øker i omfang.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Innredning og garderobeskap i garderobe.
- Plassbygd seng med skuffer under på barnerom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ble renovert i 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: div. bilder og beskriver, sjekklister etc ligger i boligmappa.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 25 mm.

Vurdering av avvik:

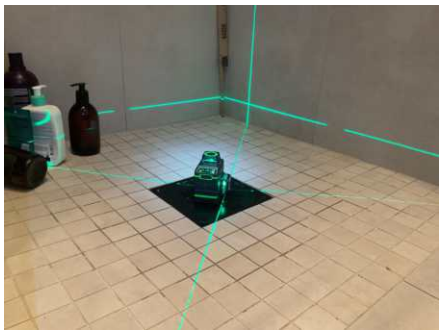
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

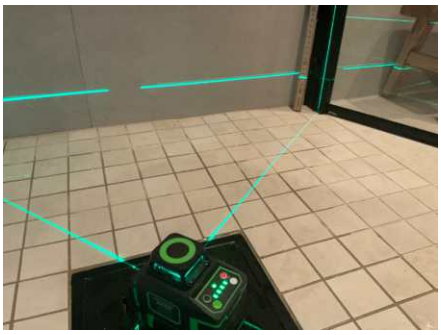
Ble registrert bom i flere gulvfliser. Ingen synlig løse fuger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser, særlig ved fuktbelastning eller mekanisk påvirkning.







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i rommet med vifte plassert på vegg over dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/ KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter i matt sort farge. Flislagt benkeplate ved koketopp og vask med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate i kompositt. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN/ KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

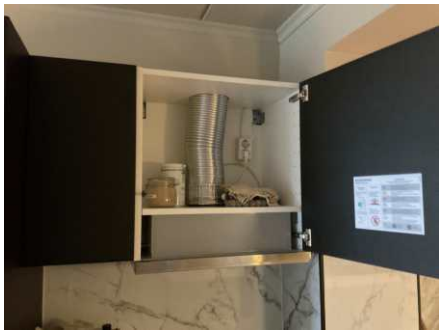
Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



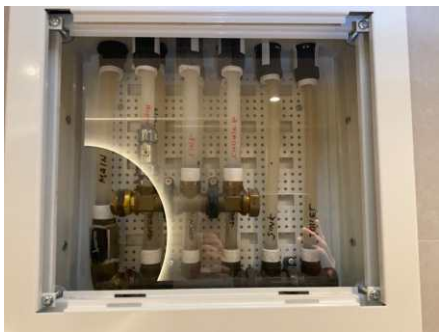


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med mekanisk punktavtrekk på bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ikke lufteventiler eller lufteluke i yttervegg på soverom syd.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufteventil eller lufteluke på soverommet medfører redusert tilførsel av friskluft. Dette kan gi dårligere luftkvalitet, økt CO_2-nivå og høyere fuktbelastning i rommet, særlig om natten når døren holdes lukket. Over tid kan utilstrekkelig ventilasjon bidra til kondens, muggsoppvekst og redusert inneklimakomfort. Forholdet kan også påvirke trykkbalansen i boligen og gi økt belastning på øvrige ventilasjonsåpninger.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : gulvvarme på bad, entre, stue og kjøkken.
Vedovn : i stue/ kjøkken.
Elektriske ovner : etter behov. Ingen monterte ovner.

Til info : gulvvarme i entre, stue og kjøkken ble lagt i 2025. Samsvarserklæring på dette ligger i boligmappa.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter montert under kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 50 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

Tilstandsrapport

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.
1993 Eier opplyser : Forrige eier fikk i 2022 montert downlights med dimmer i gang/kjøkken. Flyttet og etablert nye kurser til kjøkken, herunder ny kurs til ovn, servicebryter til varmtvannsbereder, komfyrvakt, stikkontakt til hvitevarer, benkeplate og vifte. Dokumentasjon ligger i boligmappa. Oppegård Elektriske AS (2024): Ny stikkontakt på lite soverom. Montering av lamper over kjøkkenøy. Dokumentasjon ligger i boligmappa Direkte Elektro AS (2025): Opplegg av gulvvarme i gang, kjøkken og stue. Opplegg av termostat med gulvføler i gang og kjøkken på egen kurs. Opplegg av termostat med gulvføler i stue på eksisterende kurs. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at alt av elektrisk arbeid på leiligheten i deres eiertid er blitt utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som er utført før eier overtok huset kan ikke eier svare for annet enn hva som ble opplyst og dokumentert ved sist salg.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Bekreftet av selger.

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?
Ukjent

Generell kommentar

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

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

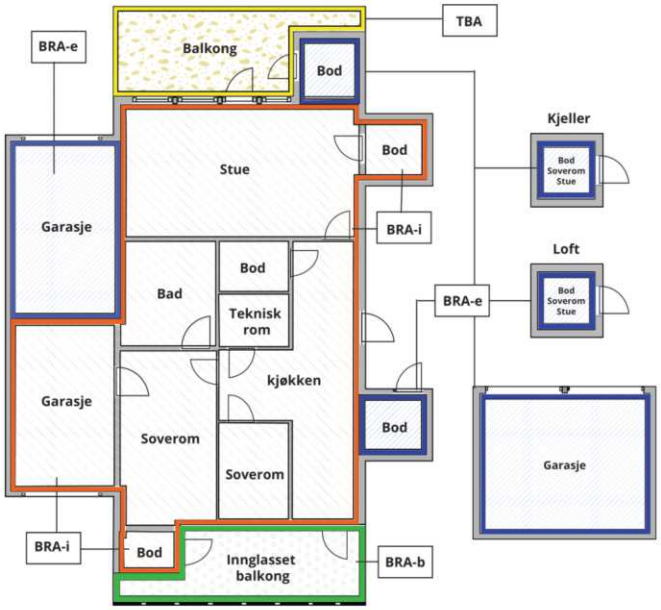
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. etasje	77	5		82	16
SUM	**77**	**5**			**16**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, garderobe, kjøkken/ kjøkken	Bod (utvendig)	

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: Det er endret på innvendig planløsning fra datert tegning 18.03.2004. Det er blitt åpnet opp i vegger som dannet ett lukket kjøkken. Soveromsvegg er blitt flyttet slik at rommet er blitt utvidet og etablert åpning mot garderobe knyttet til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at gulv i stue/kjøkken og entre er blitt avrettet og det er lagt nye gulv på alle rom etter 2023.
I 2022 er det utført overflatebehandling/utskiftning av de fleste overflater. Nytt kjøkken og oppgradert bad. Dette er utført i regi av tidligere eier.
Vindu på soverom syd er fra 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Marita Sagatun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	1221		2	760.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Elgfaret 44A

Hjemmelshaver
Sagatun Marita

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.

Eierandel
65 / 730

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et populært boområde, uten gjennomgangstrafikk. Solrikt og med fin utsikt. Det er kort vei til skoler, barnehager, marka, badeplass, mm. Ca. 5 min. med bil til Østre Greverud idrettsanlegg, med idrettshall, kunstgressbane, grusbane og sandhåndballbane, trimpark, lysløype, en 18 hulls golfbane med proshop og restaurant samt en nybegynnervennlig 9 hulls frisbeegolfbane. Gangavstand til Greverud st. og nærsenter. Fra Greverud stasjon er det togforbindelse mot syd og nord, ca. 24 minutter til Oslo S. Flere avganger i rush-tiden. I tillegg går det buss fra Greverud kirke til Oslo sentrum. Med bil tar det ca. 25 min til Oslo sentrum. Nærsenteret inneholder dagligvare, helsetjenester, café og servicetilbud. Med bil tar det ca. 7-8 minutter til Kolbotn sentrum med kultursenteret "Kolben" med kino, konsertlokale, bibliotek, café/restaurant m.m. Kolbotn Torg med ca. 50 forretninger, servicetilbud og ulike restauranter. Til Ski er det ca. 10 min med bil med storsenter mm, og tilsvarende til Vinterbro senter og Tusenfryd fornøyelsespark. Oppegård tilbyr et aktivt lokalmiljø med mange forskjellige fritidsaktiviteter for liten og stor. Fotballbaner, flere idrettshaller, sykkelterreng og 18-hulls golfbane ligger under ca. 2 km unna. Abox Multisportsenter (650 m) tilbyr mulighetene for innendørs sandvolleyball, tennis, helsestudio, mm. Svømmehall og slalåmbakke ligger også i nærmiljøet. Gjersjøen med den populære badeplassen Eister ligger en fin fottur fra boligen. På vinteren legges det kunstsnø og det kjøres opp skiløyper fra Golfbanen på Greverud (lysløype), som også er koblet opp mot løypenettet i Sørmarka. Ca. 13 min med bil til Breivoll friområdet og Breivoll Gård (DNT) med hyggelig Gårdskafé, utleie av kajakk, bademuligheter, mm.

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

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomstareal og p-plasser. Sameiet er medeier i realsameie med lekeplass og uteplass. Naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Bygget har hovedkonstruksjon av betong, med innfelt bindingsverk, utvendig kledd med malt tre kledning. Etasjeskiller av betong/ eller dekke elementer (bjelkelag på tilbygd del mot balkong. Tidligere vinterhage). Malte trevinduer med 2-lags glass. Saltak i treverkskonstruksjon tekket med betongstein. Felles garasjeanlegg i underetasjen på bygget.

Parkering

Opplyst at det følger med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i underetasjen på bebyggelsen samt en parkeringsplass ute på fellesområde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 450 000	2023	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	07.04.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260049

Selger 1 navn
Marita Sagatun

Gateadresse
Elgfaret 44A

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Forsikret via sameiet

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: 120260049

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i 2022 med nytt sluk, forsterket vegger, lekter ned himling, montert rør i rør på bad og kjøkken. Støpt nytt gulv med nye varmekabler, montert downlights med dimmer, lagt membran på hele badet, flislagt og montert toalett, dusj, baderomsinnredning m.m. 5 års garanti på arbeid. Garanti utløper 15.7.2027.

Arbeid utført av: PRO VVS OSLO AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet sluk, lagt ny membran m.m

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bekledning på altan ble byttet av sameiet rett etter at jeg flyttet inn høsten 2023, grunnet synlige fuktskader i bekledning. Det var ingen råte/fukt på veggen bak bekledningen. Forrige eier meldte om noe råte i bunnsvile i yttervegg mot balkong. Det ble ikke avdekket råteskader når utvendig bekledning i samme område ble byttet.

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

Beskrivelse: Det er dårlig trekk i peis hvis det er lavtrykk ute. Da ka man også kjenne litt røyklukt hvis naboen over fyrer. Dette har jeg ikke opplevd ofte Ellers har jeg ikke opplevd problemer ved fyring og har brukt ildstedet mye i perioden jeg har bodd her.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært skjeve gulv som nå er utbedret på gang, kjøkken og stue.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier oppdaget i 2022 fukt i undergulv på hovedsoverom/stue der det har vært vinterhage tidligere. Alt ble revet opp, det ble lagt ny dampsperre, bjelkelag og undergulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er skjeggkre i boligen. Limfeller er brukt som tiltak og forebygging

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Proff Elektriske AS (2022): Forrige eier fikk i 2022 montert downlights med dimmer i gang/kjøkken. Flyttet og etablert nye kurser til kjøkken, herunder ny kurs til ovn, servicebryter til varmtvannsbereder, komfyrvakt, stikkontakt til hvitevarer, benkeplate og vifte. Dokumentasjon ligger i boligmappa. Oppegård Elektriske AS (2024): Ny stikkontakt på lite soverom. Montering av lamper over kjøkkenøy. Dokumentasjon ligger i boligmappa Direkte Elektro AS (2025): Opplegg av gulvvarme i gang, kjøkken og stue. Opplegg av termostat med gulvføler i gang og kjøkken - på egen kurs. Opplegg av termostat med gulvføler i stue på eksisterende kurs. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Arbeid utført av: Proff elektriker as, Opoegård elektriske AS, Direkte Elektro AS

Document reference: 120260049

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egeninnsats av forrige eier (2022/2023): Revet og bygget opp undergulv med bjelkelag av 2x4 og 2x6 gulvspon i den delen av boligen som tidligere har vært vinterhage. Dampsperre og deler av isolasjonen ble også byttet ut. Revet og bygget ny vegg mellom hovedsoverom og stue, samt mellom hovedsoverom og garderobe. Satt inn komplett innerdør mot hovedsoverom, og byttet dørblad på minste soverommet og badet. Lagt nytt laminatgulv på begge soverom. Bygget ny kasse rundt ventilasjon til bad. Lekter med himling på kjøkken for å sette inn downlights. Gipset, sparklet og malt innervegger. Byttet plate under ildsted til moderne glassplate. Satt opp nytt kjøkken fra IKEA. Laget benkeplate og backslash i flis. Montert ny dørlås (Yale doorman) Isolert rundt vinduer og ytterdører med dyttestrimmel og byggskum. Egeninnsats nåværende eier (2023-2026): Minste soverom: Innebygd garderobe/seng med spilevegg. Stue/kjøkken/gang: Avrettet gulv med avrettingsmasse, lagt nytt høytrykkslaminat, bred 1-stavsgulv og lagt fliser i gang. Altan: Lagt ny bekledning på skillevegger mot naboene.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Veranda: Utvendig bekledning på terrasse er ble skiftet i 2023. Gelender på veranda/terrasse ble i november 2025 hevet for å oppfylle gjeldende krav til rekksverkhøyde. Arbeidet ble bestilt utført av sameiet - det er derfor ikke kjent for meg hvilket firma som utførte selve jobben. Egeninnsats: Bekledning på skillevegger er skiftet ut. Garasje: Tilrettelagt for elbillader i garasje. Byttet infrastruktur/sikringsskap m.m. i 2020. Det kan derfor installeres elbillader ved ønske/behov. Arbeid utført av El-kontakten AS
Arbeid utført av	Ukjent/egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er en avtale om av altandør og vindu ved altandør skal byttes ila 2026. Bekreftelse på e-post fra styreleder i sameiet ligger i boligmappa

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 120260049

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: Andre boenheter har også noen tilfeller av skjeggkre

Document reference: 120260049

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: 120260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Sagatun	e81b03123fe70cb892c7b1 1a8215f7bcf2b96665	12.04.2026 19:22:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260049

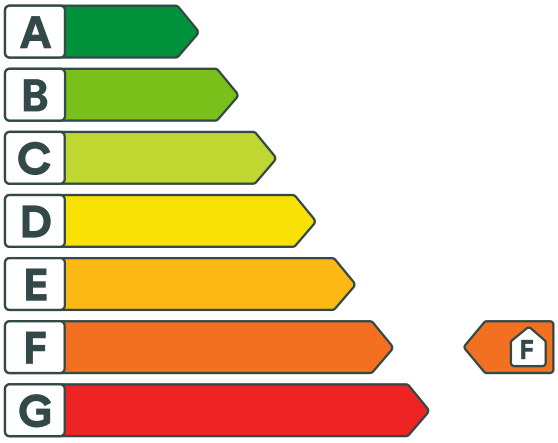
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Elgfaret 44A, 1415 OPPEGÅRD**	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286214**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6636012**
Gårdsnummer **243**	Bruksnummer **1221**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **280,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **325,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 045 kWh**



Elgfaret 44A, 1415 OPPEGÅRD

Detaljering

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

Elgfaret 44A, 1415 OPPEGÅRD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: 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 utendørs

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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

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

Referat 18.06.25. Valgt Referent Christine 42B

Innkalling til årsmøtet 2025 for Sameiet Elgfaret 42AB-44AB-46AB

Sted: Lenes café/2 etg. Greverud senter.

Tid: 18:00 Onsdag 18.06.2025

Konstituering

- Opptelling av stemmeberettigede seksjoner og godkjenninger. ✓
- Valg av referent – Christine Skolseg (42B) ✓
- Valg av styre og ev. vedtak om endring i styresammensetning. Alle seksjoner er representert i styret iht. vedtekter. ✓

Styresammensetning.

Styreleder: Erik Brodal 46A
Styremedlem: Irene Murati 42A
Styremedlem: Marita Sagatun 44A
Styremedlem: Christine Skolseg 42B
Styremedlem: Reidun Hagen
44B

Nestleder: Marcus M. Pløen 46B

Årsberetning

- Gjennomgang av Årsregnskap for 2024 og prognose 2025 iht. oppdatert beholdning bedriftskonto. Pr. Juni 2025 ✓
- Informasjon om vedlikeholdstiltak for høsten 2025 basert på budsjett (oppsparte midler) og estimert kostnad. ✓
    - *Vinduer byttes der det er størst behov. Resten venter (evt. neste år)*
    - *Taket ble diskutert – skal vi få noen til å sjekke status i første omgang. Marcus følger opp?*
    - *Vi må prioritere det viktigste og spare til resten.*
    - *Felleskostnader forholdes uendret enn så lenge.*

Eventuelt

- Åpne diskusjonssaker uten vedtak
- Innkomne saker fra seksjonseiere ble behandlet på årsmøtet (frist for innsending var 10.06).

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ELGFARET 42 AB - 44 AB – 46 AB

Vedtatt i sameiermøte
den 10.oktober 2014, revidert den 11. mars 2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Elgfaret 42 AB – 44 AB - 46 AB og har gårdsnummer 243 og bruksnummer 1221 i Nordre Follo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1/10-1993

Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 1/10-1993

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 *Bruksenhetene*

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg samt andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 *Fellesarealer*

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Utskifting av vinduer og inngangsdører herunder dør til terrassen til seksjonene påhviler sameiet. Behovet for utskifting av vinduer / dører skal meldes inn til styret året i forveien for utskifting. Dette for å få lagt kostnaden inn i betalingsplan / budsjett. Unntatt herfra er akutte tilfeller.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. SAMEIERMØTET

5. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

5. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

5. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder og nestleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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 sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

6. STYRET

6. 1 Samtlige boenheter skal være representert og således skal styret bestå av seks medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Det skal ikke utbetales styrehonorar.

6. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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 sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

6. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

8. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

9. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

VEDTEKTER / GARASJELAGAVTALE

for Elgfaret Garasjelag

Vedtatt i ekstraordinært garasjelagmøte den 8. okt. 2020.

Gnr. 43, bnr. 1221, snr. 7, i Nordre Follo Kommune.

§ 1

Navn

Lagets navn er Elgfaret Garasjelag.

§ 2

Hva garasjelaget omfatter

Garasjelaget omfatter eiendommen Gnr. 43, bnr. 1221, snr. 7, i Nordre Follo kommune som omfatter et garasjeanlegg med 18 innendørs oppstillingsplasser, 2 oppstillingsplasser i carport og 6 oppstillingsplasser utendørs, «heretter kalt eiendommen». Garasjelaget er et ideelt lageie, hvor lagseierne eier en ideell andel av eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av eiendommen.

§ 3

Formål

Garasjelagets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 7, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av garasjelaget.

§ 4

Fysisk bruk av garasjelagets eiendom

Den enkelte lagseier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 5.

Garasjelagets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre lagseiere.

All ferdsel i garasjelagets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

§ 5

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En lageierandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i garasjelagets eiendom i forhold til eierbrøk.

§ 6

Strøm

Eiere av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm og punkt for tilknytning av ladeboks for el-bil inne i garasjeanlegg.

Oppføring av ladeboks må gjøres i samarbeid med El-kontakten, i hht. avtale ved prosjektinngåelse september 2020.

§ 7

Garasjelagmøte

Lagets øverste myndighet utøves av garasjelagmøtet.

Garasjelagmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere lagseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til garasjelagmøte med minst 8 dagers varsel. Ved ekstraordinært garasjelagmøte må innkallingen skje med minst 3 dagers varsel før møtet holdes. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles i garasjelagmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle lagseiere har rett til å delta i garasjelagmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En lagseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til garasjelagmøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på garasjelagmøtet.

§ 8

Garasjelagmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter lageierbrøken. Hver lagseier har stemmerett iht. sin lageierbrøk, som utgjør 1/18 del. 1 eierandel utgjør 1 stemme (uavhengig om andelen disponerer 1 eller 2 plasser). Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i lagseiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene.

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i garasjelaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

Garasjelagmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse lagseiere eller andre en urimelig fordel på andre lagseiernes bekostning.

§ 9

Styret

Styret i Elgfaret garasjelag skal sørge for forsvarlig drift av eiendommen.

Dersom garasjelagmøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av garasjelagmøtet. Styrets leder velges av garasjelagmøtet. Styret avgjør selv hvordan det skal organiseres.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte garasjelaget

Med mindre garasjelagets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret garasjelaget og forplikter det med sin underskrift.

§ 11

Vedlikehold

Garasjelagets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 12

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en lageierandel.

Felleskostnader skal fordeles på lagseierne etter lageierbrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,

b) kostnader til drifts og vedlikehold av garasjelagets eiendom

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.

d) andel av strøm til lys, port ol.

e) snømåking og strøsand

Felleskostnader knyttet til bredbånd ifm. drift av ladebokser fordeles brøksmessig på brukerne av ladebokser.

Garasjelagets felleskostnader faktureres en gang i året. Felleskostnader for ladebokser faktureres 2 ganger i året.

Den enkelte lagseier innbetaler innen satt frist. Beløpets størrelse fastsettes i garasjelagmøtet og er gyldig til nytt vedtak fattes.

Referat ekstraordinært garasjelagsmøte 8. oktober 2020, i Elgfaret garasjelag.

Møtet ble avholdt med 6 stemmebrettigede representanter tilstede. Videre møtte kasserer og foreslått representant til ny leder. Sak 1 til 3 ble lagt frem og avgjort ved avstemming. Sak 4 ble gjennomgått som en orientering. Sakene ble gjennomgått med følgende resultat.

1. Ordstyrer, referent og protokollkomite ble enstemmig valgt. Silje Liaker Holm ble valgt til møteleder. Pål Liaker Holm ble valgt til referent. Representanter for nr.36 og 26 ble valgt til å undertegne protokoll.

2. Forslag til vedtekter. Det kom inn et forslag til endring foreslåtte vedtekter. Det ble foreslått et tillegg til § 8, der det tas inn: «1 eierandel utgjør 1 stemme (uavhengig om andelen disponerer 1 eller 2 plasser).» i første avsnitt. Forslag til vedtekter, med foreslått endring ble enstemmig tiltrådt.

3. Valg av ny leder. Det var kun kommet inn ett forslag til ny leder. Pål Liaker Holm er foreslått som ny leder. Forslaget ble enstemmig tiltrådt. Pål Liaker Holm overtar dermed som leder for garasjelaget.

4. Det ble gitt en gjennomgang og redegjørelse for oppgradering av el-anlegg.

Greverud 8 okt. 2020

Styret i Elgfaret garasjelag

Sign. protokoll

Nr: 26 Nr: 34

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	01.10.1993	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	65/730	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	243/1221, 243/1221/0/1, 243/1221/0/2, 243/1221/0/3, 243/1221/0/4, 243/1221/0/5, 243/1221/0/6, 243/1221/0/7
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/1221, 243/1221/0/1, 243/1221/0/2, 243/1221/0/3, 243/1221/0/4, 243/1221/0/5, 243/1221/0/6, 243/1221/0/7

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SAGATUN MARITA F310575*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Elgfaret 44A 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elgfaret 44A	H0101	243/1221/0/2	71	3	1	1	Kjøkken
Unummerert	Elgfaret 44A	-	243/1221/0/2	-	-	-	-	-

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-243/1221/0/7	Seksjon	1/18
3207-243/1235	Grunneiendom	1/22

Adresse

Vegadresse: Elgfaret 44 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1007 Vestre Greverud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	15 Østli

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	6636012		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	06.10.1993
2	6636012	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.2005
3	6636012	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	29.12.2004

1: Bygning 6636012: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 06.10.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	748
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	748
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.04.1993	01.10.1993	
Igangsettingstillatelse	11.08.1993	01.10.1993	
Tatt i bruk	06.10.1993	14.10.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elgfaret 44A	H0101	243/1221/0/2	71	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	213	0	213	0	0	0
H01	3	213	0	213	0	0	0
U01	0	322	0	322	0	0	0

2: Bygningsendring 6636012-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	13
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Rammetillatelse	26.09.2003	07.10.2003	
Igangsettingstillatelse	26.09.2003	30.08.2006	
Tatt i bruk	01.01.2005	30.08.2006	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	13	0	13	0	0	0

3: Bygningsendring 6636012-2: Tilbygg, Tatt i bruk 29.12.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	13
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.03.2004	30.03.2004	
Igangsettingstillatelse	16.04.2004	19.04.2004	
Tatt i bruk	29.12.2004	13.01.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Elgfaret 44A	-	243/1221/0/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	13	0	13	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 243/1221

Bruksnavn		Beregnet areal	760.5
Etablert dato	20.09.1989	Historisk oppgitt areal	761
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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	6627917.55	600832.48	0	Ja	760.5	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	1221	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Elgfaret 44A, 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 761 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** MYRVOLL
	Delareal 761 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4317 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4317)
Navn	FLÅTESTAD, DEL AV G.NR. 43, B.NR. 1,6 OG 260
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8630/Bestemmelser%2020%20okt%201998%20MED%20PUNKT%20OM%20VERANDAER%20TILF%c3%98RT%2006.09.2022.pdf
Delarealer	**Delareal** 760 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** ER4

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B431708 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B431708)
Navn	FLÅTESTAD, FELT ER4
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.1993

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: 243/1221/0/2
Adresse: Elgfaret 44A
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

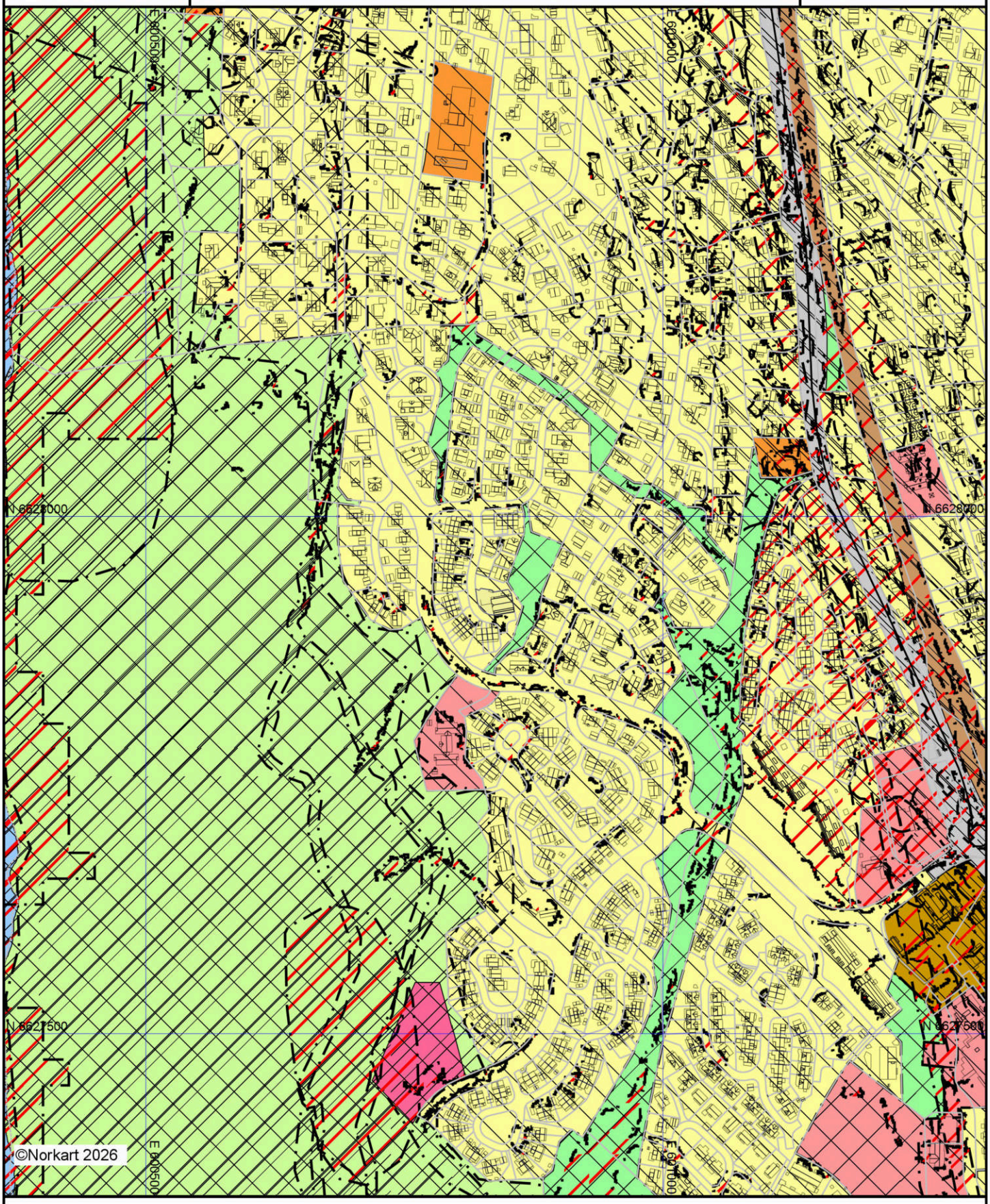
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 243/1221/0/2
Adresse: Elgfaret 44A
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Naturområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Drikkevannr - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Revidert av Nordre Follo kommune 08.07.2022

Oppegård kommune

Sektor for teknikk og miljø

Saknr : 98/04928-003
Løpenr: 027652/98
Arkiv : /L12/
Dato : 20.10.98

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FLÅTESTAD- DEL AV GNR 43 BNR 1, 6 OG 260, DATERT 17.1.1985

Sist revidert ved mindre vesentlig reguleringsendring 08.07.2022

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde for bolig (eneboliger (E), eneboliger/rekkehus (ER)
- byggeområde for off. bygning (barnehage, 0)
- trafikkområde (vei, gangvei/ fortau)
- friområde, F.

§ 3 Bebyggelsen.

a) Generelt gjelder:

Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom beregnes som forholdet mellom netto tomt og bebygd areal. Tomtens nettoareal er areal innenfor eiendomsgrensen fratrukket off. regulert veigrunn.

Bebygd areal er det areal bygningen opptar på terreng (se NS 3940 og veiledningen). Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

Loft regnes ikke med i etasjetallet dersom den del av loftet som har en takhøyde på 2, 10 eller mer utgjør 1/3 eller mindre av grunnflaten.

Innenfor felt ER3 tillates takoppløft på boliger oppført i en etasje pluss underetasje. Til slike takoppløft knyttes følgende betingelser:

- For hver tomannsbolig skal takoppløftene være like, og så langt mulig bygges samtidig.
- Takoppløft tillates ikke på den side av bygningen som vender mot fellesarealer som områder for lek, eller mot arealet med rundkjøring innerst i felt ER3.
- Takoppløftene skal ikke være bredere enn 5 meter.
- Eksisterende gesims skal ikke fjernes, men være gjennomgående foran takoppløftet.
- Verandaene tilhørende seksmannsboliger (på felt ER3) tillates etablert på boligenes vestside med størrelse 2,8 m dybde og 4,7 m lengde.

Kjeller/underetasje regnes ikke med i etasjetallet dersom det ikke er mer enn 1,5 m fra himling til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen (sml. byggeforskriftenes kap. 26: 21)

b) For boligområdene gjelder:

Småhusbebyggelsen (enebolig, kjede- og rekkehus) kan oppføres i maks. 2 etasjer og evt underetasje der terrenget tilsier det. Utnyttelsesgraden for frittliggende boliger skal ikke overstige 0,20 for boliger i en etasje og 0,12 for boliger i to etasjer. Utnyttelsesgraden for rekkehus/tomannsbolig skal ikke overstige 0,25.

Gar2.sjen kan godkjennes plassert utenfor byggegrensen etter nærmere retningslinjer vedtatt av bygningsrådet

Frittliggende garasjer, eller garasjer som tilbygg til boligbygg, på inntil 36 m2, regnes ikke med i bebygget areal. Garasjer, uthus og veksthus som samlet er større enn 36 m2 medregnes i sin helhet i bebygget areal.

Plassering av dobbeltgarasje skal angis på situasjonsplan som følger søknaden om byggetillatelse for boligbygget, selv om den ikke oppføres samtidig med dette. Den angitte plassering er bindende.

Før det gis byggetillatelse eller tillatelse til igangsetting av anlegg på rekkehusfeltene, skal det fremlegges for bygningsrådet en bebyggelsesplan/ utomhusplan til godkjennelse, som skal vise bygningens plassering, adkomst- og parkeringsforhold, samt plan for opparbeidelse av øvrige fellesarealer så som leke- og oppholdsarealer.

c) For offentlig tomt gjelder:

Bebyggelse, kan oppføres i inntil 2 etasjer m/ evt. underetasje der terrenget tilsier det. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.

§ 4 Parkering.

I boligområdene kreves 2 biloppstillingsplasser pr. familieleilighet og 1 bilplass pr. hybelleilighet. Garasje/parkering skal i regelen anlegges på egen grunn, men kan evt. løses i fellesanlegg. Biloppstillingsplassene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig før brukstillatelse gis, jfr. bygningslovens § 69.3. For øvrig gjelder Oppegård kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.3.

§ 5 Fellesarealer for lek og opphold.

For samtlige boligfelter gjelder Oppegård kommunes vedtekt til bygningslovens § 69.3.

Alle fellesarealer i boligfeltene, gang- / adkomstveier og leke-/ oppholdsarealer skal opparbeides i samsvar med parkplan godkjent av bygningsrådet, samtidig med bebyggelsen og være ferdig før brukstillatelse gis, jfr. bygningslovens § 69, nr. 3.

§ 6 Fellesbestemmelser.

a) Grunneier som har grense mot offentlig friområde kan bli pålagt å sette opp gjerde eller beplante mot dette.

b) Grunneier kan pålegges å sette opp gjerde som sikring mot fjellskjæring, skrenter o.l.

Nordre Follo kommune

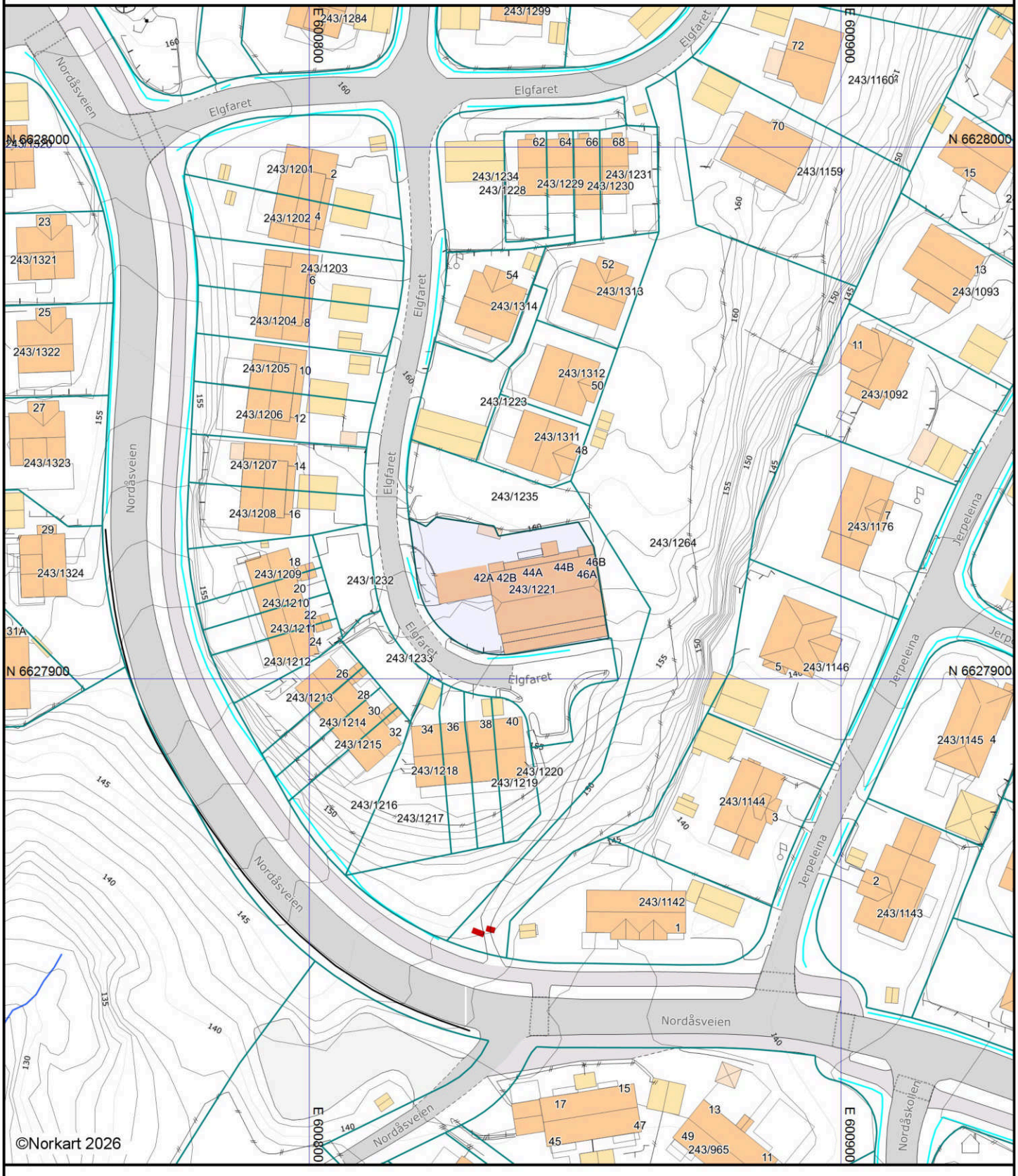
Grunnkart

Eiendom: 243/1221/0/2
Adresse: Elgfaret 44A
Dato: 01.04.2026
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.

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 243/1221/0/2

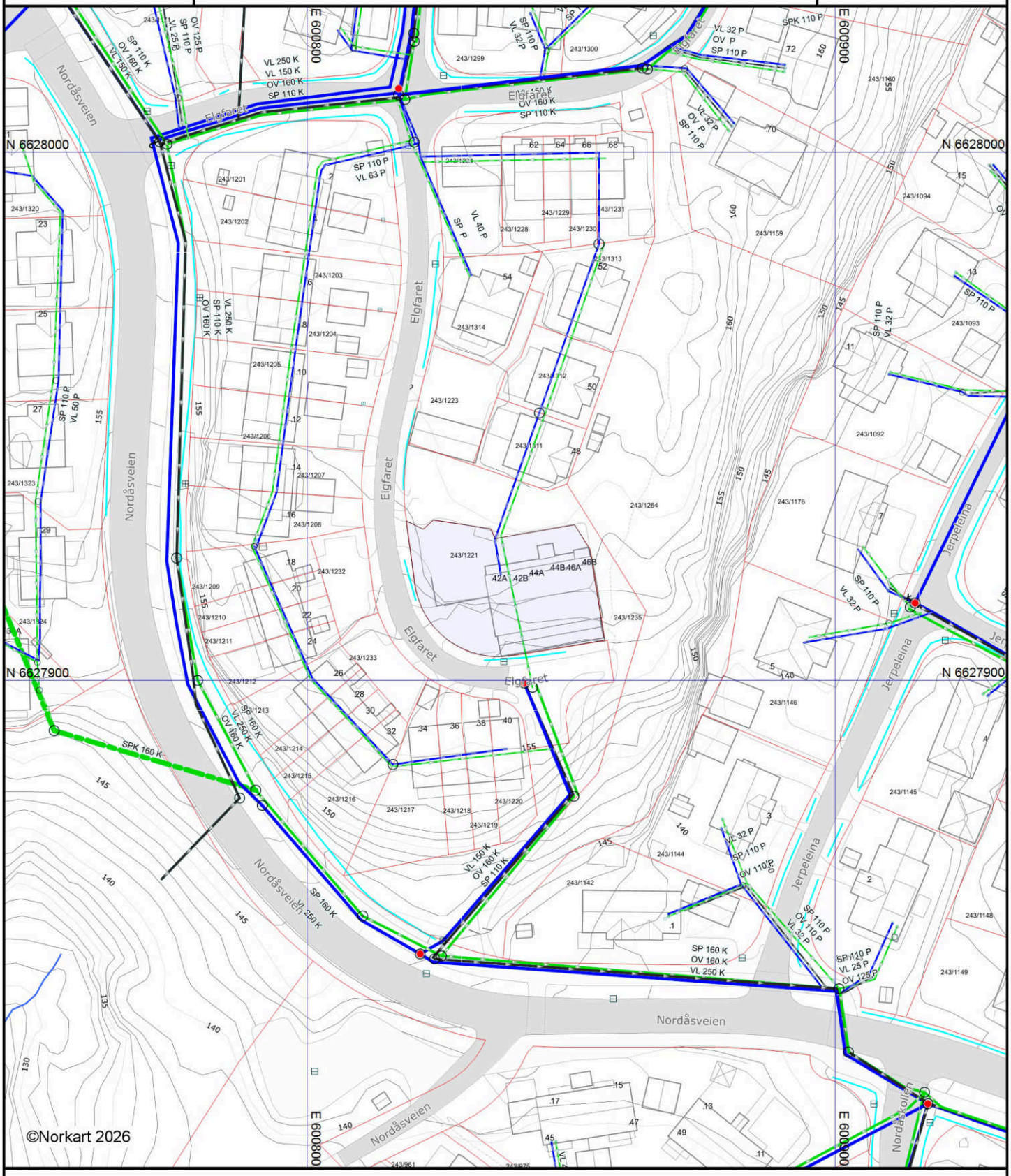
Adresse: Elgfaret 44A

Dato: 01.04.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Elv/Bekk
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

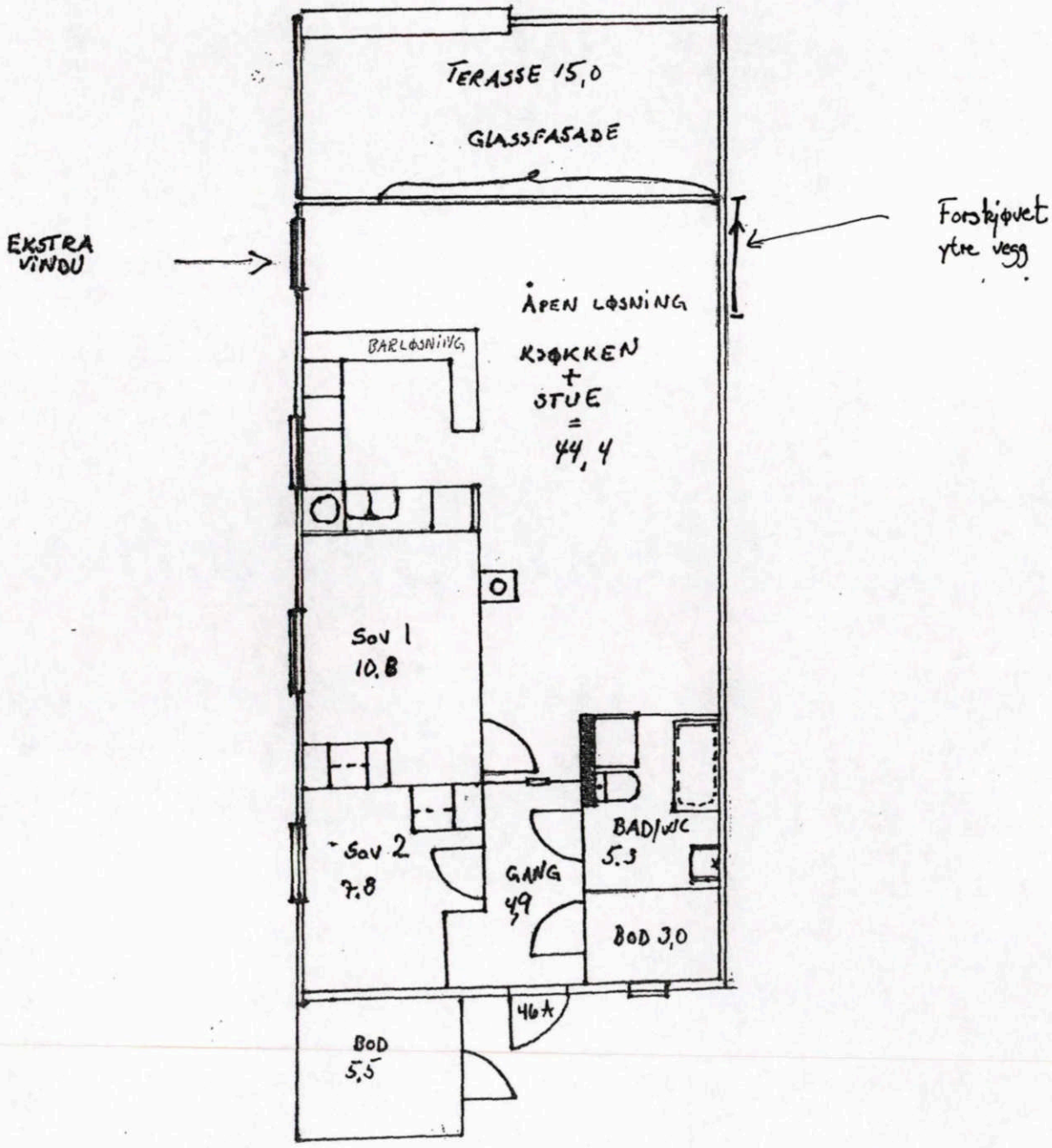
Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense

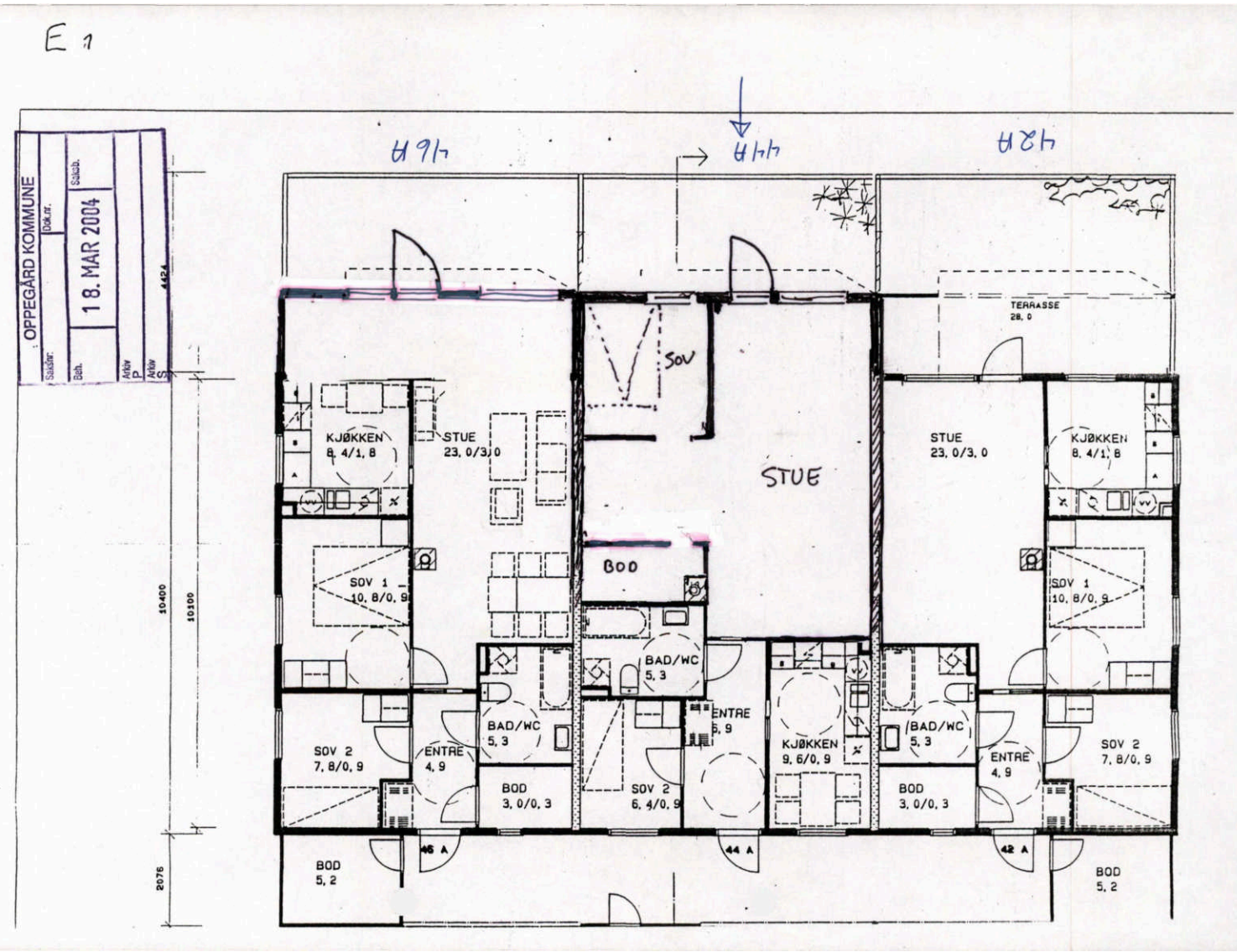
E 2

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 04. AUG. 2003 | Saksb.
Arkiv
S

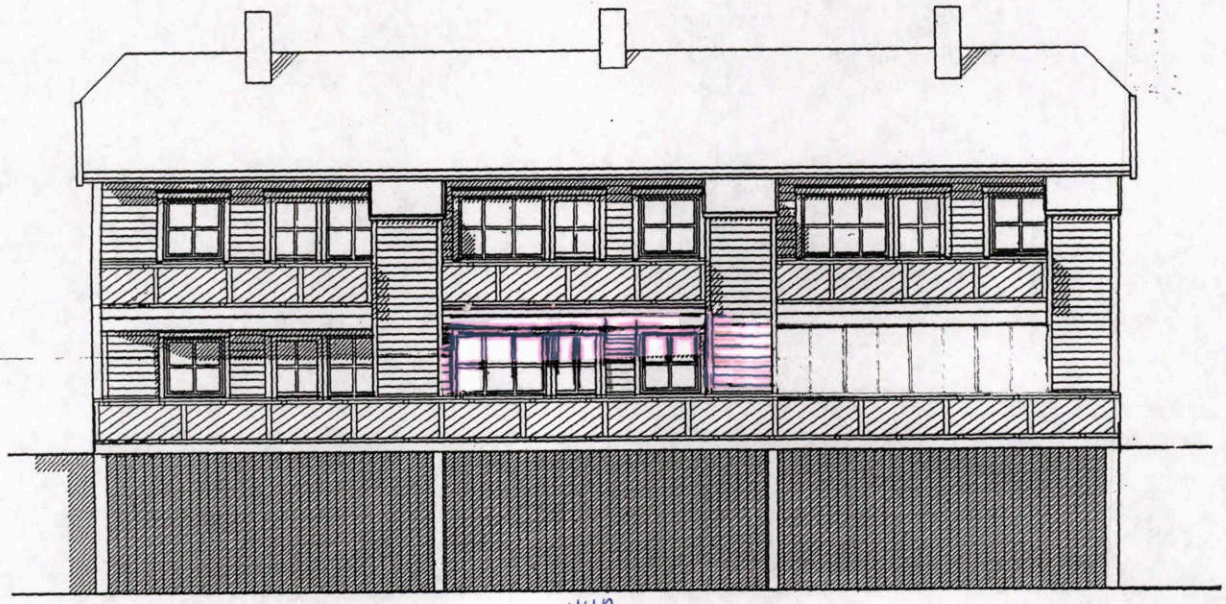
FRAMTIDIG LØSNING



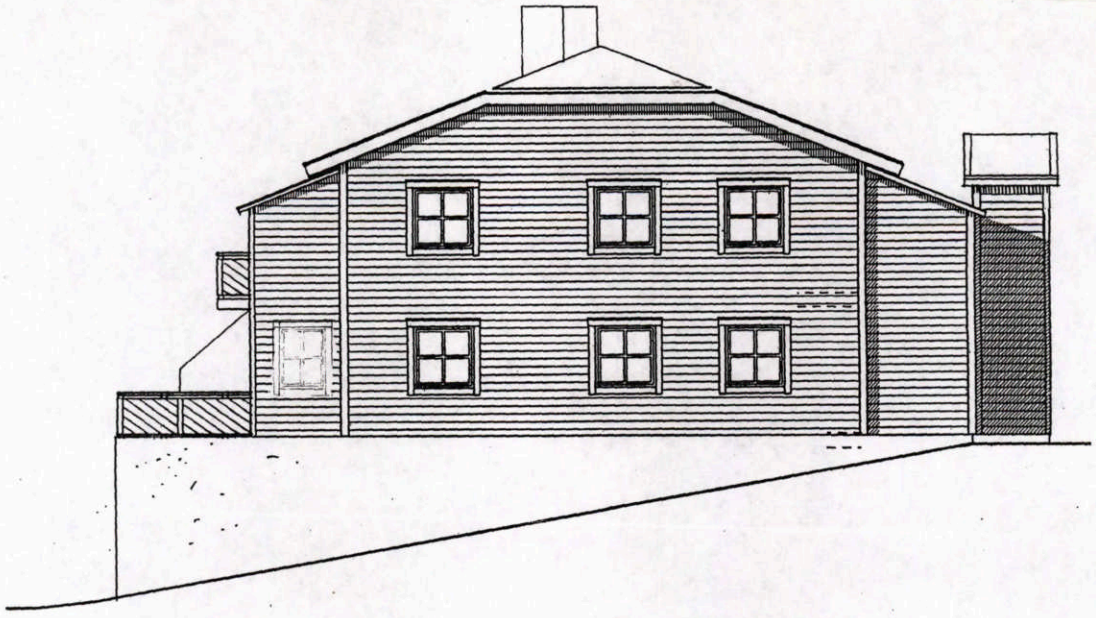
E 1


OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Saksb.
Beh.
18. MAR 2004
Arkiv P
Arkiv S
4424
TERRASSE
28, 0
SOV
STUE
KJØKKEN
8, 4/1, 8
STUE
23, 0/3, 0
BOD
SOV 1
10, 8/0, 9
BAD/WC
5, 3
ENTRE
5, 9
SOV 2
7, 8/0, 9
ENTRE
4, 9
BAD/WC
5, 3
BOD
3, 0/0, 3
SOV 2
6, 4/0, 9
KJØKKEN
9, 6/0, 9
BAD/WC
5, 3
BOD
3, 0/0, 3
ENTRE
4, 9
SOV 2
7, 8/0, 9
BOD
5, 2
46 A
44 A
42 A
BOD
5, 2
10400
10100
2075

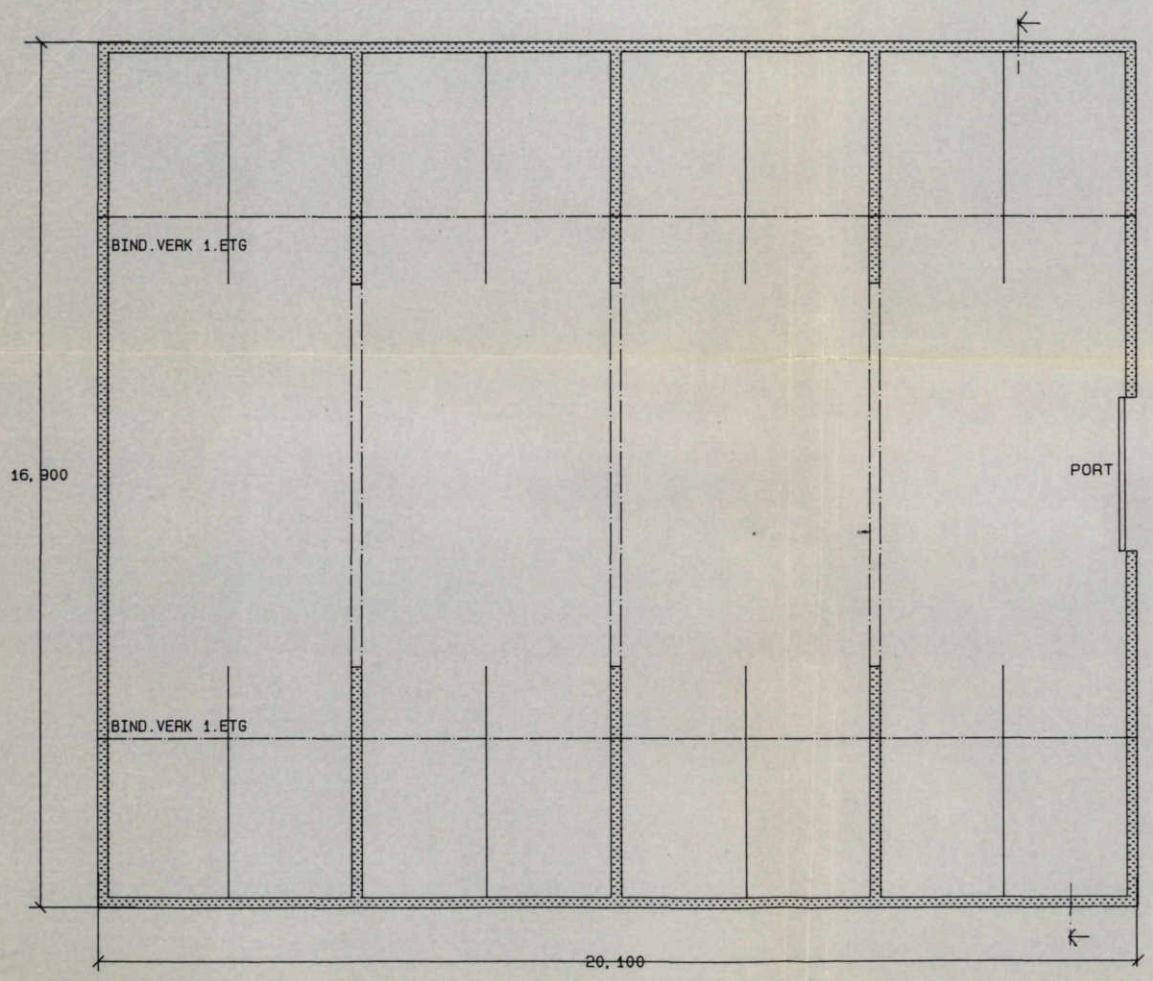
E3



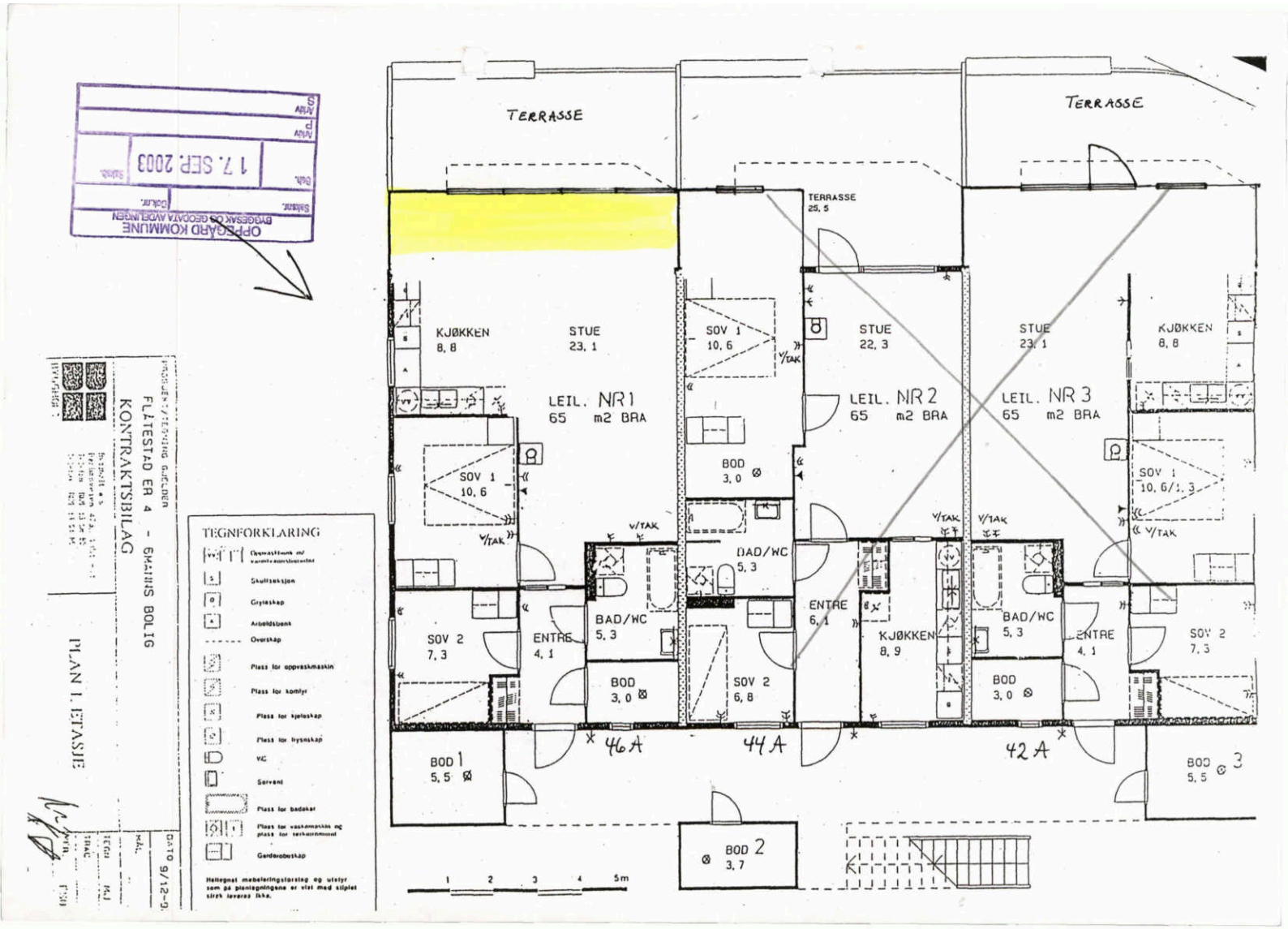
FASADE SYD



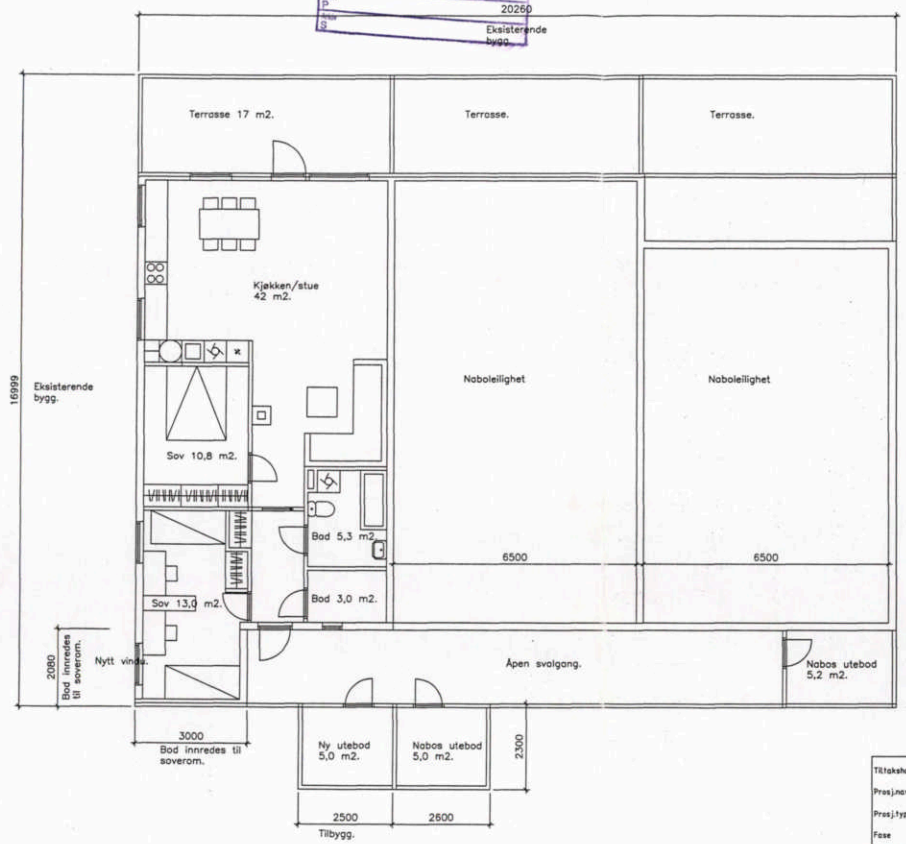
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.
Dokumnr.
18. MAR 2004
Beh.
Arkiv
P
Arkiv
63



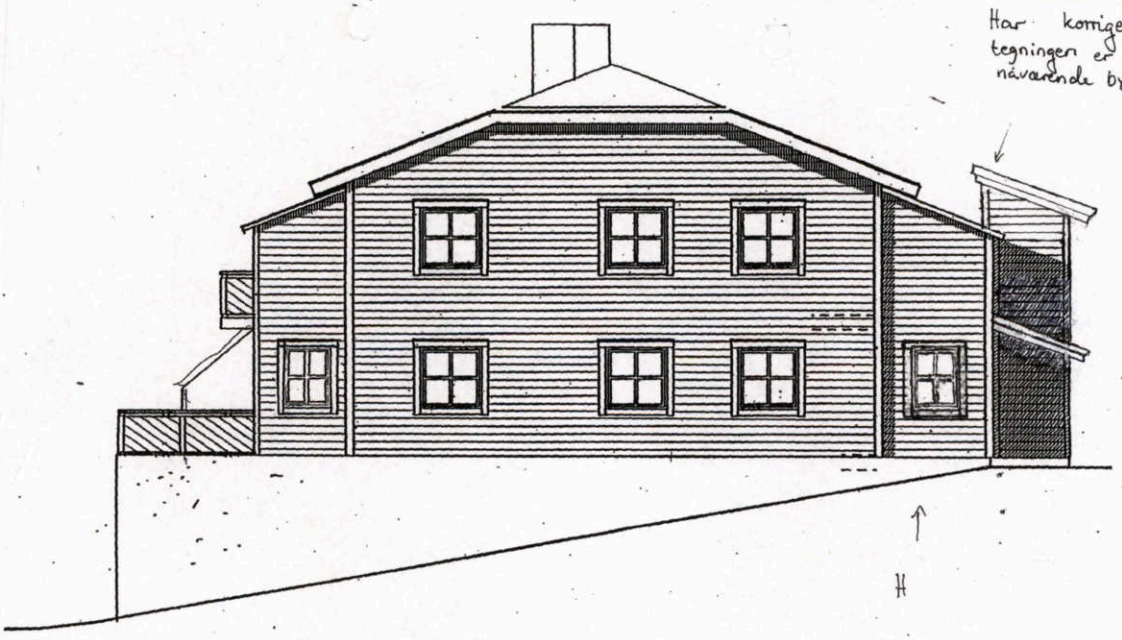
PLAN GARASJEKJELLER


TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE
25, 5
KJØKKEN
8, 8
STUE
23, 1
LEIL. NR 1
65 m2 BRA
SOV 1
10, 6
V/TAK
SOV 2
7, 3
ENTRE
4, 1
BAD/WC
5, 3
BOD
3, 0
BOD 1
5, 5
SOV 1
10, 6
STUE
22, 3
LEIL. NR 2
65 m2 BRA
BAD/WC
5, 3
ENTRE
6, 1
SOV 2
6, 8
BOD 2
3, 7
STUE
23, 1
LEIL. NR 3
65 m2 BRA
KJØKKEN
8, 9
BAD/WC
5, 3
ENTRE
4, 1
BOD
3, 0
KJØKKEN
8, 8
SOV 1
10, 6/1, 3
SOV 2
7, 3
BOD 3
5, 5
46A
44A
42A
1 2 3 4 5m
TEGNFORKLARING
Oppvaskbenk m/ varmtvannsinstallasjon
Skuffeseksjon
Gryteskap
Arbeidsbenk
Overskap
Plass for oppvaskmaskin
Plass for komfyr
Plass for kjøleskap
Plass for fryseskap
WC
Servant
Plass for badekar
Plass for vaskemaskin og plass for tørketrommel
Garderobeskap
Helhetlig møbleringsforslag og utstyr som på plantegningene er vist med stiplet strek leveres ikke.
FLÅTESTAD ER 4 - 6MANNS BOLIG
KONTRAKTSBILAG
PLAN 1. ETASJE
DATO 9/12-0
1 7. SEP. 2003
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN

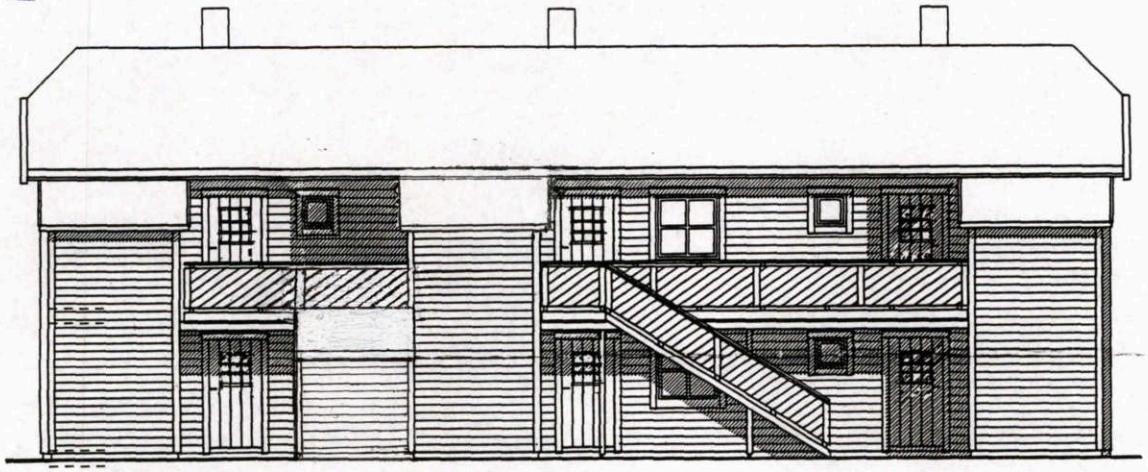
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Sab.
27. APR. 2007
Saksh.
Arkiv
Kopi
Ref



Tiltakshaver	Vigdis Skrøning og Erik Brodahl
Prosj.navn	Elgfaret 46a
Prosj.type	Tilbygg
Fase	Melding om arbeid.
Tegn.	PLAN 1.etg.
Tegn. Dato.	22.09.2006
Målest.	1:100
Prosj. nr.	0000
Arkitekt	
Tegn. nr.:	0000-100
Rev.	


Har korrigert taket, da tegningen er annerledes, enn nåværende bygg.
46 A har her satt opp bod

Saksnr.
Bah.
27. APR 2007
Arkiv P
Arkiv S



FASADE NORD

↑

46 A har her satt opp bod.

2 2. 04. 93

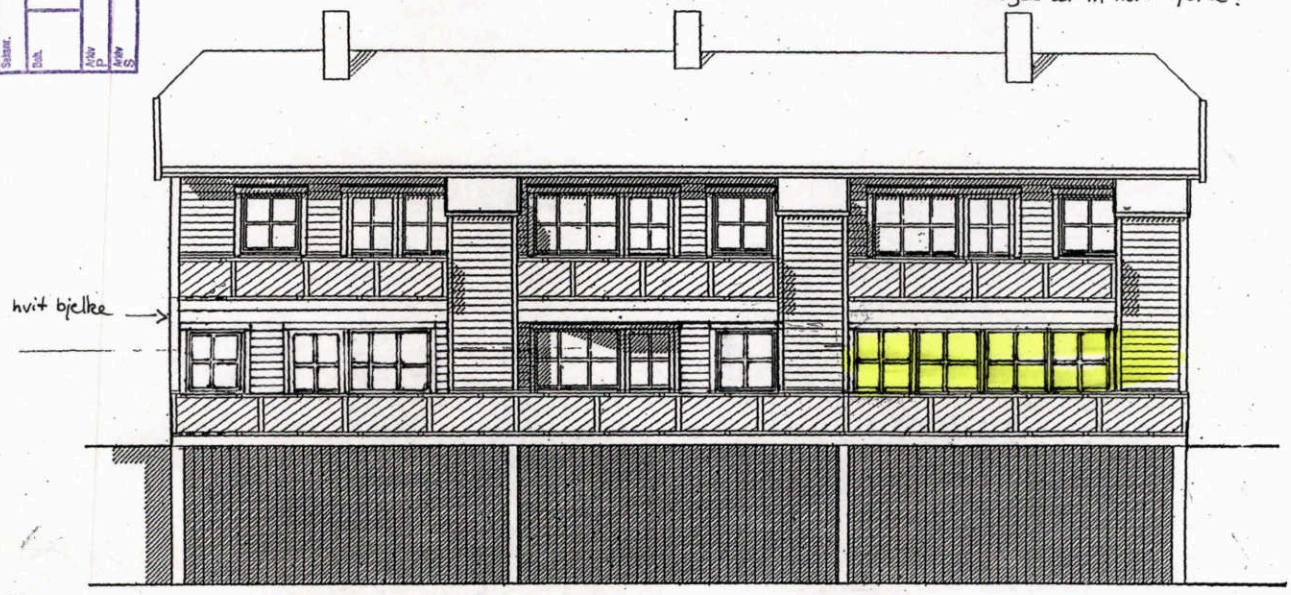
Viktig:- Vindusformatet er helt likt
- Alle vinduer med sprosser.

- 42 A har her forskjøvet hele fasaden ut til hvit bjelke dvs: Til enden av terrassen over.

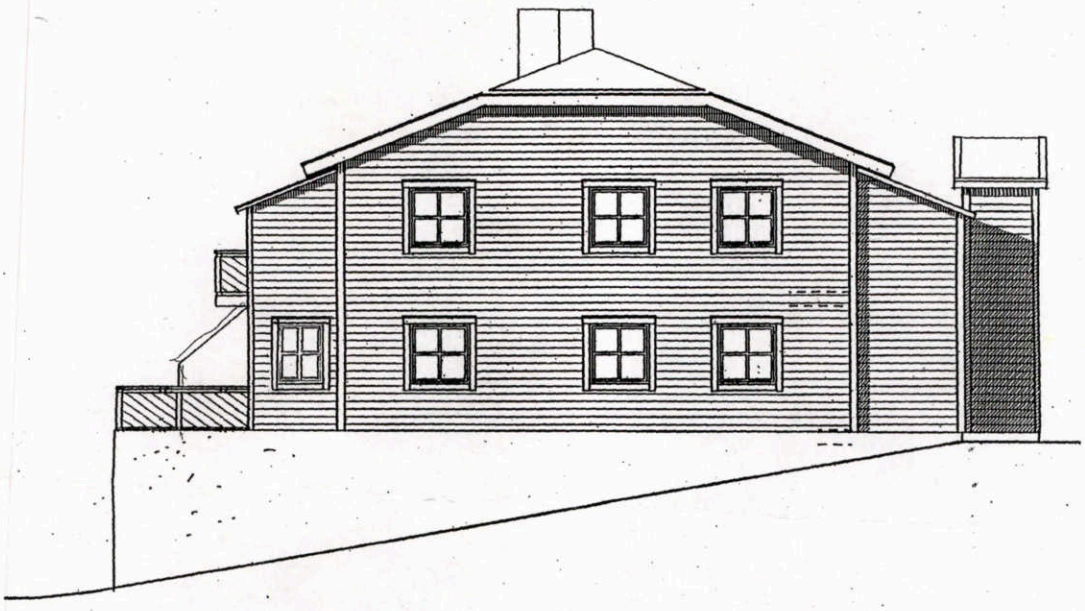
- 44 A har her forskjøvet en del av fasaden ut til hvit bjelke.

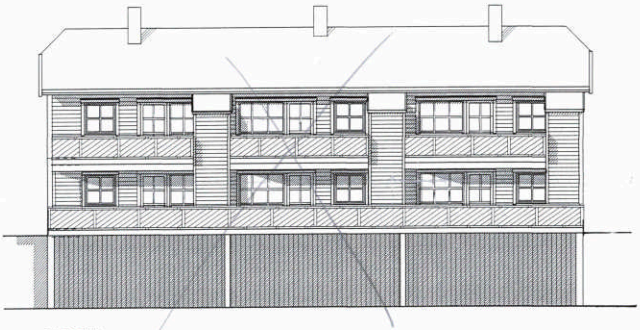
46 A har her forskjøvet hele fasaden ut og erstattet med 4 store vindusflater hvor av 2 er dører. Også ut til hvit bjelke.

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr.
Dok.
17. SEP. 2003
Arkiv P
Arkiv S



FASADE SYD

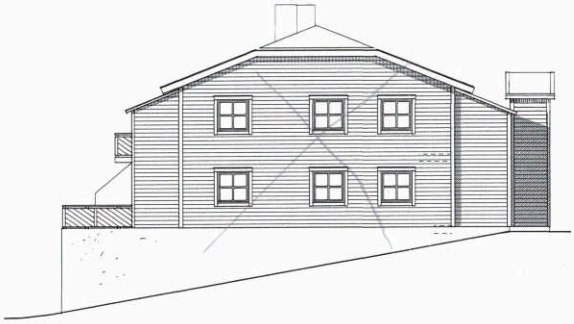


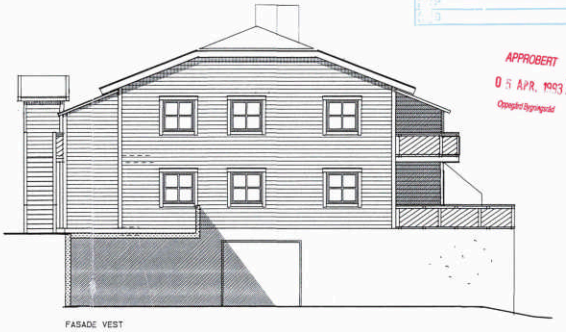


FASADE SYD



FASADE NORD





FASADE VEST

2 2. 04. 93

APPROBERT

05 APR. 1993

Oppegård Byggnemnd

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
A	[illegible]	23.03.93	SP

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

FLÅTESTAD ER4-2.

Fasader. 6 - mannsbolig.

DATO 17.03.93

MÅL 1 : 100

Byggholt a.s
Bærumsveien 473, 1351 Rud
Telefon 67 13 56 80
Telefax 67 13 54 80

BYGGHOLT

BYGGEMELDING / HUSBANK

TEGN. AKW

TRAC.

KFR. SP

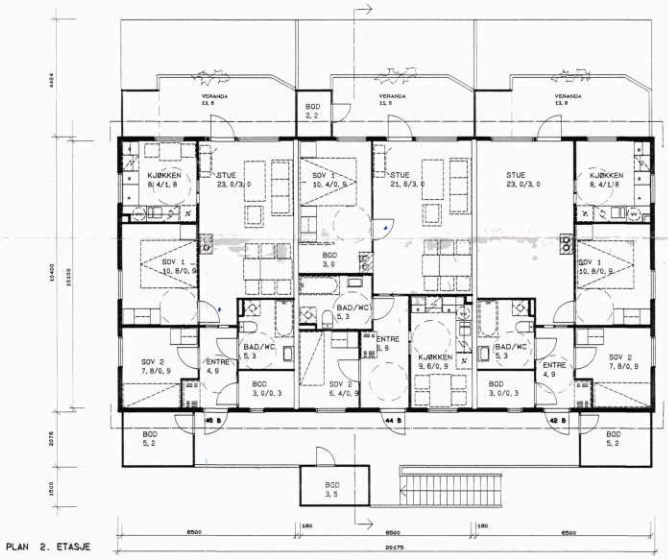
ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
18 C 52		370, 65		A - 101	A

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

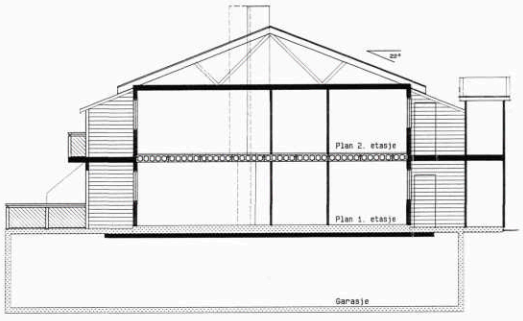
Dansk Scanning A/S



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



SNITT

	BRA	BRA K	BA	BYA
LEILIGHET NR. 42 A og 46 A	70,8	65,5	65,5	
LEILIGHET NR. 44 A	71,2	65,5	65,5	
LEILIGHET NR. 42B og 46 B	70,8	65,5	65,5	
LEILIGHET NR. 44 B	71,2	65,5	65,5	
				345,0

22.04.93

APPROBERT
05 APR. 1993
Oppegård Byggingsråd

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
A	TYPE I BEREHA VERANDA, BOD, GBE, ENTRE / STUE.	210193	SP

PROSJEKT/TEGNING GJELDER
FLÅTESTAD ER4 - 2.
Planer og snitt.
6-MANNSBOLIG.
Ogsaa 42 A+B, 44A+B, 46A+B

DATO 17.03.93
MÅL 1 : 100
TEGN. AKW
TRAC.
KFR. SP

BYGGHOLT
Byggholt a.s
Berumsveien 473, 1351 Rud
Telefon 67 13 56 80
Telefax 67 13 04 80

BYGGEMELDING / HUSBANK

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
18 C 51		370,65		A - 100	A

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

gr 43 Bnr 1221 B

OPPEGÅRD KOMMUNE

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggholt A/S
Bærumsveien 473
1351 RUD

Byggherre (navn, adresse)

ds.

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Elgfaret 42 - 46 A + B	43	1221		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
	Endring til 8-mannsbolig	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Approbasjon	5.4.94	33/93B

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Ferdigattest jfr.brev 13.12 og 21.12.94.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kolbotn	Etter fullmakt
Dato	Irén Andersen
28.desember 1994	avd.ingeniør

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Magnor Stokke	Bærumsveien 473, 1351 RUD
[x] andre	Driftsavdelingen	
	Kart-og oppmålingsktr.	
	Nordre Follo brann og feiervesen	

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Kommune

OPPEGÅRD KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

2

Anmelder (navn, adresse)

Byggholt A/S
Bærumsveien 473
1351 RUD

Byggherre (navn, adresse)

ds.

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Elgfaret 42 - 46 A+B	43	1221		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
29.11.90	Endring til 6-mansbolig	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Approbasjon	5.4.93	33/93B

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. For å tilfredstille kravet til 60dB(A), etter BF kap.31:4, må det være 2 stk. røykvarsler i hver leilighet.
2. Undersiden av balkonger og svalegang kles med plater kledning Kl-A.'
3. Branncellevegger mellom leilighetene på loftet, ved gesimsen, skilleveggen bod på balkonger, tilfredstiller ikke kravet til B30vegg og må utføres som beskrevet i veiledning til BF.kap 31:2 og NBI Byggedetaljblad 524.301.
4. Isolering av garasjetak med 20cm mineralrull.
5. 6 kg pulverapparat ABE klasse 3 plasseres i garasjen.
6. Anvisningsskilt for husnummer monteres ved veien i forbindelse med platting for søppelsekker.

Befaring 29.09. og 06.10.93

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

15.november 1993

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kolbotn	OPPEGÅRD KOMMUNE Sektor for teknikk og miljø Plansjefen Etter fullmakt Gunnar Salthaug avd.ing.I
Dato 14.oktober 1993	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Magnor Stokke	Bærumsveien 473, 1351 RUD
[X] andre	Driftsavdelingen	
	Kart-og åppmåling	
	Feiervesenet	

Trykt på selvkopierende papir

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-89

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggholt A/S
Bærumsveien 473
1351 RUD

Byggherre (navn, adresse)

ds.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Elgfaret 42-48	43	1221		

Deres søknad	Dato 28.8.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje i underetasjen		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 14.11.88	Saksnr. 273/88B

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Garasjen i underetasjen

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Kun underetasjen er oppført. Da endel av garasjene skal tilhøre andre leiligheter som er tatt i bruk vil en ikke motsette seg at garasjene tas i bruk, selv om bygningen ikke er oppført.

Dette arbeidet må være fullført innen: Tas opp i forbindelse med ferdigstillelse av boligbygget.

Befaring 28.2.91

OPPEGÅRD KOMMUNE
Sektor for teknikk og miljø
Plansjefen
Etter fullmakt
Gulmar Salchaug
avd.ing.I

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	14.3.91	

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Roar Skjetne	Vardåsveien 6A, 1400 SKI
☒ andre	Driftsavdelingen	
	Kart-og oppmålingskontoret	
	Feiervesenet	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Utskriftsdato: 01.04.2026

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.**	243	**Bruksnr.**	1221	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Elgfaret 44A, 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	3 820,04 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**11 149,64 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%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	868,99 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 173,32 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 360,35 kr
					Sum	**10 208,00 kr**	**3 402,66 kr**

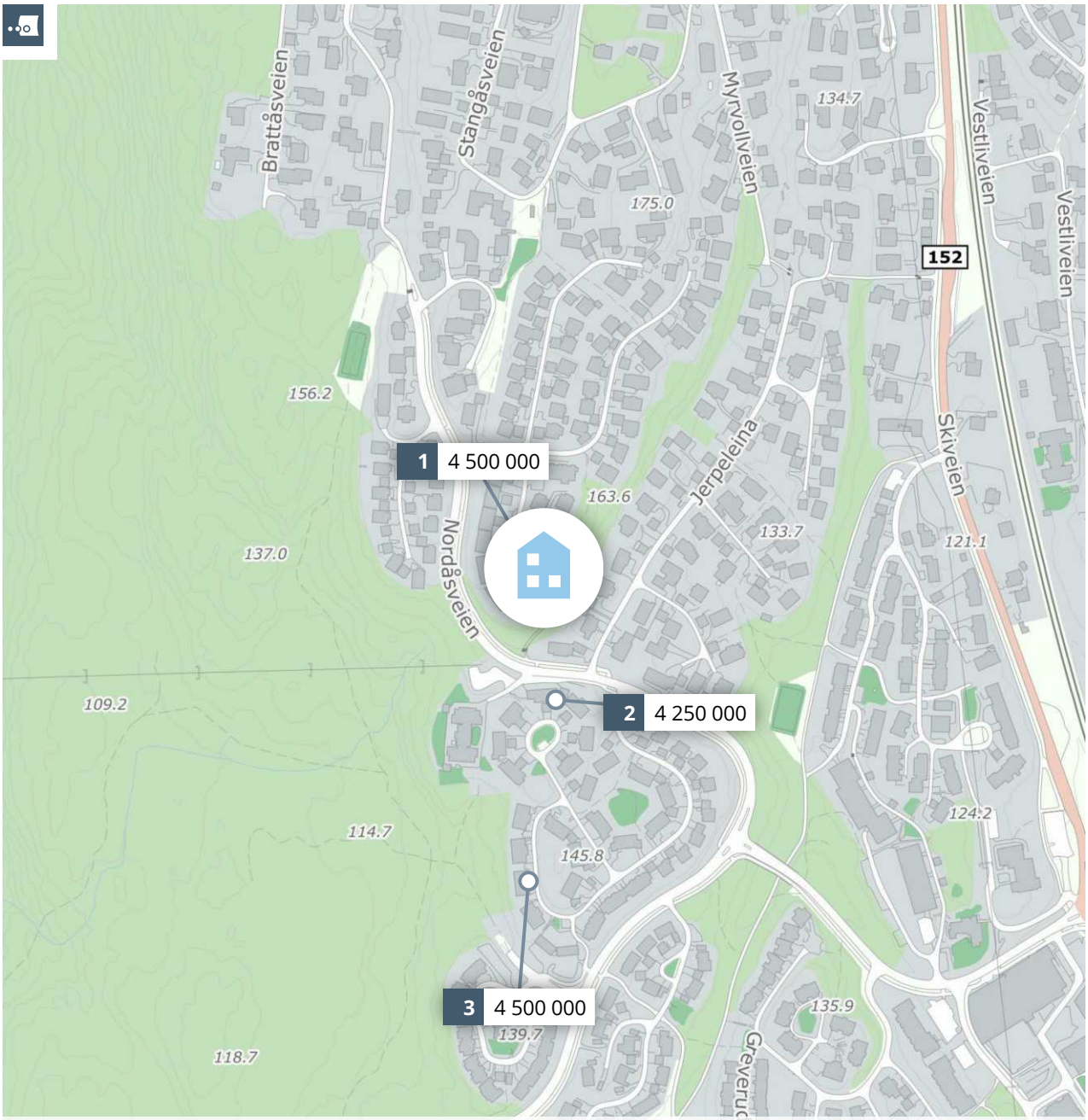
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

ELGFARET 44 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 24.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elgfaret 44 A, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 243 BNR 1221 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vestre Greverud

Verdivurdert til

4 800 000

-	4 800 000	62 338
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	5 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	3 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elgfaret 42 A 66 m² 1993 1. etg 2 sov			26.02.2024	4 000 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**68 182**
2	Nordåskollen 47 65 m² 1989 1. etg 2 sov			17.06.2024	3 650 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**65 385**
3	Nordåskollen 71 75 m² 1989 1. etg 2 sov			13.08.2024	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**60 000**

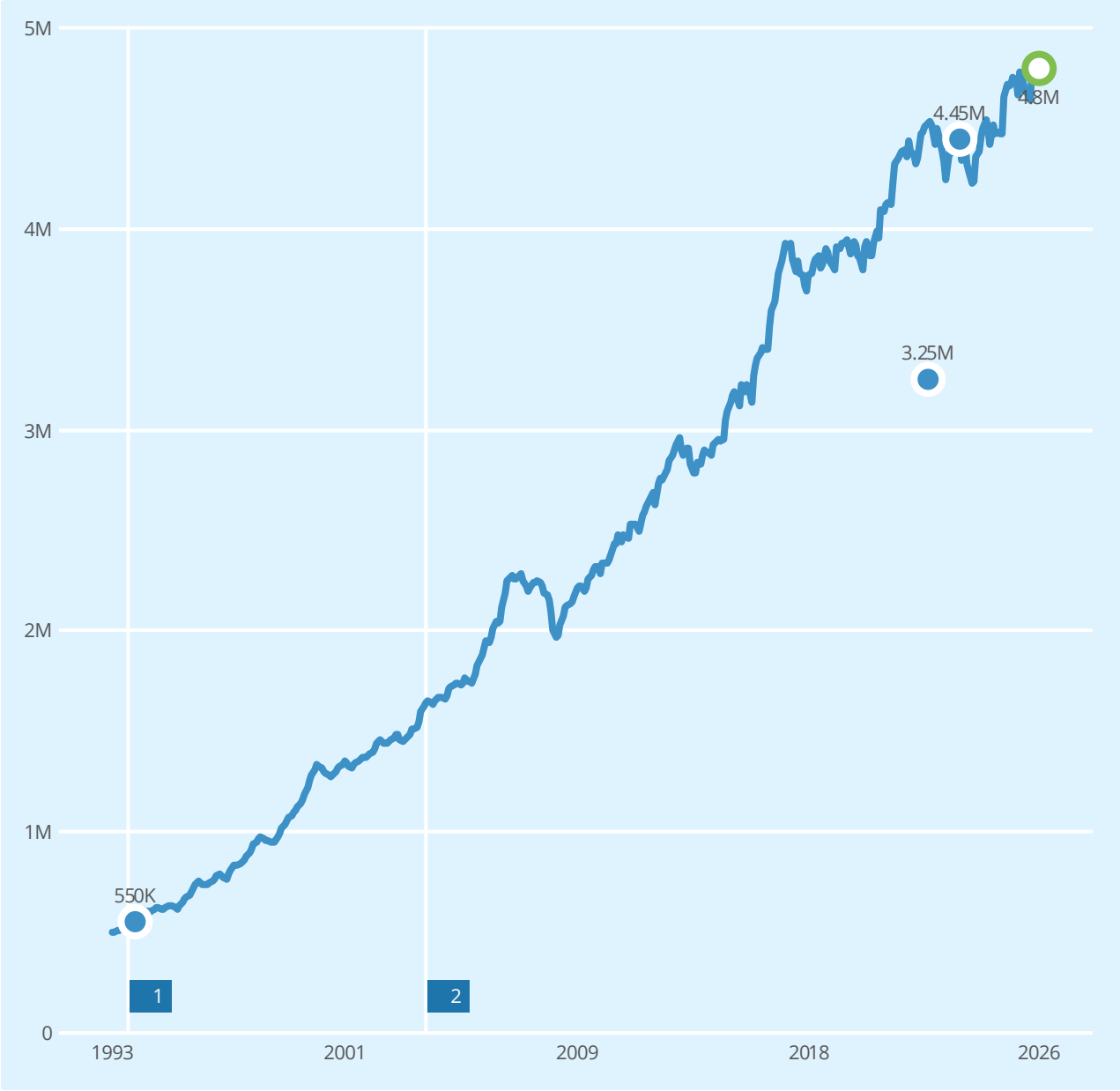
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.04.2023	05.06.2023	06.09.2023	4 100 000	4 450 000	0	4 450 000
31.03.2022	05.04.2022	06.05.2022	3 100 000	3 250 000	0	3 250 000
03.11.1993		03.11.1993	-	550 000	-	550 000

Leiligheter til salgs i Vestre Greverud grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Vestre Greverud grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

4 799 000 Salgspris i snitt
4 792 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
58
dager
for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

67 598 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

62 338 Elgfaret 44 A Totalpris 4 800 000

58 005 Vestre Greverud grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Elgfaret 44A

Nabolaget Vestre Greverud - vurdert av 106 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	16 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jerpeleina Linje 81N, 84E, 580	8 min 0.7 km
Greverud stasjon Linje L2	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 23.6 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Nordåsveien barnehage (1-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Vestre Greverud barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 106 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Greverud	8 min
Rema 1000 Greverud	9 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	8 min
Apotek 1 Greverud	8 min
Kolbotn Vinmonopol	12 min

SPORT

Bjørnemyrveien Ballplass	3 min
Vestre Greverud Nærmiljøanlegg Ba...	9 min
Puls Greverud	8 min
Abox Greverud	9 min

«Gode skoler, barnehager, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

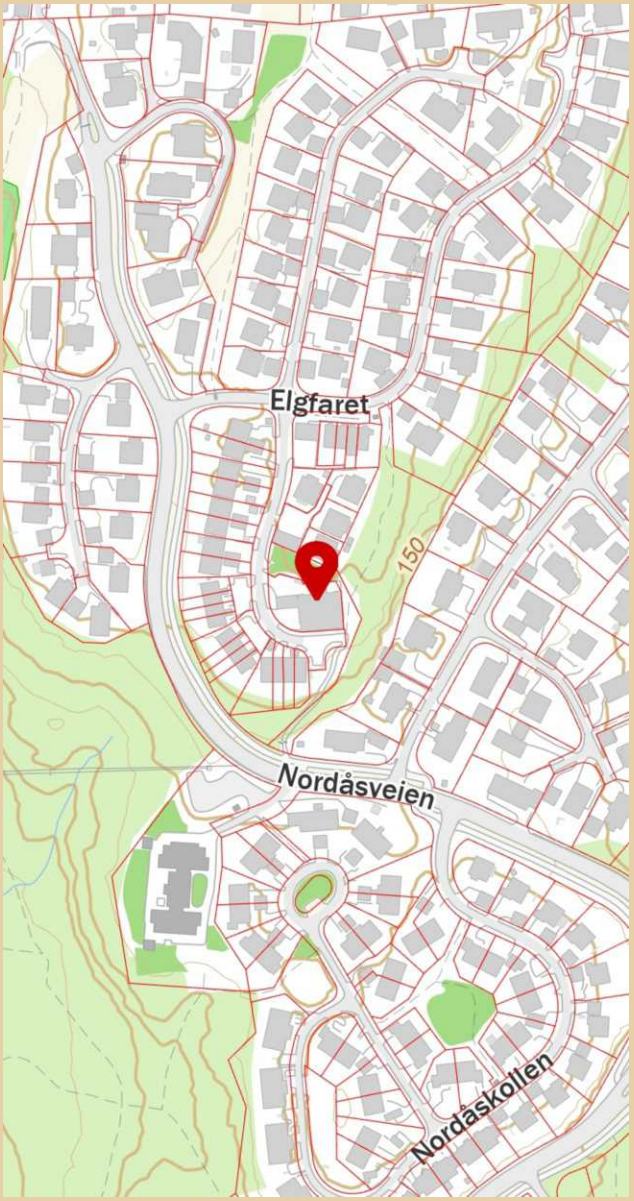
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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:
Elgfaret 44A, 1415 Oppegård
Gnr. 243, Bnr. 1221, Snr. 2, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

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

E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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