PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

GRANHOLTET 54

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus (ende seksjon)

Granholtet 54 , 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 1053, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1846 **Eiendomsverdi ref nr:** QD1220

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

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

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

Rekkehus (ende seksjon) - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Yttertak av type saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til knekott via pocket dører. Mulighet for lagring.

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

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

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

- Utgang til terrasse på ca 30 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med kebony terrassebord.
- Terrasse i hagen på ca 7,5 kvm + terrasse under plassert lagringsbod på ca 4 kvm på denne uteplassen.

- Elektrisk markise og elektrisk utvendig solskjerming.
- Utebod i hagen. 4 kvm.
- Brannstige på gavlvegg fra loftetasjen.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: laminat, fliser og løse teppefliser.
Vegg: malt panel i loftetasjen og malt tapet i 1. etasje. Fliser på bad.
Himling: malt panel på loftetasjen og takessplater i 1. etasje.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betongsåle 1. etasje.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Teppefelt i inntrinn.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører (fyllingsdør) slett dør til soverom på loftetasjen. Glassfelt i dør mellom stue og trapperom.

- Godt med garderobeskap på hovedsoverom i 1. etasje.
- Div. belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad er opplyst oppusset/ innredet i 2004. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Sluk er fra byggeåret.
Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Takessplater i tak med innfelt downlights.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 25 mm.
- Rommet har innredning med servantinnredning med 2 stk. nedfelte servanter, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad ca 5 cm over bunnsvill. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har mekanisk punktavsug fra bad og kjøkkenventilator med motor plassert på knekott mot øst. Tilluft via spalteventiler i vindu og luke i yttervegg.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Varmepumpe : luft til luft varmepumpe plassert ved spiseplass. Denne med prod.år 2022.
Elektriske ovner : etter behov. Ingen monterte ovner.

- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i boden.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.

- Boligen er oppført på støpt ringmur med innvendig isolert og støpt betongsåle (plate på mark).

- Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Beskrivelse av eiendommen

Anbefaler å lese dette punktet i rapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

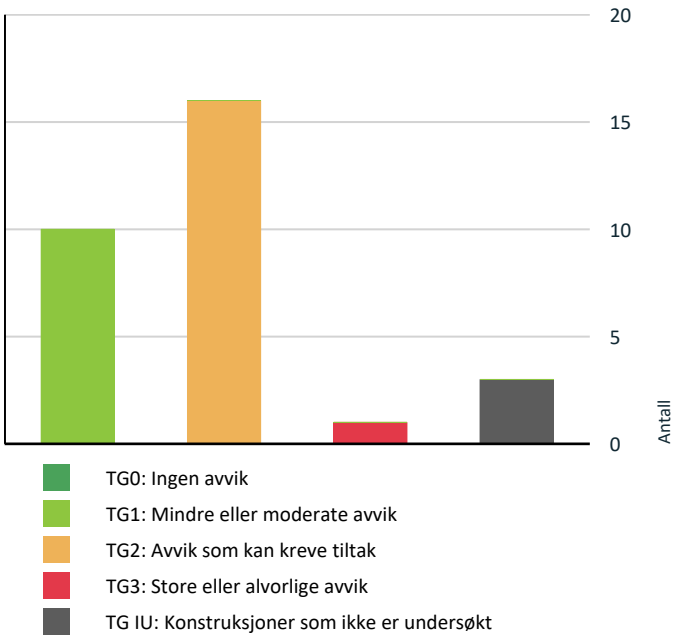
Rekkehus (ende seksjon)

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

Godkjente tegninger er gjennomgått, og planløsningen i 1. etasje fremstår i samsvar med tegningene fra byggeåret. Loftetasjen er på tegning benevnt som bod på begge rom. Det finnes godkjente tegninger for andre tilsvarende seksjoner i sameiet hvor loftetasjen er godkjent med stue og soverom, og disse fremstår å ha tilsvarende planløsning som den aktuelle seksjonen. Det presiseres likevel at det ikke foreligger stemplede tegninger for denne seksjonen som viser dagens bruk eller planløsning på loftet.

Sammendrag av boligens tilstand

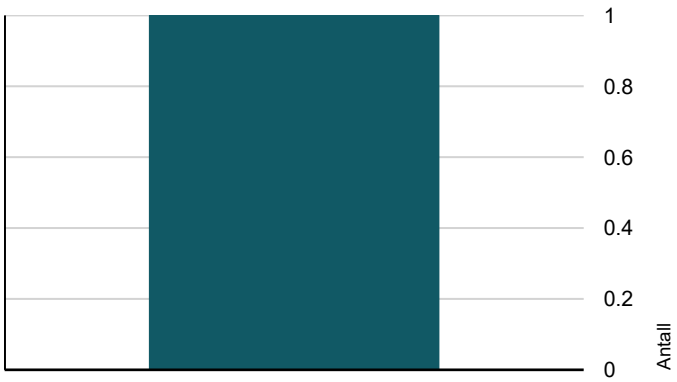
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (ende seksjon)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
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 > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ENDE SEKSJON)

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2019.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2010	Ombygging	Seksjonen har blitt ombygd og innredet loftetasjen etter byggeåret. Datostempel på tilsendt dokument/skisse er 30.10.2009.

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.

Ble observert hull i en undertaksplate via knekott fra soverom i retning øst.

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.

Når taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrengning. Hull i undertaksplate gir lokalt redusert beskyttelse mot vann og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp. Undertaket fungerer som en totrinns tetting, og skade i dette laget svekker konstruksjonens samlede fuktsikring.

Ved mosedannelse på stein bør dette fjernes da mose over tid vil tære på overflateimpregneringen på takstein og gi avkortet levetid.

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

Tilstandsrapport







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.

Stedvis noe avflassing i overflatebehandling på takrenne/taknedløpsrør.

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 renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert evne til å lede vann bort fra fasade og konstruksjoner. Avflassing i overflatebehandlingen kan påskynde videre nedbrytning og medføre behov for vedlikehold eller utskifting innen normal tidshorisont.

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning står dels i kontakt med grunn ved yttervegg mot nabo i nord.

Kledning ellers virket å være normalt godt ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kledning som står i kontakt med terreng har økt risiko for fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid. Forholdet kan kreve tiltak for å etablere tilstrekkelig avstand mellom kledning og grunn.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak av type saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til knekott via pocket dører. Mulighet for lagring.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset lufting mellom undertak og isolasjon langs tak/loft mot øst. På undersiden av undertaket ble det registrert enkelte fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Begrenset lufting og registrerte fuktskjolder kan indikere økt risiko for kondens, fuktpåvirkning og redusert levetid for deler av takkonstruksjonen. Forholdet bør følges opp for å avdekke eventuell utvikling eller behov for tiltak. Luftespalte mot gesims bør være minst 5 cm.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder : Vinduer fra byggeåret. Vindu på endevegg fra 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Påstartet sprekk i ett glass på soverom ved inngangsparti. Over halve forventede levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påstartet sprekk i glass kan utvikle seg videre og redusere vinduets funksjon og sikkerhet. Når isolerglass har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for punktering, dugg mellom glass og redusert isolasjonsevne.

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk. Smøring av slitedeler.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med glassfelt og montert kodelås.
Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ytre slitasje på dørblad til balkongdør samt en sprekk i dørterskel.
Over halve forventede levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og sprekk i terskel kan gi redusert funksjon og økt risiko for videre materialnedbrytning. Når isolerglass har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for punktering, dugg mellom glass og redusert isolasjonsevne.

Dører må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk. Smøring av slitedeler.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

- Utgang til terrasse på ca 30 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med kebony terrassebord.
- Terrasse i hagen på ca 7,5 kvm + terrasse under plassert lagringsbod på ca 4 kvm på denne uteplassen.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk markise og elektrisk utvendig solskjerming.
Utebod i hagen. 4 kvm.
Brannstige på gavlvegg fra loftetasjen.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Gulv: laminat, fliser og løse teppefliser.
Vegg: malt panel i loftetasjen og malt tapet i 1. etasje. Fliser på bad.
Himling: malt panel på loftetasjen og takessplater i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen. De fleste overflater har TG1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling.
Overflater som inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betongsåle 1. etasje.

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

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Teppefelt i inntrinn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er liten frihøyde i øvre del av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Begrenset frihøyde kan redusere brukervennlighet. Forholdet vurderes som et avvik fra normal funksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte profilerte dører (fyllingsdør) slett dør til soverom på loftetasjen. Glassfelt i dør mellom stue og trapperom.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Godt med garderobeskap på hovedsoverom i 1. etasje.
- Div. belysning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst oppusset/ innredet i 2004. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Sluk er fra byggeåret.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og takessplater i tak med innfelt downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

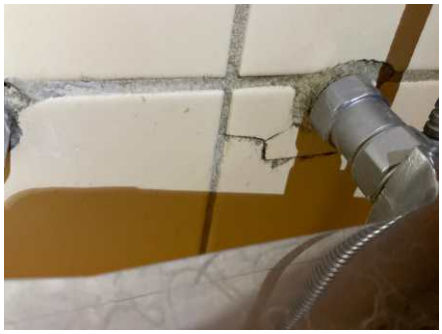
Sprekk i flis ved blandebatteri til badekar. En sprekt flis mot dør som leder til soverom. Hull i enkelte fliser etter tidligere montert innredning. Hull er tettet med fyllmasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkede fliser og tidligere hull kan gi redusert overflatekvalitet og økt risiko for fuktpåvirkning dersom skadene utvikler seg eller tetting svekkes.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

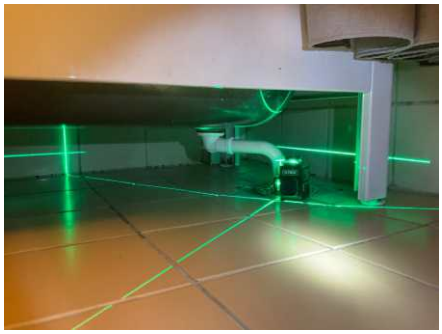
Sluk ligger nært vegg og gulv har ikke 1/50 fall på alle sider mot sluk i ett nedslagsfelt.

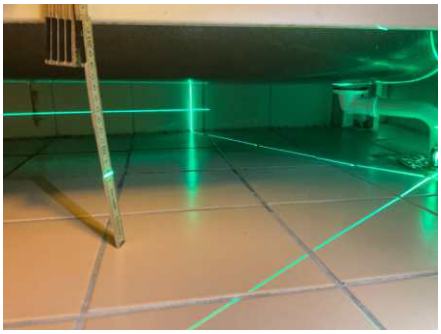
Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende/begrenset fall mot sluk vil gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling på gulvet om dusjing ikke foretas i ett badekar eller tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er observert sprekk/utetthet i smøremembran knyttet til sluk. Det er ikke synlig bruk av mansjett i overgang til sluk eller ved rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Sprekk og manglende mansjett i slukovergang og rørgjennomføringer innebærer svikt i våtrommets primære tettesjikt. Dette gir klar risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner ved normal bruk av rommet. Fukt som trenger inn i konstruksjonen kan føre til skjulte skader, redusert materiallevetid og behov for omfattende utbedringer. Dusjing bør ikke utføres uten om i badekar/dusjkabinett med kontrollert avløp frem til bad renoveres i sin helhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantinnredning med 2 stk. nedfelte servanter, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liten drypplekkasje fra stoppeventil til toalett.
Noe krakelering i porselen til servant,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Drypplekkasje kan over tid gi lokal fuktpåvirkning på tilstøtende overflater og kan øke i omfang dersom forholdet ikke utbedres. Krakelering i porselen kan medføre redusert overflatekvalitet og økt risiko for videre oppsprekking.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad ca 5 cm over bunnsvill. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon i vannledningene. Forholdet kan medføre behov for utskifting innen normal tidshorisont for å redusere risiko for vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk punktavsug fra bad og kjøkkenventilator med motor plassert på knekott mot øst. Tilluft via spalteventiler i vindu og luke i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En ventilasjonskanal (trolig kanal fra bad) er ikke tilstrekkelig tilsluttet ventilasjonsaggregat på knekott. Samt er kanal stedvis dels klemt. Alder på motor/aggregat på knekott er ikke kjent. Isolasjon/plast på enkelte kanaler er ikke tilstrekkelig tett.

Konsekvens/tiltak

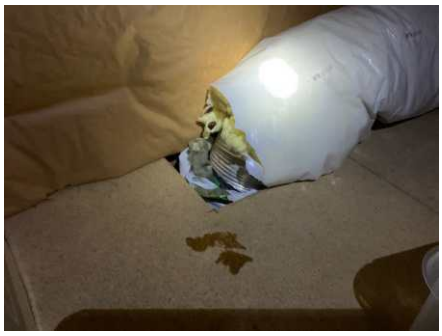
• Tiltak:

Utilstrekkelig tilslutning, klemming og manglende isolasjon på ventilasjonskanal kan redusere avtrekkseffekten og gi svekket ventilasjon i rommet kanalen betjener. Dette kan over tid medføre økt fuktbelastning, kondens i kanalen og redusert luftkvalitet. Ukjent alder på aggregatet gjør det vanskelig å vurdere gjenværende levetid.

Tilstandsrapport







TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad.
Varmepumpe : luft til luft varmepumpe plassert ved spiseplass. Denne med prod.år 2022.
Elektriske ovner : etter behov. Ingen monterte ovner.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i boden.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1993 Dette er ikke kjent for takstmann. Antas fra byggeåret.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at alt av elektrisk arbeid på boligen i deres eiertid er blitt utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som er utført før eier overtok huset kan ikke eier svare for.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det eksisterer en samsvarserklæring fra januar 2019. Den ligger i boligmappa.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

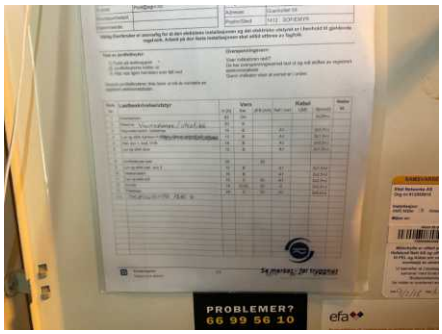
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Synlig drensløsning: Ingen synlig. Denne enheten ligger hovedsakelig på flat grunn uten drenering. Det er dog en ringmur på ca 10-15 cm mot nabo i nord.

Alder : fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt ringmur med innvendig isolert og støpt betongsåle (plate på mark).

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt/manglende fall på utvendig terreng.

Vurdering av avvik:

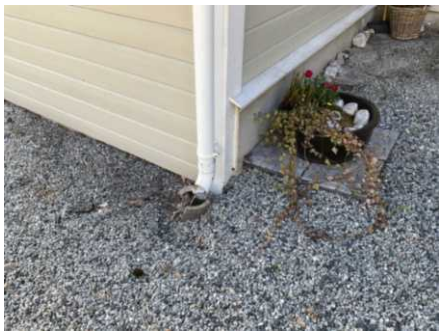
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er lite/manglende fall på terreng ut fra bygget i nord og øst.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

På generelt grunnlag bør det alltid være etablert fall på utvendig terreng bort fra bygningskropp med helling minimum 1:15 i en bredde av minst to-tre meter rundt huset.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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.

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

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

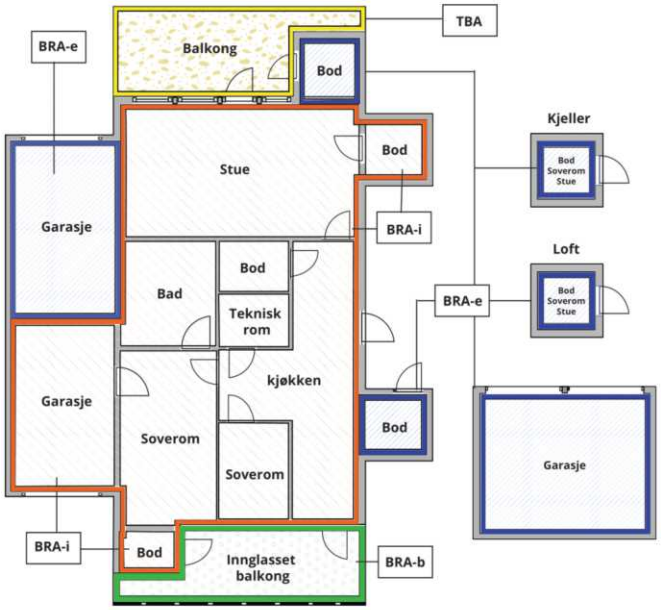
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus (ende seksjon)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	72			72	38
Loft	18			18	
SUM	**90**				**38**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, bod, bad/vaskerom, soverom 2, kjøkken, stue		
Loft	Stue, soverom/ kontor		

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en utforming med skrå yttervegger noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger er gjennomgått, og planløsningen i 1. etasje fremstår i samsvar med tegningene fra byggeåret. Loftetasjen er på tegning benevnt som bod på begge rom. Det finnes godkjente tegninger for andre tilsvarende seksjoner i sameiet hvor loftetasjen er godkjent med stue og soverom, og disse fremstår å ha tilsvarende planløsning som den aktuelle seksjonen. Det presiseres likevel at det ikke foreligger stemplede tegninger for denne seksjonen som viser dagens bruk eller planløsning på loftet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Dette har blitt gjort/ påkostet ca siste 5 årene.
- Platting
- Elektrisk markise
- utvendig solskjerming (elektrisk)på vestvendt vindu
- Varmepumpe
- Elbil-lader
- Nytt gulv i loftstue

Div info og dokumentasjon ligger i boligmappa.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Marianne Juell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	1053		1	5563.8 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Granholtet 54

Hjemmelshaver
Juell Marianne

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen. Det er ikke blitt kjent med andel gjeld/formue for seksjonen.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Granholtet Boligsameie	79 / 1580	983456251

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område med gangavstand til barnehager, skoler og nærbutikk. Det er kort vei til buss med hyppige avganger mot Oslo, samt togstasjoner på Myrvoll og Kolbotn. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter, idrettsanlegg, svømmehall og flere badeplasser i nærheten. Det er også kort avstand til lokale servicetilbud og dagligvare.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 5564 kvm.
Felles tomt opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser og garasjerekker.
Tomt tilknyttet til seksjonen er opparbeidet med singlet grunn ved inngangsparti, terrasseplattinger, noe terrasser, blomsterkasser og diverse beplantning. Adkomst til boligen via bakkeplan i 1 etasje.

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

Oppført på støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Saltak i tre tekket med betongstein. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Parkering

Følger med en utvendig parkeringsplass med montert elbil lader.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 700 000	2019	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

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	10.04.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.04.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.04.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	23.04.2026	

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.
120260050

Selger 1 navn
Marianne Juell

Gateadresse
Granholtet 54

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88253819

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis rundt blandebatteri.

Document reference: 120260050

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	des 2025: Demontere og plugge vaskekar. Rep overløp servant. Skifte ut avløp kjøkken. Bytte kjøkkenvannlås. Dokumentasjon i boligmappa.
Arbeid utført av	Ask vvs AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ikke innendørs. Rotter utendørs i sameiet. Det er satt opp rottefeller i regi av sameiet. Følges opp av Pelias. I 2010 ved innredning av lpft ble det oppdaget fuktskader i vegg inn til nabo på loftet. Utbedret av sameiet samme år (informasjon fra forrige eier)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Varmepumpe 2. Nytt kjøkken
Arbeid utført av	1.AC senteret, 2. AG installasjoner

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El-inspeksjon har vi hatt i regi av sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilknyttet tilhørende parkeringsplass. Dokumentasjon i boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260050

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Største plattingen er utført av faglært. Den mindre plattingen har vi bygget selv.
Arbeid utført av	Allsidige bygg AS

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

Beskrivelse	Bruksendring av loft. Gjort før vi flyttet inn., i 2010. Nytt vindu på endevegg utført av i 2016.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Follo Bygg og Eiendom AS Kolbotn Glass service AS All informasjon oppgitt av forrige eier. Har ikke annen dokumentasjon

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

Beskrivelse	utført av eurofins radonlab AS

21.1 Radonmåling

År	2020
Verdi	mindre enn årsmiddelverdi

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	varmtvannsbereder satt inn i 2012 av Ski rørleggerbedrift AS (informasjon fra forrige eier)

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	vannskade, rotter i annen rekke i sameiet.

Document reference: 120260050

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: i andre hus. utbedret av anticimex

Document reference: 120260050

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: 120260050

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Juell	c2123631a2e528bc0934fc80cd937662b947db2f	17.04.2026 15:31:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260050

- 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 **Granholtet 54, 1412 SOFIEMYR**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285804**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149580131**
Gårdsnummer **249**	Bruksnummer **1053**
Seksjonsnummer **1**	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 **Rekkehus**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **180,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 197 kWh**



Granholtet 54, 1412 SOFIEMYR

Detaljering

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

Granholtet 54, 1412 SOFIEMYR

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 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 3: 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 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: 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 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: 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 9: 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 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: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 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 utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Granholtet Boligsameie avholdes **onsdag 8.april 2026 kl 18:00** i peisestuen i Sofiemyr Kirke, Holbergs vei 45, 1412 Sofiemyr

1. **KONSTITUERING**

a) Valg av møteleder.
b) Godkjenning av innkallingen, spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
c) Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter.
d) Valg av protokollfører og to sameiere til å undertegne protokollen.
e) Godkjenning av dagsorden.

2. **ÅRSRAPPORT FRA STYRET**

Gjennomgang av styrets årsrapport.

3. **ÅRSREGNSKAP 2025**

Gjennomgang av årsregnskap 2025 med disponeringer

4. **BUDSJETT FOR 2026**

Fastsettelse av budsjett for 2026

5. **VALG AV STYRET**

6. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

7. **INNMELDTE SAKER SOM BEHANDLES AV ÅRSMØTE**

2. Årsrapport 2025 fra styret

I perioden har styret arbeidet med løpende drift, vedlikehold og oppfølging av fellesarealer og anlegg i sameiet. Styret har hatt 4 styremøter, samt hatt noe e-post korrespondanse mellom styremedlemmene. Det ble solgt to seksjoner i sameiet 2025.

Blant sakene som har vært prioritert i perioden, nevnes følgende:

- Ferdigstillelse av biloppstillingsplass med støttemur. Utfordringen her var høyspentkabler, hvor det er et reglement om at disse skal være tilgjengelige – altså støttemuren kunne ikke plasseres over der hvor kablene lå. Allikevel ble biloppstillingsplassen stor nok til to biler, men ikke så stor som vi håpet på i utgangspunktet. Nå har alle sameierne hver sin biloppstillingsplass/ garasje.
- Ferdigstillelse av postkassestativ. Her møtte vi også på utfordringer i form av fjell, og postkassestativene ble ikke så lave som vi hadde sett for oss. Utfordringen måtte løses i form av en vedlikeholdsfri steintrapp, hvor sluttresultatet ble veldig bra.
- Det ble skiftet ut råtne bord rundt vinduer på bygningsmassen
- En trapp ble rygget ned av søppelbilen, hvor kommunen kom på vårparten og rettet opp ødeleggelsene.
- Møner på garasjene ble skiftet ut pga råte, og de ble beslaglagt med aluminium for bedre holdbarhet. Kostanden ble tatt over garasjeregnskapet.
- Det ble montert små tak eller utstikkere over sikringsskapene for å beskytte mot vær og vind.
- Endestykker på nedløp fra takrenner ble montert for å lede vannet ned i takrennen for å unngå unødvendig sprut av vann ved store nedbørsmengder.
- Styret har stått for innkjøp av beis, maling, utstyr etc i forbindelse med at alle trappe oppgangene ble beiset. Andre ting som ble fikset og malt var uteboden og sør-veggene på garasjene.
- Fjerning av sopp og vask av husvask ved inngangsparti 1.etg, samt beising av undertak, stolper og underside av trapp.
- Vi har hatt to dugnader i løpet av sesongen, hvor vi fylte på med litt bark i skråningen ved første innkjøring og utførte løpende vedlikehold av uteområdene.
- Oppfølging av rapportene fra Pelias og bestilt ekstra åte ved mottatte observasjoner av rotter fra sameierne.
- Styret har i tillegg behandlet løpende henvendelser fra beboere og fulgt opp saker knyttet til drift, vedlikehold og forvaltning av sameiet.
- Styret har også innhentet noen uforpliktende tilbud på maling/ vedlikehold av bygningsmassen for å planlegge fremtidige kostnader vs oppsparte midler. Styret mener årsmøtet bør diskutere denne saken på et ekstraordinært årsmøte for at sameiet skal få tatt en grundig diskusjon rundt dette.

3. Årsregnskap 2025

Årsresultat endte med et underskudd på kr 71 877, samlet sett.
Ved disponering av årsresultatet ble underskuddet tilknyttet boligsameiet på kr 71 917 overført til fri egenkapital. Dette reduserte den frie egenkapitalen til kr 40 982,-.
Overskuddet fra garasjeregnskapet på kr 40 ble overført til egenkapitalen til garasjeeierne som nå har en egenkapital på kr 64 000,-.
Vedlikeholdsfondet til sameiet var ved årsskiftet kr 1 206 800,-. Dette er oppsparte midler til fremtidig vedlikehold av bygningsmassen.

For øvrig er årsregnskapet satt opp på en transparent måte, som viser alle inntekter og kostnader gjennom året.
Annen driftsrelatert inntekt knytter seg til de to seksjonene som ble solgt. Det er eierskiftegebyr på 2 x 3000,- for arbeidet i forbindelse med salg og tredjepartsrapportering.
Inntekter og kostnader til kabel-tv/ bredbånd skal gå i null, da hver seksjon skal betale for sin andel gjennom abonnementet som sameiet har tegnet.
I posten «godtgjørelse til styret» ligger kr 25 000,- til regnskapsførsel som utføres av styret selv.

4. Budsjett for 2026

I budsjettet for 2026 er det ikke satt av noen større beløp til planlagt vedlikehold. Styret har allikevel satt av kr 50 000,- til uforutsette hendelser til rep og vedlikehold av bygningsmassen. Det er planlagt å etterfylle med bark i skåningen ved innkjøringen, som i fjor, og oppmerking av biloppstillingsplasser. Utover dette, er det kun de løpende utgiftene det er satt av midler til. Med dette budsjettet, hvis ikke noe uforutsett skjer, vil vi havne på et overskudd på ca 130 000,-. Hvis ikke vi bruker noe av de avsatte midlene til bygningsmassen, vil vi ved årsslutt ende opp med et vedlikeholdsfond på MNOK 1,5. Avsetning til vedlikeholdsfondet er økt med en antatt KPI på 3%.

5. Valg av styret

Styreleder	Anders Krogh	på valg
Styremedlem	Kari Madssen	på valg
Styremedlem	Melanie Schreiner	ikke på valg
1.Varamedlem	Stine Iversen	på valg
2.Varamedlem	Thorstein Skaug	på valg

Styreleder, Anders Krogh, stiller ikke til gjenvalg som styreleder, men kan tre inn som styremedlem og ha ansvaret for regnskapsførsel som i dag.

Styremedlem, Kari Madssen, stiller ikke til gjenvalg.

6. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet fastsetter styrehonorar til styremedlemmene. Budsjettet endres tilsvarende.

7. Innmeldte saker

1. Styret har satt opp en «klippeliste» med arbeidsbeskrivelse for sesongen. Hver seksjon har et ansvar for at arbeidet blir utført i den uka man står oppført. Hvis du ikke har mulighet til klippe i den oppsatte uken, er du selv ansvarlig for å bytte uke med noen andre i sameiet. (Ikke overlat uklippet gress til neste mann – da kan fort stemningen bli dårlig …)

2. «Vedlikeholds gruppe»? – skal styret alene ta ansvar for å bestemme hvordan maling og utskifting av råtne bord skal foregå? Valg av farge på trapper og bygninger? – eller skal vi lage en «vedlikeholds gruppe» som sammen med styret innhenter tilbud, legger en plan og setter opp forslag til et ekstraordinært årsmøte til høsten?

3. Ny renovasjonsløsning. Alle husstander får egne avfallsløsninger til matavfall og glass- og metallemballasje. Dette er i tillegg til dagens løsning med restavfall (inkl. plastavfall) og papp/papir. Utlevering fra slutten av august. Alt skal være ferdig utplassert i oktober. Tømming av nye beholdere starter i oktober.

Dersom man kun ønsker å dele beholdere for matavfall og/eller glass- og metallemballasje, kan man gjøre dette med opptil seks naboer. Dette kalles et samarbeid og gir **ikke** en reduksjon i renovasjonsgebyret, men det gir plassbesparelse i nabolaget.

Når to husstander har redusert mengde restavfall, kan de inngå et nabodelingsabonnement. Med dette abonnementet må man dele **alle** beholderne for de fire ulike avfallstypene. Dette vil gi reduksjon i renovasjonsgebyret, da den enkelte husstanden har mindre restavfall enn standard mengde. **Per i dag er denne reduksjonen på 20 %.** I tillegg gir det betydelig plassbesparelse, da to husstander sammen har fire beholdere, og ikke åtte beholdere.

Snakk først med naboen(e) du ønsker å dele med. Deretter melder dere inn ønsket på e-post til *renovasjon@folloren.no*, og beskriver situasjonen deres og hvilken delingsløsning som er aktuell for dere.

Tidsfrist for innmelding: 16.04.2026, dersom FR skal klare å dele ut riktig antall beholdere i selve utleveringsperioden (august – september). Dersom avtaler om beholderdeling kommer inn etter denne fristen, vil du i første omgang motta begge de nye beholderne. Et serviceteam vil komme i etterkant og hente inn de beholderne som er overflødige.

Vårdugnad:

Det er bestilt container for grønt avfall onsdag 22.april, som blir hentet mandag 27.april.

Fellesdugnad gjennomføres onsdag 22.april og torsdag 23.april kl 18:00 – 20:30.

Det kan være lurt å benytte sjansen mens vi har container til å klippe tujaer, hekker og andre ting for å slippe å kjøre dette selv i etterkant. Det er spesielt noen tujaer som må klippes ned. Disse må klippes ned utenom dugnaden, enten i forkant eller etterkant.

Granholtet Boligsameie

Regnskap 2025

Driftsresultat

Driftsinntekter	**Note**	**Kr**	**2025**	***av inntekt***	**Budsjett**	***2024***
Innbetalte fellesutgifter	1	"	512 160		512 160	499 200
Kabel-TV/ Bredbånd	1	"	156 460		152 320	146 100
Innbetaling garasjeeiere	2	"	36 000		36 000	3 960
Annen driftrelatert inntekt	1	"	6 070		6 000	2 500
Sum Driftsinntekter		Kr	710 690	*100,00 %*	706 480	*651 760*
Driftskostnader						
Godtgjørelse til styremedlemmer		Kr	60 000	*8,44 %*	60 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		"	7 896	*1,11 %*	8 460	5 640
Bevertning årsmøte		"	348	*0,05 %*	500	200
Leie lokale		"	1 500	*0,21 %*	1 750	1 300
Utebelysning		"	9 421	*1,33 %*	8 700	8 483
Leie datasystemer		"	13 690	*1,93 %*	12 960	12 689
Driftsmateriale		"	6 687	*0,94 %*	7 000	-
Reparasjon og vedlikehold bygninger	3	"	49 444	*6,96 %*	50 000	599
Skadedyrbehandling		"	21 627	*3,04 %*	21 912	1 823
Brannvern serviceavtale		"	13 934	*1,96 %*	13 920	13 581
Vedlikehold garasjer	2	"	35 960	*5,06 %*	-	-
Vedlikehold utstyr/uteområde		"	222 691	*31,33 %*	139 800	27 533
Snøbrøyting/ strøing/ feiing/ container	4	"	30 754	*4,33 %*	30 048	29 313
Hageavfall sesong		"	990	*0,14 %*	1 020	960
Bredbånd elbil sentral		"	4 485	*0,63 %*	4 488	4 148
Kontingent, Huseiernes Landsforbund		"	2 200	*0,31 %*	2 196	2 130
Forsikringspremie		"	76 146	*10,71 %*	72 180	68 117
Kabel-TV/ Bredbånd		"	156 465	*22,02 %*	152 326	132 901
Bankgebyrer		"	5 393	*0,76 %*	5 400	5 244
Sum Diftskostnader		Kr	719 631	*101,26 %*	592 660	*354 661*
Finansinntekter		Kr				
Renteinntekt bankinnskudd		"	36 378	*-5,12 %*	22 992	27 452
Kundeutbytte Gjensidige		"	7 486	*-1,05 %*	6 000	6 801
Sum Finansinntekter		Kr	43 864	*-6,17 %*	28 992	*34 253*
Resultat før fondsavsetning		Kr	34 923	-	142 812	*331 353*
Fondsavsetning	5	Kr	106 800	*-15,03 %*	106 800	*104 040*
Årsresultat	6	Kr	-71 877	*10,11 %*	36 012	*227 313*

Granholtet Boligsameie

Regnskap 2025

Utgående balanse

Eiendeler			**2025**	% av eiendeler	***2024***
Kortsiktige sameierfordringer		Kr	45 525	*3,31 %*	45 588
Forskuddsbetalt forsikring		"	40 508	*2,94 %*	35 637
Forskuddsbetalt Kabel-TV/ Bredbånd		"	40 440	*2,94 %*	35 940
Forskuddsbetalte kostnader, Pelias		Kr	17 699	*1,29 %*	20 426
Driftskonto		"	95 740	*6,96 %*	193 990
Sparekonto		"	1 136 282	*82,57 %*	1 027 570
Sum Eiendeler		Kr	1 376 194	*100,00 %*	1 359 151

Egenkapital og gjeld					
Egenkapital				*% av EK+gjeld*	
Fri egenkapital	6	Kr	40 982	*2,98 %*	112 899
Egenkapital garasjer	2	"	64 000	*4,65 %*	63 960
Vedlikeholdsfond	5	"	1 206 800	*87,69 %*	1 100 000
Sum Egenkapital		Kr	1 311 782	*95,32 %*	1 276 859
Gjeld					
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		Kr	-	*0,00 %*	21 875
Forskudd sameiere		"	60 690	*4,41 %*	57 240
Påløpte kostnader	7	"	3 722	*0,27 %*	3 177
Sum Kortsiktig gjeld		Kr	64 412	*4,68 %*	82 292
Sum Egenkapital og gjeld		Kr	1 376 194	*100,00 %*	1 359 151

Sofiemyr: 12 / 3 - 2026

Melanie Schreiner

Kari Madssen

Anders Krogh

NOTER:

1	Innbetalingskrav:		
	Fellesutgifter: kr 2 134 x 20 x 12 mnd	Kr	512 160
	Kabel-TV/ Bredbånd kr 652 x 20 x 12 mnd	"	156 460
	Eierskiftegebyr ved salg av 2 stk seksjoner	"	6 070
		Kr	674 690
2	Garasjeregnskap		
	Innbetaling fra garasjeeiere	Kr	36 000
	Vedlikehold garasjer	"	35 960
	Overskudd - overføres til EK garasjer	Kr	40
3	Reparasjon og vedlikehold bygninger		
	Fasadevask/ beis til trapper/ vegger	Kr	16 027
	Rep. av råte rundt vinduer + tak sikringsskap	"	20 917
	Takrenneskjøter/ endestykker på 6 steder	"	12 500
		Kr	49 444
4	Snøbrøyting/ strøing/ feiing/ container		
	Snørydding	Kr	17 425
	Fylling av 2 kasser med grus	"	3 250
	Container vårdugnad	"	3 520
	Feiing av uteområdet, vårrengjøring	"	6 559
		Kr	30 754
5	Vedlikeholdsfond		
	Tidligere års avsetninger	Kr	1 100 000
	Årets avsetning	"	106 800
		Kr	1 206 800
6	Disponering av resultat		
	Tidligere års overskudd/ EK	Kr	112 899
	Årets disponering av resultat	"	- 71 917
	Fri egenkapital	Kr	40 982
7	Påløpte kostnader		
	Fakturaer mottatt i år, gjelder året før		
	Tripletex	kr	2 087
	Fortum strøm	"	445
	Plugpay, nov/des	"	1 190
		Kr	3 722

Budsjett 2026

Dritfsinntekter	**Note**	**2026**	% av inntekt	**2025**		
3010 Innbetalte fellesutgifter	1	528 960		512 160		
3020 Kabel-TV/ Bredbånd	2	169 820		152 320		
3900 Andre inntekter (eierskiftegebyr)		3 000		6 000		
Sum inntekter boligsameie		703 806	100 %	670 480		
3030 Innbetaling garasjeeiere		36 000		36 000		*Kontroll*
Sum totale inntekter		739 806		706 480		
Felleskostnader:						
5330 Godtgjørelse til styret		60 000	8,5 %	60 000		
5400 Arbeidsgiveravgift		8 566	1,2 %	8 460		
5990 Bevertning årsmøte		500	0,1 %	500		
6300 Leie lokale		2 000	0,3 %	1 750		
6340 Utebelysning		9 600	1,4 %	8 700		
6420 Leie datasystemer		14 460	2,1 %	12 960		
6550 Driftsmateriale		10 000	1,4 %	7 000		
6600 Rep. og vedlikehold bygninger		50 000	7,1 %	50 000		
6601 Skadedyrbehandling		18 948	2,7 %	21 912		
6602 Brannvern serviceavtale		14 340	2,0 %	13 920		
6620 Vedlikehold utstyr/uteområde	3	20 000	2,8 %	139 800		
6630 Snøbrøyting/ strøing/ feiing/ container		31 200	4,4 %	30 048		
6650 Hageavfall abonnement		1 056	0,2 %	1 020		
6907 Bredbånd elbil sentral		4 858	0,7 %	4 488		
7400 Kontingent, Huseiernes Landsforbund		2 292	0,3 %	2 196		
7500 Forsikringspremie		82 236	11,7 %	72 180		
7550 Kabel-TV/ Bredbånd		169 820	24,1 %	152 326		
7770 Bank og kortgebyrer		6 600	0,9 %	5 400		
Sum felleskostnader		506 476	72,0 %	592 660	-	*Kontroll*
8050 Renteinntekt bankinnskudd		36 000	5,1 %	22 992		
8070 Finansinntekt, Kundeutbytte Gjensidige		7 500	1,1 %	6 000		
Sum finansinntekter		43 500	6,2 %	28 992	-	*Kontroll*
8560 Fondsavsetning	4	110 004	15,6 %	106 800	-	*Kontroll*
Årsresultat		130 826	18,6 %	36 012		
			100,0 %			

Noter:

1 kr 2 204 x 12 mnd x 20 sameiere	528 960			
2 (Kr 681x2 mnd x20)+(kr 713 x 10 mnd x20)	169 820			
3 Oppmerking av biloppstillingsplasser, påfyll m/bark, stein etc ifbm dugnad	20 000			
4 Vedlikeholdsfond - avsetning pr sameier	458	kr pr mnd	*445*	*kr pr mnd*
Økning estimert KPI 3,0%	13	kr pr mnd		

Oversikt - gressklipping sesong 2026 - Husnr 16-30

Husnr	Uke
16	18
18	20
20	22
22	24
24	26
26	28
28	30
30	32
16	34
18	36
20	38
22	40
24	42

Arbeidsbeskrivelse:
Gress ved redskapsbod (bak garasjerekke) skal klippes.
Gress ved tursti (brunt gjerde) skal klippes.
Gress på utsiden av nyplantet hekk (mellom hekk og tursti) skal klippes.
Gress ved innkjøring (mellom vei og garasje og skråning og vei) skal klippes.
Gressklipperen tømmes for gress i grøntavfallsdunken som står ved redskapsbod.

Hvis man blir forhindret i å klippe når det er din uke, så er du selv ansvarlig for å bytte med et annet husnr.

Når jobben er gjort, må man også passe på at det er nok bensin til neste gang det skal klippes. Styret må få beskjed hvis det skal kjøpes inn bensin eller andre ting.

Oversikt - gressklipping sesong 2026 - Husnr 32-54

Husnr	Uke
32	18
34	20
36	22
38	24
40	26
42	28
44	30
46	32
48	34
50	36
52	38
54	40
32	42

Arbeidsbeskrivelse:
Gressklipping "eplehage" mellom husnr. 40 og 42
Gress/ ugress klipping langs muren foran husnr. 42-54
Gressklipperen tømmes for gress i grøntavfallsdunken som står ved redskapsbod.

Hvis man blir forhindret i å klippe når det er din uke, så er du selv ansvarlig for å bytte uke med et annet husnr.

Når jobben er gjort, må man også passe på at det er nok bensin til neste gang det skal klippes. Styret må få beskjed hvis det skal kjøpes inn bensin eller andre ting.

ÅRSMØTEPROTOKOLL 2025

Ordinært årsmøte i Granholtet Boligsameie ble avholdt i lokalene til Sofiemyr kirke i peisestuen, Holbergs vei 45, 1412 Sofiemyr, **onsdag 8.april 2026 kl 18:00 – 20:30**

1. KONSTITUERING

a) Valg av møteleder.
Møteleder: Anders Krogh

b) Godkjenning av innkallingen, spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

c) Opplysninger om antall stemmeberettigede, herunder antall fullmakter.
Husnummer til stede: 16, 18, 20, 22, 24, 26, 38, 42, 46, 48 og 50
Fullmakt fra husnummer 30
Totalt: 12 stemmeberettigede

d) Valg av protokollfører og to sameiere til å undertegne protokollen.
Protokollfører: Anders Krogh
1.signatur: Thomas Gulliksrud, nr 48
2.signatur: Kari Madssen, nr 46

e) Godkjenning av dagsorden.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

***2.* ÅRSRAPPORT FRA STYRET**

Styreleder gjennomgikk årsrapport fra styret. Oppsummering av de viktigste sakene i 2025:

- Ferdigstillelse av biloppstillingsplass med støttemur.
- Ferdigstillelse av postkassestativer med steintrapp på den ene siden.
- Møner på garasjene ble skiftet ut. Kostanden ble tatt over garasjeregnskapet.
- Endestykker på nedløp fra takrenner ble montert.
- Det ble skiftet ut råtne bord rundt vinduer på bygningsmassen.
- Asfaltert flekkvis på de verste plassene og største humpene.

Vedtak: Årsmøtet tok styrets årsrapport til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP 2025

Gjennomgang av årsregnskap 2025 og disponering av resultat.

I 2025 hadde styret budsjettert med et null- budsjett. Årsresultat viste et underskudd på kr 71 877. Årsaken til underskuddet var uforutsatte utfordringer med biloppstillingsplassen, støttemuren og postkassestativene, samt at vi anla en steintrapp ved det ene postkassestativet. Styret valgte også å asfaltere noen steder der det kunne oppstå skade på biler og de verste humpene på gjesteparkeringen.

Tidligere års overskudd gjorde at vi hadde opparbeidet oss en fri egenkapital til å tåle underskuddet i 2025.
Disponering av underskuddet reduserte den frie egenkapital til kr 40 982. Overskuddet i garasjeregnskapet ble overført til egenkapital garasjeeiere, og garasjeeiere har kr 64 000 i oppsparte midler. Vedlikeholdsfondet, som er avsetninger til fremtidig vedlikehold av bygningsmassen, var ved utgangen av 2025 kr 1 206 800.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4. BUDSJETT FOR 2026

Budsjettet er satt opp etter historiske tall og en antatt prisøkning på 3 %, samt bokførte kostnader på det tidspunkt budsjettet ble satt opp.

Det er ikke planlagt noen større prosjekter i 2026. Det er bestilt, og utført oppmerking av biloppstillingsplasser og gjesteparkering. I 2026 vil det overføres kr 110 004 til vedlikeholdsfondet, og hvis ikke noe uforutsett skjer, vil vi ved årsslutt overføre mye av overskuddet til vedlikeholdsfondet for å være best mulig rustet til kommende kostnader.

Årsmøtet fastsatte styrehonorar på kr 35 000 og kr 40 000 til regnskapsførsel. Budsjettet har blitt justert iht endringer gjort av årsmøtet.

Honoraret til regnskapsførsel som utføres av styreleder ble satt til kr 40 000 pr år og honoraret skal KPI- justeres hvert år.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

5. VALG AV STYRET

Styreleder	Anders Krogh	- 2 år (på valg i 2028)
Styremedlem	Thorstein Skaug	- 2 år (på valg i 2028)
Styremedlem	Melanie Schreiner	- 2 år (på valg i 2027)
1.varamedlem	Thomas Gulliksrud	- 1 år
2.varamedlem	Filip Knezevic Lemos	- 1 år

Vedtak: Enstemmig godkjent.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet vedtok at kr 75 000,- utbetales til styrets medlemmer med følgende fordeling:

Styreleder:	Anders Krogh	Kr 57 500,-
Styremedlem:	Kari Madssen	Kr 8 750
Styremedlem:	Melanie Schreiner	Kr 8 750-

Fordeling av styrehonorar kr 35 000: 50% til styreleder og 25% til hver av styremedlemmene.
Kr 40 000 av styreleders honorar er for regnskaps – og forretningsførsel.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

7. INNMELDTE SAKER SOM BEHANDLES AV ÅRSMØTE

Ingen sameiere hadde meldt inn saker.

Det ble gitt en orientering av «gressklipper lista». Hver seksjon er satt opp med sin uke til å klippe gresset, og fordelingen er gjort ut ifra hvor det er naturlig å klippe. Klippe intervallet er hver fjortende dag. Hvis ikke du har mulighet til å klippe, er det din oppgave å bytte med noen andre på lista. Dette gjøres sameierne seg imellom.

Styret har varslet at vi kan komme til å ha et ekstraordinært årsmøte til høsten, for å diskutere vedlikehold av bygningsmassen. Styret henter inn noen pristilbud for å se på kostnadsnivået og setter opp noen alternativer for årsmøtet.

Det ble gitt en orientering av Follo Ren sine nye løsninger ift renovasjon. Styret minner om fristen 16.april for de som ønsker samdeling. For mer informasjon, se FolloRen sine nettsider eller send mail til: renovasjon@folloren.no

Styret skal se på om vi oppretter en eller annen form for gruppe (messenger, whatsapp, facebook eller lignede) for å kunne nå hverandre lettere hvis noe oppstår.

Brannvern: Granholtet 32 og 36 ønsker ikke å dokumentere slokkeutstyr i sine seksjoner.

Vårdugnad:

Det er bestilt container for grønt avfall onsdag 22.april, som blir hentet mandag 27.april.

Fellesdugnad gjennomføres onsdag 22.april og torsdag 23.april kl 18:00 – 20:30.

Det kan være lurt å benytte sjansen mens vi har container til å klippe tujaer, hekker og andre ting for å slippe å kjøre dette selv i etterkant. Det er spesielt noen tujaer som må klippes ned. Disse må klippes ned utenom dugnaden, enten i forkant eller etterkant.

Fargekoder på maling på bygningsmassen utvendig:

Granholtet 16 – 26:	Antikkhvit 343, hvit base på karmer
Granholtet 28 – 30:	Antikkhvit 343, hvit base på karmer
Trapper brune:	Trebitt 0676 Tjærebrun – Jotun (terrassebeis)
Redskapsbod:	Antikkhvit 343, hvit base på karmer
Garasjerekker:	Antikkhvit 343, hvit base på karmer
Granholtet 32 – 42:	Varmgrå 761, hvit base på karmer
Granholtet 44 – 54:	Varmgrå 761, hvit base på karmer

Sofiemyr 12/4 -2026

1.protokollvitne, Thomas Gulliksrud

2.protokollvitne, Kari Madssen

Protokollfører, Anders Krogh

Budsjett 2026

	Driftsinntekter	**Note**	**2026**	% av inntekt	**2025**		
3010	Innbetalte fellesutgifter	1	528 960		512 160		
3020	Kabel-TV/ Bredbånd	2	169 820		152 320		
3900	Andre inntekter (eierskiftegebyr)		3 000		6 000		
	Sum inntekter boligsameie		703 806	100 %	670 480		
3030	Innbetaling garasjeeiere		36 000		36 000		*Kontroll*
	Sum totale inntekter		739 806		706 480		
	Felleskostnader:						
5330	Godtgjørelse til styret		60 000	8,5 %	60 000		
5400	Arbeidsgiveravgift		8 566	1,2 %	8 460		
5990	Bevertning årsmøte		500	0,1 %	500		
6300	Leie lokale		2 000	0,3 %	1 750		
6340	Utebelysning		9 600	1,4 %	8 700		
6420	Leie datasystemer		14 460	2,1 %	12 960		
6550	Driftsmateriale		10 000	1,4 %	7 000		
6600	Rep. og vedlikehold bygninger		50 000	7,1 %	50 000		
6601	Skadedyrbehandling		18 948	2,7 %	21 912		
6602	Brannvern serviceavtale		14 340	2,0 %	13 920		
6620	Vedlikehold utstyr/uteområde	3	20 000	2,8 %	139 800		
6630	Snøbrøyting/ strøing/ feiing/ container		31 200	4,4 %	30 048		
6650	Hageavfall abonnement		1 056	0,2 %	1 020		
6907	Bredbånd elbil sentral		4 858	0,7 %	4 488		
7400	Kontingent, Huseiernes Landsforbund		2 292	0,3 %	2 196		
7500	Forsikringspremie		82 236	11,7 %	72 180		
7550	Kabel-TV/ Bredbånd		169 820	24,1 %	152 326		
7770	Bank og kortgebyrer		6 600	0,9 %	5 400		
Sum felleskostnader			506 476	72,0 %	592 660	-	*Kontroll*
8050	Renteinntekt bankinnskudd		36 000	5,1 %	22 992		
8070	Finansinntekt, Kundeutbytte Gjensidige		7 500	1,1 %	6 000		
Sum finansinntekter			43 500	6,2 %	28 992	-	*Kontroll*
8560	Fondsavsetning	4	110 004	15,6 %	106 800	-	*Kontroll*
Årsresultat			130 826	18,6 %	36 012		
				100,0 %			

Noter:

1 kr 2 204 x 12 mnd x 20 sameiere 528 960

2 (Kr 681x2 mnd x20)+(kr 713 x 10 mnd x20) 169 820

3 Oppmerking av biloppstillingsplasser, påfyll m/bark, stein etc ifbm dugnad 20 000

4 Vedlikeholdsfond - avsetning pr sameier 458 kr pr mnd *445 kr pr mnd*

Økning estimert KPI 3,0% 13 kr pr mnd

Granholtet Boligsameie

Regnskap 2025

Driftsresultat

Driftsinntekter	**Note**	**Kr**	**2025**	***av inntekt***	**Budsjett**	***2024***
Innbetalte fellesutgifter	1	"	512 160		512 160	499 200
Kabel-TV/ Bredbånd	1	"	156 460		152 320	146 100
Innbetaling garasjeeiere	2	"	36 000		36 000	3 960
Annen driftrelatert inntekt	1	"	6 070		6 000	2 500
Sum Driftsinntekter		Kr	710 690	*100,00 %*	706 480	*651 760*
Driftskostnader						
Godtgjørelse til styremedlemmer		Kr	60 000	*8,44 %*	60 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		"	7 896	*1,11 %*	8 460	5 640
Bevertning årsmøte		"	348	*0,05 %*	500	200
Leie lokale		"	1 500	*0,21 %*	1 750	1 300
Utebelysning		"	9 421	*1,33 %*	8 700	8 483
Leie datasystemer		"	13 690	*1,93 %*	12 960	12 689
Driftsmateriale		"	6 687	*0,94 %*	7 000	-
Reparasjon og vedlikehold bygninger	3	"	49 444	*6,96 %*	50 000	599
Skadedyrbehandling		"	21 627	*3,04 %*	21 912	1 823
Brannvern serviceavtale		"	13 934	*1,96 %*	13 920	13 581
Vedlikehold garasjer	2	"	35 960	*5,06 %*	-	-
Vedlikehold utstyr/uteområde		"	222 691	*31,33 %*	139 800	27 533
Snøbrøyting/ strøing/ feiing/ container	4	"	30 754	*4,33 %*	30 048	29 313
Hageavfall sesong		"	990	*0,14 %*	1 020	960
Bredbånd elbil sentral		"	4 485	*0,63 %*	4 488	4 148
Kontingent, Huseiernes Landsforbund		"	2 200	*0,31 %*	2 196	2 130
Forsikringspremie		"	76 146	*10,71 %*	72 180	68 117
Kabel-TV/ Bredbånd		"	156 465	*22,02 %*	152 326	132 901
Bankgebyrer		"	5 393	*0,76 %*	5 400	5 244
Sum Diftskostnader		Kr	719 631	*101,26 %*	592 660	*354 661*
Finansinntekter		Kr				
Renteinntekt bankinnskudd		"	36 378	*-5,12 %*	22 992	27 452
Kundeutbytte Gjensidige		"	7 486	*-1,05 %*	6 000	6 801
Sum Finansinntekter		Kr	43 864	*-6,17 %*	28 992	*34 253*
Resultat før fondsavsetning		Kr	34 923	-	142 812	*331 353*
Fondsavsetning	5	Kr	106 800	*-15,03 %*	106 800	*104 040*
Årsresultat	6	Kr	-71 877	*10,11 %*	36 012	*227 313*

Granholtet Boligsameie

Regnskap 2025

Utgående balanse

Eiendeler			**2025**	% av eiendeler	***2024***
Kortsiktige sameierfordringer		Kr	45 525	*3,31 %*	45 588
Forskuddsbetalt forsikring		"	40 508	*2,94 %*	35 637
Forskuddsbetalt Kabel-TV/ Bredbånd		"	40 440	*2,94 %*	35 940
Forskuddsbetalte kostnader, Pelias		Kr	17 699	*1,29 %*	20 426
Driftskonto		"	95 740	*6,96 %*	193 990
Sparekonto		"	1 136 282	*82,57 %*	1 027 570
Sum Eiendeler		Kr	1 376 194	*100,00 %*	1 359 151

Egenkapital og gjeld					
Egenkapital				*% av EK+gjeld*	
Fri egenkapital	6	Kr	40 982	*2,98 %*	112 899
Egenkapital garasjer	2	"	64 000	*4,65 %*	63 960
Vedlikeholdsfond	5	"	1 206 800	*87,69 %*	1 100 000
Sum Egenkapital		Kr	1 311 782	*95,32 %*	1 276 859
Gjeld					
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		Kr	-	*0,00 %*	21 875
Forskudd sameiere		"	60 690	*4,41 %*	57 240
Påløpte kostnader	7	"	3 722	*0,27 %*	3 177
Sum Kortsiktig gjeld		Kr	64 412	*4,68 %*	82 292
Sum Egenkapital og gjeld		Kr	1 376 194	*100,00 %*	1 359 151

Sofiemyr: 12 / 3 - 2026

Melanie Schreiner

Kari Madssen

Anders Krogh

NOTER:

1	Innbetalingskrav:		
	Fellesutgifter: kr 2 134 x 20 x 12 mnd	Kr	512 160
	Kabel-TV/ Bredbånd kr 652 x 20 x 12 mnd	"	156 460
	Eierskiftegebyr ved salg av 2 stk seksjoner	"	6 070
		Kr	674 690
2	Garasjeregnskap		
	Innbetaling fra garasjeeiere	Kr	36 000
	Vedlikehold garasjer	"	35 960
	Overskudd - overføres til EK garasjer	Kr	40
3	Reparasjon og vedlikehold bygninger		
	Fasadevask/ beis til trapper/ vegger	Kr	16 027
	Rep. av råte rundt vinduer + tak sikringsskap	"	20 917
	Takrenneskjøter/ endestykker på 6 steder	"	12 500
		Kr	49 444
4	Snøbrøyting/ strøing/ feiing/ container		
	Snørydding	Kr	17 425
	Fylling av 2 kasser med grus	"	3 250
	Container vårdugnad	"	3 520
	Feiing av uteområdet, vårrengjøring	"	6 559
		Kr	30 754
5	Vedlikeholdsfond		
	Tidligere års avsetninger	Kr	1 100 000
	Årets avsetning	"	106 800
		Kr	1 206 800
6	Disponering av resultat		
	Tidligere års overskudd/ EK	Kr	112 899
	Årets disponering av resultat	"	- 71 917
	Fri egenkapital	Kr	40 982
7	Påløpte kostnader		
	Fakturaer mottatt i år, gjelder året før		
	Tripletex	kr	2 087
	Fortum strøm	"	445
	Plugpay, nov/des	"	1 190
		Kr	3 722

VEDTEKTER

GRANHOLTET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer 983 456 251

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 13.juni 2023

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 4
2. Disposisjonsretten over seksjonene 4
2.1. Bebyggelsen og tomten 4
2.2 Eksklusiv bruksrett 4
2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett 4
3. Årsmøtet 5
3.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern 5
3.2. Ordinært årsmøte 5
3.3. Ekstraordinært årsmøte 5
3.4. Innkalling til årsmøte 5
3.5. Saker årsmøtet skal behandle 5
3.6. Saker årsmøtet kan behandle 5
3.7. Hvem som kan delta på årsmøtet 5
3.8. Ledelse av årsmøtet 6
3.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet 6
3.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak 6
3.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere 7
3.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet 7
3.13. Protokoll fra årsmøtet 7
3.14. Inhabilitet 7
4. Styret 7
4.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning 7
4.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag 7
4.3. Styremøter 8
4.4. Styrets oppgaver 8
4.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern 8
4.6. Inhabilitet 8
4.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar 8
5. Installasjoner 8
5.1 Søknadsplikt til styret 8
5.2 Installasjoner som seksjonseier selv har satt opp 9
5.3 Ladestasjoner til elbiler 9
5.4 Garasjeport åpnere 9
5.5 Utelys 9
5.6 Markiser og Screens 9
5.7 Utbygging av loft med takvinduer/gavlvinduer/endevinduer 9
5.8 Platting foran seksjonen 9
5.9 Platting bak seksjonen 9
5.10 Gjerder mellom seksjoner 9
5.11 Hekker mellom seksjoner 9

6. Vedlikehold – seksjonseierens plikt 10
6.1. Seksjonen og installasjoner. 10
6.2. Balkonggulv, platting og utvendige trapper 10
6.3. Gjerder mellom seksjoner 10
6.4. Hekker mellom seksjoner 10
6.5. Grøntområde 10
6.6 Garasje og biloppstillingsplass 10
7. Vedlikehold – sameiets plikt 11
7.1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m 11
7.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde grøntområde 11
7.3 Asfalt – fellesområder, biloppstillingsplasser og garasjer 11
8. Dugnad 11
9. Redskapsbod 11
10. Dyrehold 12
11. Parkering 12
12. Husordensregler 12
13. Erstatningsansvar 12
14. Forsikringer 12
14.1 Seksjonseiers ansvar 12
14.2 Boligsameiets ansvar 12
14.3 Egenandel 12
15. Felleskostnader 13
16. Regnskap og forretningsførsel 13
16.1 Plikt til å føre regnskap 13
16.2 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører 13
16.3 Korrekte personopplysninger og kontaktinformasjon 13
16.4 Inhabilitet 13
17. Brannvern 13
18. Utleie 14
19. Panterett for seksjonseierens forpliktelser 14
20. Mislighold 14
20.1 Pålegg om salg seksjonen 14
20.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) 14
21. Tvister 14
22. Vedtektsendringer 14
23. Forholdet til lov om eierseksjoner 14

1. Innledning

Sameiets navn er Granholtet Boligsameie, og har Gnr.249 og Bnr. 1053 i Nordre Follo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring og tinglyst 12.01.1993. Sameiet består av 20 – tjue – boligseksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, oppdelingsbegjæringen og vedtekter, er bindende for seksjonseierne. Overdragelse av seksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk, 1/ 20- del som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Seksjonseier har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v. som eies av sameiet.
En seksjon kan bare benyttes til boligformål.

2.2 Eksklusiv bruksrett

Til alle seksjoner hører eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass eller en garasje. Seksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til hagearealet som er tilknyttet seksjonen. Hagearealet defineres som bak og på siden av seksjonen – der hvor hagen/ uteplassen naturlig avgrenses med hekk, fjell og/eller gjerder. Enhver seksjonseier med bruksrett til hageareal, har vedlikeholdsplikt for den del som naturlig tilhører seksjonen inklusiv biloppstillingsplass/ garasjeplass. Med vedlikeholdsplikt menes blant annet klipping av hekk, gress og annet vedlikehold, samt fjerning av kompost og avfall, ref pkt 6.

Alle seksjonseiere plikter å sikre tilgang til areal med eksklusiv bruksrett. Dette inkluderer mulighet til å komme frem med stiger, stillaser og annet materiell for vedlikehold.

Området under trapp opp til seksjonseiere i annen etasje inngår ikke i eksklusiv bruksrett. Bruk av dette område deles/avtales mellom de enkelte seksjonseierne.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets forretningsfører og styret i sameiet skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

3. Årsmøtet

3.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

3.2. Ordinært årsmøte

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

3.3. Ekstraordinært årsmøte

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

3.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet minst åtte og høyst tjue dager før varslet dato. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig.
Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes pkt. 3.2.

3.5. Saker årsmøtet skal behandle

På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Konstituering
2. Årsrapport fra styret
3. Fastsettelse av årsregnskap og disponeringer
4. Vedta budsjett
5. Valg av styret
6. Godtgjørelse til styret
7. Behandle saker som nevnt i innkallelsen

3.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 3.5, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

3.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

Styremedlemmer, forretningsfører og leieboere av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede, med mindre vedkommende har gyldig forfall. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten må være skriftlig og datert. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

3.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav
g) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

3.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

3.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

3.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

3.14. Inhabilitet

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

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

4. Styret

4.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Totalt 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. To seksjonseiere fra samme seksjon kan ikke være styremedlemmer samtidig.

4.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

4.3. Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

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

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

4.4. Styrets oppgaver

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

4.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

4.6. Inhabilitet

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

4.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseiere forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

5. Installasjoner

5.1 Søknadsplikt til styret

Seksjonseier plikter å søke styret om godkjenning av alle installasjoner før oppstart. Dette gjelder på områder der det er gitt bruksrett og på fellesområder for å ivareta et helhetlig uttrykk av sameiet. Gjelder ikke utskiftning av en eksisterende installasjon.

Kostnader til anskaffelse og montering av ulike installasjoner, dekkes av den aktuelle seksjonseier, herunder fjerning av avfall.

5.2 Installasjoner som seksjonseier selv har satt opp

Seksjonseier er ansvarlig for at installasjoner som krever det, utføres fagmessig. Seksjonseier skal vedlikeholde installasjoner som seksjonseieren selv har satt opp, som for eksempel ladeboks til el-bil, utebelysning, varmepumper, plattinger, garasjeport åpnere etc. Seksjonseieren som har installert ladeboks til el-bil, varmepumpe eller andre innretninger som er montert fast på – eller i tilknytning til yttervegger, er ansvarlige for å legge til rette når vedlikehold i regi av sameiet skal utføres der hvor disse er montert.

5.3 Ladestasjoner til elbiler

Dersom elbil-lader skal installeres, må systemet ZAPTEC benyttes. Kostnader til strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det er ikke tillatt å lade bilen fra egen seksjon eller fra vanlig stikkontakt.

5.4 Garasjeport åpnere

Montering av garasjeport åpnere utføres og bekostes av seksjonseier.

5.5 Utelys

Seksjonseier kan montere utelys foran og bak, og skal ikke være til sjenanse for nabo over og på siden.

5.6 Markiser og Screens

For å få et helhetlig uttrykk skal markiser og screens som monteres etter 1.april 2025 være umønstret og ensfarget i gråtoner.

5.7 Utbygging av loft med takvinduer/gavlvinduer/endevinduer

Utbygging av loft er godkjent av årsmøte. Godkjente søknadspapirer fra kommunen vedlegges søknaden til styret. Ved installasjon av takvinduer, skal vinduene innsettes av autoriserte fagfolk. Kostnader ved montering, utskiftning og vedlikehold av takvinduer og endevinduer bekostes av den enkelte seksjonseier.

5.8 Platting foran seksjonen

Montering av platting helt ut til stikkvei som ikke er til hinder for utrykningskjøretøy, måkebil, søppelbil etc. er tillatt. Styret gjør oppmerksom på at de som velger å bygge platting helt ut til stikkvei på forsiden må akseptere at beboere oppe må kunne få riste tepper, spyle veranda, vanne blomster og lignende uten å måtte bekymre seg for å ødelegge møbler, klær, elektronikk osv.

5.9 Platting bak seksjonen

Det er tillatt å anlegge platting på baksiden av seksjonen.
Alle kostnader til bygging dekkes av den aktuelle seksjonseier.

5.10 Gjerder mellom seksjoner

Seksjonseiere som har gjerder mellom seksjonene, har et felles ansvar for disse. Dette gjelder eksisterende og nye gjerder.

5.11 Hekker mellom seksjoner

Seksjonseiere som har hekk mellom seksjonene, har et felles ansvar for disse.
Dette gjelder eksisterende og nye hekker.

6. Vedlikehold – seksjonseierens plikt

6.1. Seksjonen og installasjoner.

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseier er ansvarlig for at alt vedlikehold og reparasjoner utføres fagmessig. Alt arbeid som gjelder rørlegging, ventilasjon og elektrisitet skal utføres av autoriserte fagfolk.

Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Se eksempler på seksjonseiers vedlikeholdsplikt nedenfor, listen er ikke uttømmende:
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, endevinduer, takvinduer og ytterdører, som tetningslister, dør– og vindusvridere, justering av hengsler, åpne og lukke mekanismer i nevnte vinduer og låse mekanismer i ytterdør, herunder terrassedør og takvinduer
j) innvendige flater på balkong eller lignende. Med innvendig flater menes der hvor det er tak/ gulvtak som overbygg
k) Seksjonen skal holdes fri for skadedyr

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Sliping av trapper, trappeavsatser og håndløpere skal utføres og bekostes av seksjonseierne. Beis dekkes av sameiet. Maling skal ikke benyttes.

6.2. Balkonggulv, platting og utvendige trapper

Balkonggulv og platting foran og bak egen seksjon vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

6.3. Gjerder mellom seksjoner

Gjerder vedlikeholdes av de seksjonseierne dette gjelder, herunder utskiftning/ beising etc. Kostnader til vedlikehold deles mellom de aktuelle seksjonseierne.

6.4. Hekker mellom seksjoner

Hekker vedlikeholdes av de seksjonseierne dette gjelder, herunder klipping og bort kjøring. Kostnader til vedlikehold deles mellom de aktuelle seksjonseierne.

6.5. Grøntområde

Seksjonseiere som har bruksrett til grøntområde, plikter å holde området vedlike.

6.6 Garasje og biloppstillingsplass

Seksjonseiere som har garasje, har selv ansvar for vedlikehold av sin garasje. Dette omfatter også garasjeport og eventuelt garasjeportåpner. Seksjonseiere som har biloppstillingsplass har selv ansvar for vedlikehold av oppstillingsplassen, herunder klipping og bort kjøring av

vegetasjon rundt plassen. Vedlikeholdsplikten omfatter slit og elde – også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

7. Vedlikehold – sameiets plikt

7.1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygninger med trapper opp til og med første avsats og fellesinstallasjoner, forsvarlig ved like.
Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter punkt 6.1.
Balkongenes konstruksjon og utskiftning av membran faller inn under sameiets vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i pkt 6.1.
Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

7.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde grøntområde

Styret har plikt til å sørge for at vedlikehold av sameiets grøntområde blir vedlikeholdt der hvor seksjonseiere ikke har vedlikeholdsplikt.

7.3 Asfalt – fellesområder, biloppstillingsplasser og garasjer

Det er sameiets plikt til å vedlikeholde asfalten på fellesområder, biloppstillingsplasser og inne i hver garasje.

8. Dugnad

Vedlikehold av fellesareal skal utføres på dugnad.
Dugnad skal varsles med minimum 14 dagers frist, og skal angi tidspunkt for oppstart og forventet varighet. Det skal avholdes minst to dugnader i året – vår og høst.
Hekker skal klippes minst en gang pr år. Med hekker menes hekk og buskas i tilknytning til gjesteparkering og hekk ut mot tursti.
Styret er ansvarlige for at dugnaden gjennomføres, og fordeler oppgaver.

9. Redskapsbod

Alle seksjonseiere har tilgang til felles redskapsbod. Redskapene i boden er for å vedlikeholde felles grøntområde og fellesareal. Styret skal varsles hvis noen redskaper går i stykker.
Fellesredskaper skal ikke brukes til å vedlikeholde grøntområder der hvor det er bruksrett.
Mister seksjonseieren nøkkel til boden, kan ny nøkkel fås hos styreleder mot betaling.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er ikke tillatt å mate fugler, gnagere eller andre dyr i nær tilknytning til egen seksjon eller på sameiets fellesareal for øvrig.

11. Parkering

Parkering skal skje innenfor de oppmerkede plassene. Seksjonseiere skal benytte sin egen biloppstillingsplass eller garasje. Det er ikke tillatt å parkere på stikkveier eller i tilknytning til seksjonene – kun av og pålessing. Langtidsparkering av tilhengere, campingvogner o.l. er ikke tillatt, dog tillates slik parkering inntil 3 døgn.

12. Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette og endre husordensregler.

13. Erstatningsansvar

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

Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold og forsømt melding til styret. Skade hos andre seksjonseiere som følge av arbeid i egen seksjon, inkludert terrasse/balkong, inngår også i erstatningsansvaret. Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som ikke dekkes av forsikringsavtalen må seksjonseieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Tilsvarende erstatningsplikt gjelder også ved skade som en seksjonseier ved uaktsomhet påfører andre seksjoner.

Hvis utbedring av skader ikke skjer innen rimelig frist, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av nærværende vedtekter, og sameiet ved styret kan la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende seksjonseiers regning.

14. Forsikringer

14.1 Seksjonseiers ansvar

Seksjonseiere er selv ansvarlige for å ha innboforsikring.

14.2 Boligsameiets ansvar

Boligsameiet plikter å holde bygningsmassen inkludert garasjer fullverdiforsikret.
Boligsameiet plikter også å holde styreforsikring for alle styremedlemmene, ansvarsforsikring og personforsikring for seksjonseiere som deltar på dugnad.
Ved oppstått skade, skal dette meldes til boligsameiets styre uten opphold. Styret melder deretter fra til sameiets forsikringsselskap. Kostnader som ikke dekkes av forsikringsselskapet, må i sin helhet dekkes av seksjonseier der hvor skaden har oppstått.

14.3 Egenandel

Ved bruk av sameiets bygningsforsikring, følger egenandelen den som er ansvarlige for skaden etter vedlikeholds reglene i punkt 6 og 7.

15. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter den fastsatte sameiebrøken – 1/ 20- del.
Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Kostnader til vedlikehold av garasjene skal dekkes av garasjeeiere. For dette føres eget garasjeregnskap.

Felleskostnadene skal hvert år konsumpris reguleres basert på tall fra oktober til oktober.
Ved justering av felleskostnader etter KPI, holdes kabel TV og bredbånd utenfor.
Kabel TV og bredbånd justeres i takt med leverandørens prisjusteringer.

Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

16. Regnskap og forretningsførsel

16.1 Plikt til å føre regnskap

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

16.2 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører. Styret skal gi instruks til forretningsfører, tegne oppdragsavtaler og avslutte engasjementet.

16.3 Korrekte personopplysninger og kontaktinformasjon

Seksjonseier har selv ansvar for at forretningsfører til enhver tid har riktig personalia og kontaktopplysninger til seksjonseiere/ leietakere, herunder kontonummer for utbetaling av styrehonorar for de det gjelder. Dersom en seksjonseier selger sin seksjon, plikter seksjonseieren å varsle forretningsfører om eierskifte.

16.4 Inhabilitet

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

17. Brannvern

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Rømningsveier skal til enhver tid være frie og ikke blokkeres av ulike gjenstander, søppel og rot. Styret har ansvar for å informere seksjonseiere om gjeldende branninstruks. Seksjonseier skal gi sameiet adgang til seksjonen når kontroll av brannvern skal utføres. Sameiet tillater kun bruk av gassgrill, og elektrisk grill. Kullgrill/ bålpanner/ båltønner er forbudt.

18. Utleie

Seksjonseieren plikter å gjøre leietakeren kjent med disse vedtekter. Leietakeren forplikter seg til å følge vedtektsfestede regler. Ved gjentatte brudd på disse bestemmelsene, kan sameiet kreve at leieforholdet opphører.

19. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
I tillegg har sameiet en opprinnelig tinglyst pant som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr. 15.000 i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Panteretten skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum, og sameiet v/ forretningsføreren forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90 % av senere lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

20. Mislighold

20.1 Pålegg om salg seksjonen

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

20.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

21. Tvister

Konflikter mellom seksjonseiere må løses mellom partene. Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Dersom en av partene krever det, skal tvisten likevel avgjøres ved de ordinære domstoler.

22. Vedtektsendringer

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

23. Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Granholtet Boligsameie

Kopimottaker/-e
granholtet1654@gmail.com

Marianne Juell
Granholtet 54
1412
Sofiemyr

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 25-02-2021

Høyeste årsmiddelverdi

20 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av Marianne Juell , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Måleadresse

Granholtet 54, 1412, Sofiemyr

Gårds-/bruksnr.	Granholtet Boligsameie / 3020-249/1053	**Type eiendom**	Rekkehus	**Byggeår**	1992
Grunnmur	Plate på mark	**Ventilasjon**		**Antal etasjer**	2

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
620340851	31-10-2020 - 15-02-2021	Stue	Stue	1	<20 Bq/m³	20 Bq/m³	
621705367	31-10-2020 - 15-02-2021	Kontor	Kontor	2	<20 Bq/m³	20 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Adresse utførende laboratorium
Eurofins Radon Testing Sweden AB
Gammelstadsvägen 5
972 41 Luleå

Postadresse
Eurofins Radonlab AS
Postboks 3033 kambo
1506 Moss

Kundeservice
radon@eurofins.no
21 96 03 50
www.radon.eurofins.no

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2020.

Adresse utførende laboratorium
Eurofins Radon Testing Sweden AB
Gammelstadsvägen 5
972 41 Luleå

Postadresse
Eurofins Radonlab AS
Postboks 3033 kambo
1506 Moss

Kundeservice
radon@eurofins.no
21 96 03 50
www.radon.eurofins.no

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	12.01.1993	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	79/1580	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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	249/1053, 249/1053/0/1, 249/1053/0/2, 249/1053/0/3, 249/1053/0/4, 249/1053/0/5, 249/1053/0/6, 249/1053/0/7, 249/1053/0/8, 249/1053/0/9, 249/1053/0/10, 249/1053/0/11, 249/1053/0/12, 249/1053/0/13, 249/1053/0/14, 249/1053/0/15, 249/1053/0/16, 249/1053/0/17, 249/1053/0/18, 249/1053/0/19, 249/1053/0/20
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/1053, 249/1053/0/1, 249/1053/0/2, 249/1053/0/3, 249/1053/0/4, 249/1053/0/5, 249/1053/0/6, 249/1053/0/7, 249/1053/0/8, 249/1053/0/9, 249/1053/0/10, 249/1053/0/11, 249/1053/0/12, 249/1053/0/13, 249/1053/0/14, 249/1053/0/15, 249/1053/0/16, 249/1053/0/17, 249/1053/0/18, 249/1053/0/19, 249/1053/0/20

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JUELL MARIANNE F051078*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Granholtet 54 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Granholtet 54	H0101	249/1053/0/1	72	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Granholtet 54

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	904 Søndre Sofiemyråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	3 Sofiemyr

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149580131		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	11.01.1993

2	149580131	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	12.01.2010

1: Bygning 149580131: Rekkehus (131), Tatt i bruk 11.01.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	72
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	72
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.07.1992	26.03.2001	
Igangsettingstillatelse	19.08.1992	26.03.2001	
Tatt i bruk	11.01.1993	26.03.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Granholtet 54	H0101	249/1053/0/1	72	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	72	0	72	0	0	0

2: Bygningsendring 149580131-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 12.01.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
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
Igangsettingstillatelse	12.01.2010	09.02.2011	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

L01	0	20	0	20	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 249/1053

Bruksnavn	GRANHOLTET 16-54, 20 SEKSJONER	Beregnet areal	5563.8
Etablert dato	13.03.1989	Historisk oppgitt areal	5565
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629473.85	601886.49	0	Ja	5563.8	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	1053	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Granholtet 54, 1412 SOFIEMYR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- 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** 486 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 564 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 5 564 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** SOFIEMYR

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	4936 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4936)
Navn	SOFIEMYR 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5170/4936_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 087 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B9
	Delareal 1 477 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B10

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B493602 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B493602)
Navn	SOFIEMYR II, FELT B9 OG B10
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.04.1992

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

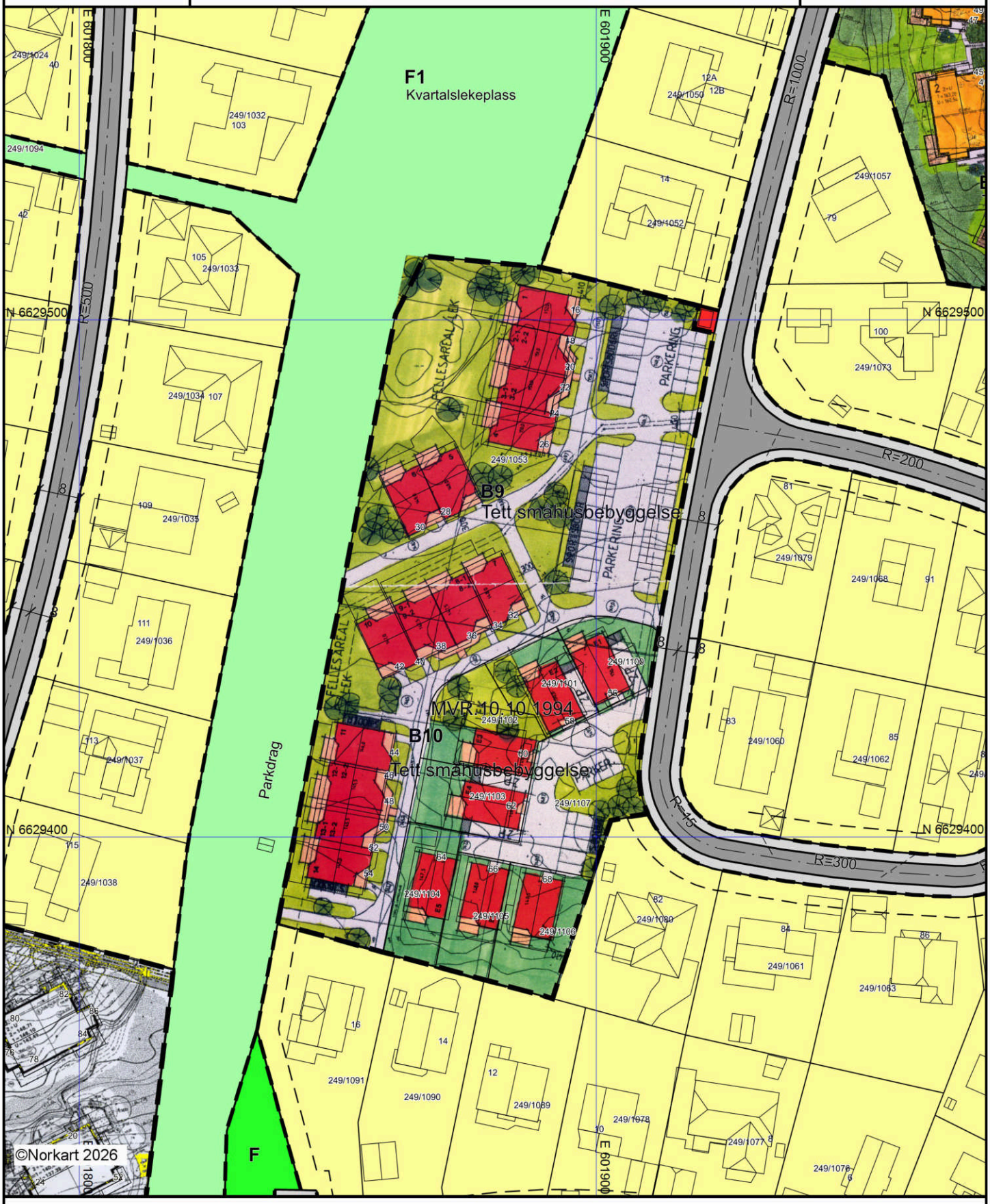
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/1053/0/1
Adresse: Granholtet 54
Dato: 02.04.2026
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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

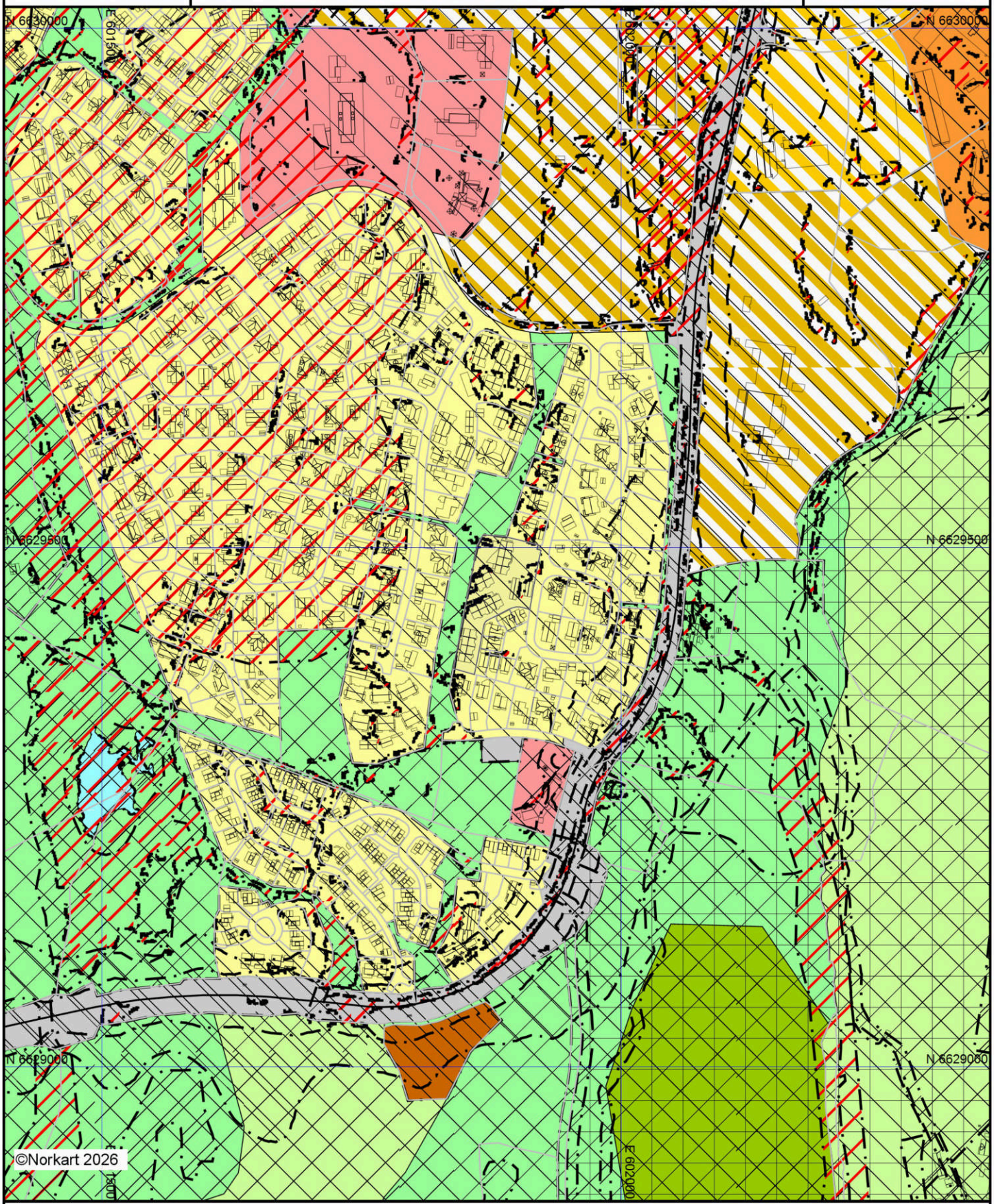
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/1053/0/1
Adresse: Granholtet 54
Dato: 02.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

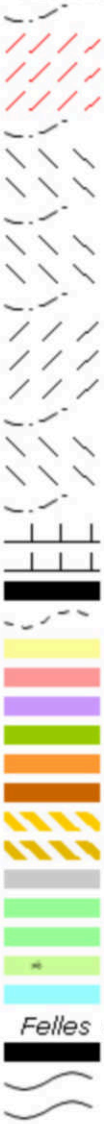
UTM-32



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
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndlegginggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - fremtidig
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Naturområde vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

VEDTATT AV OPPEGÅRD KOMMUNESTYRE
DEN 27/10 1993, SAK 68/93
I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 27-2

for OPPEGÅRD ...
Bjørn Kristiansen
Ordfører

OPPEGÅRD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR SOFIEMYR 2, datert 7. mai 1987, revidert 24.7.87 og 27.10.93

§ 1 **Avgrensning**

Det regulerte området er angitt med reguleringsgrense på planen, som er datert 7. mai 1987. Betegnelsene i disse bestemmelser refererer seg til reguleringsplanen, idet området er inndelt i feltene B, F og O.

§ 2 **Formål**

Området er regulert til boligformål og offentlig formål (barnehage).

§ 3 **Detaljplaner**

Før områdene B6, B7, B9, B10, B13 og B16 bebygges skal det fremlegges detaljplaner som er godkjent av bygningsrådet.
I detljplanen skal det redegjøres for bygningens plassering i såvel horisontal - som vertikalplanet, adkomst - og parkerings/garasjeringsforhold, fellesarealer, herunder lekeplasser, terrenginngrep (skjæring/fylling), beplantning, drenering og behandling av alle overflater innenfor planområdet.

Det skal utarbeides bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen. Disse bestemmelser skal gi opplysninger om eventuelle tilbyggsmuligheter, utvendige konstruksjoner, som f.eks. levegger, pergola m.m. og bruken av fellesarealer.

§ 4 a **Bebyggelse, utnyttelsesgrad, etasjeantall**

Åpen småhusbebyggelse :
På feltet B1, B2, B3, B4, B5, B8, B11, B12, B14 og B15 skal bebyggelsen være åpen, med småhuskarakter og i inntil to etasjer.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,20 for boliger i én etasje og 0,12 for boliger i to etasjer.

Utnyttelsesgraden for den enkelte eiendom beregnes som forholdet mellom netto tomt og bebygd areal.

Tomtens nettoareal er areal innenfor eiendomsgrensen fratrukket offentlig regulert veigrunn. Bebygd areal er det areal bygningen opptar av terrenget (se NS 3940, unntak se § 4). Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

Loft regnes ikke med i etasjeantallet dersom den del av loftet som har en takhøyde på 2,10 m eller mer utgjør 1/3 eller mindre av underliggende etasjes bruttoareal (NS 3940). Loftet må likevel regnes med i etasjeantallet når det etter bygningsrådets skjønn er gitt en utforming som i særlig grad tilstreber å øke loftets volum, for eksempel ved knevegg, takløft større enn 1/3 av takets totale lengde eller annen konstruksjon.

Kjeller regnes ikke med i etasjeantallet dersom det ikke er mer enn 1,5 m fra himling til planert terrengs (kfr. § 8) gjennomsnittsnivå rundt bygningen (sml.byggeforskriftenes kap. 23:11).

Bygningens gesimshøyde skal ikke være over 8 m, og mønehøyden ikke over 9 m. Mønehøyde måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng på den side hvor fasaden ligger.

Tett småhusbebyggelse :
På feltene B6, B7, B9 og B10 skal bebyggelsen ha småhuskarakter og kan bebygges med kjede-, rekke-, atriumshus i 2 etasjer.

Utnyttelsesgraden skal for hvert felt i gjennomsnitt ikke overstige 0,25 for boliger i én etasje og 0,15 for boliger i 2 etasjer.

Utnyttelsesgraden beregnes som beskrevet foran for åpen småhusbebyggelse. I netto tomt er inkludert private fellesareal.

Terrassehus, blokk :
På felt B13 kan bygges terrassehus eller blokk i inntil 2 etasjer over ferdig terreng + underetasje.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6, beregnet som forholdet mellom brutto gulvareal og netto tomteareal.

§ 4 b På feltet B16 kan bygges boliger i inntil 3 etasjer hvor 1. etasjes himling er mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 8 m, regnet fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Grad av utnytting, jfr. byggeforskriftenes kap. 22 : 1 c. Tillatt tomteutnyttelse (TU), definert som tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal skal ikke overstige 60 %

Minst 75 % av boligene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede (livsløpsstandard) mht.adkomst, planløsning og innredning.

Felt D1 kan bebygges med fire-avdelingers barnehage.

§ 5 **Trafikkstøy**

På reguleringskartet er tegnet inn sonen for støy. Der bebyggelsen kommer innenfor støysonen, må det før byggemeldingen kan godkjennes, redegjøres for hvordan man ved tiltak på egen tomt vil tilfredsstille Miljøverndepartementets krav til støynivået innendørs og på utendørs oppholdsareal.

§ 6 **Garasjer, carport, uthus**

Frittliggende garasjer kan i visse tilfelle godkjennes plassert utenfor byggegrensen etter nærmere retningslinjer vedtatt av bygningsrådet.

Frittliggende garasjer, eller garasjer som tilbygg til boligbygg, på inntil 20 m2 bebygd areal i tett småhusbebyggelse og 36 m2 i åpen småhusbebyggelse (NS 3940), regnes ikke med i bebygd areal forøvrig.

Garasjer, carport og uthus, som samlet er større enn henholdsvis 20 m2 og 36 m2 pr. bolig medregnes i sin helhet i bebygd areal.

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

§ 7 **Parkering**

I boligområdene kreves 2 biloppstillingsplasser pr. familieleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. hybelleilighet. Forøvrig gjelder Oppegård kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.

Biloppstillingsplassene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og være ferdig før brukstillatelse gis, jfr. plan-og bygningslovens § 69.3.

§ 8 **Fellesarealer for lek og opphold**

For samtlige boligområder gjelder Oppegård kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3.

Alle fellesarealer i boligområder, gang-/adkomstveier og leke-/oppholdsarealer skal opparbeides, i tråd med parkplan og godkjent av bygningsrådet, samtidig med bebyggelsen, og være ferdig før brukstillatelse gis, jfr. plan- og bygningslovens § 69.3.

§ 9 **Gjerder**

Grunneier som har grense mot offentlig friområde, kan bli pålagt å sette opp gjerde eller hekk mot dette.

Grunneier pålegges å sette opp gjerde som sikring mot fjellskjæringer, skrenter o.l.

§ 10 **Ubebygd areal**

Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter bygningsrådets skjønn. Fyllingsskråninger mot nabo skal ikke være brattere enn 1 : 2.

Støttemur og frittstående mur med høyde over marknivå på 0,5 m eller mer, skal meldes til bygningsrådet.

Andre bestemmelser

§ 11 Bygningsrådet kan forby farver på bygning, som etter rådets skjønn virker skjemmende i forhold til omgivelsene.

§ 12 Andre bestemmelser i den enkelte reguleringsplan vil fortsatt gjelde for forhold som ovenfornevnte bestemmelser ikke omhandler.

Nordre Follo kommune

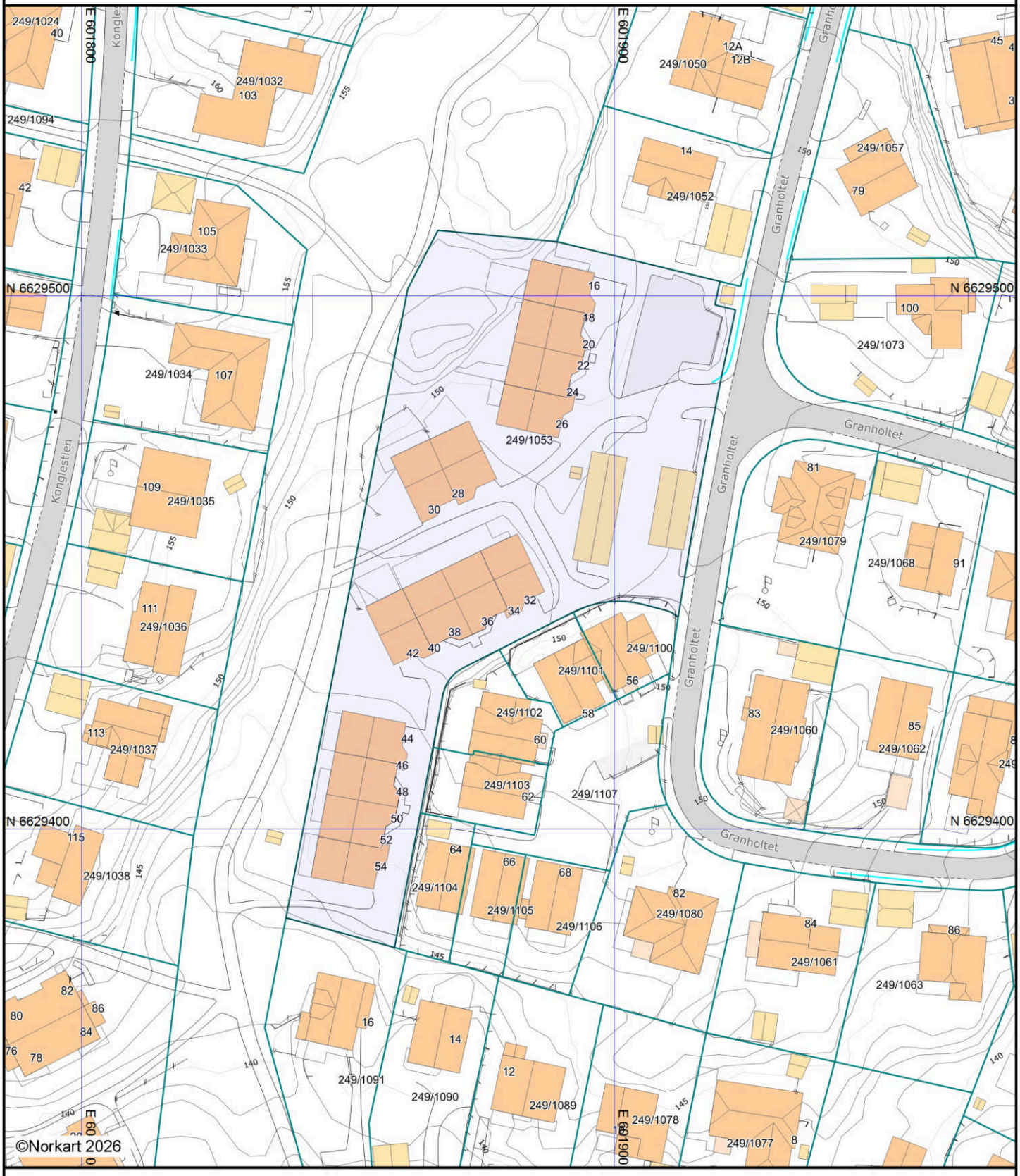
Grunnkart

Eiendom: 249/1053/0/1
Adresse: Granholtet 54
Dato: 02.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

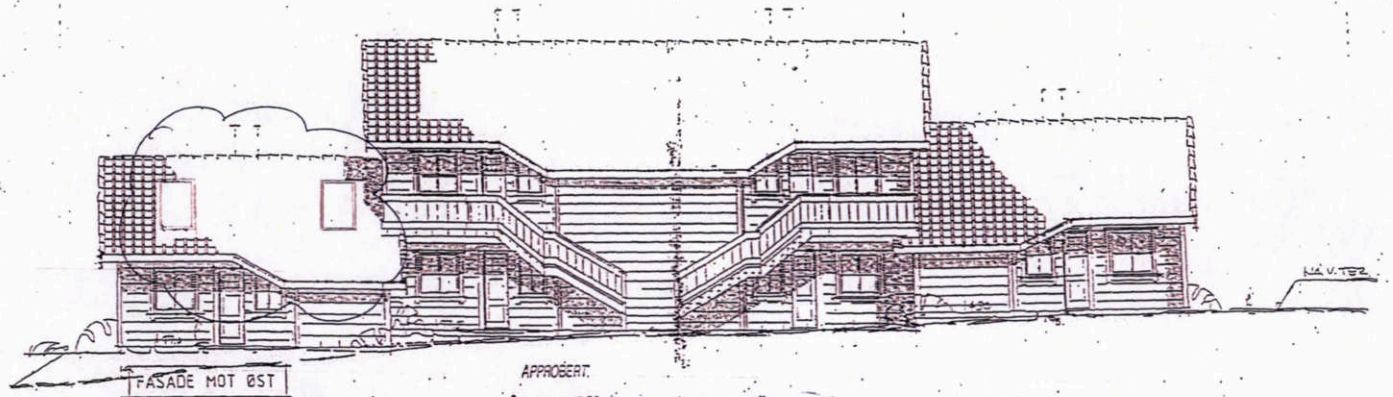
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

REKKEHUSLEILIGHETER 7-10

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dokumnr.
Bnr. 23. DES. 2009
Fnr.
Snr.
Bygg

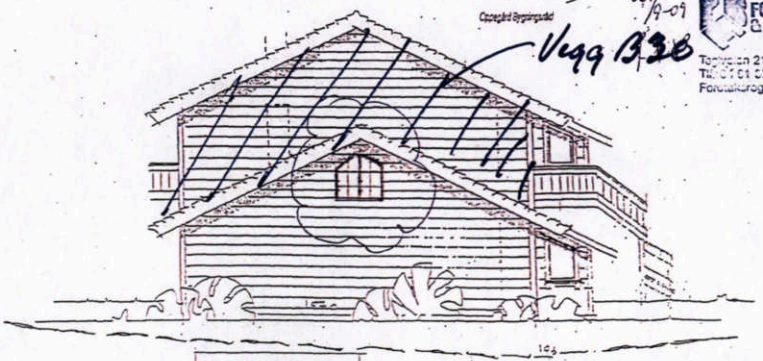


FASADE MOT ØST

APPROBERT
21 MAI 1992
Oppegård Byggingsråd
29/9-09

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Torvveien 21, 1400 SKI
Tlf: 64 91 03 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksreg.: NO 989532030 MVA

Vegg B36

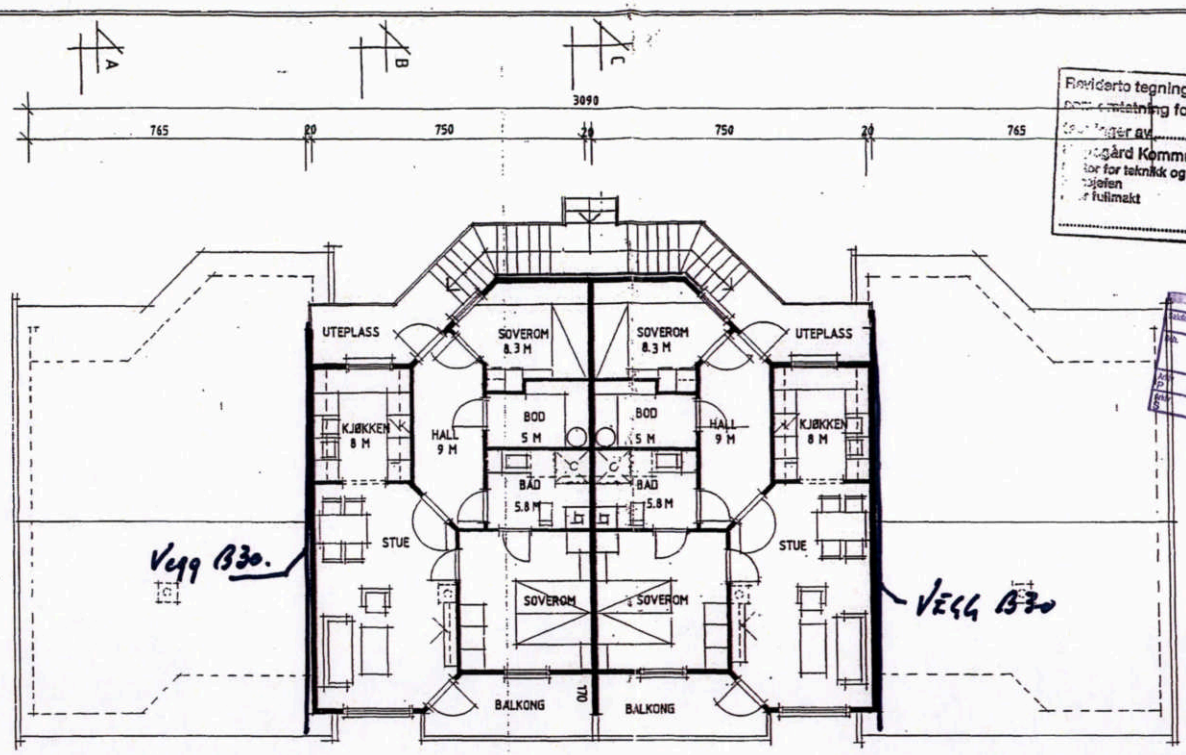


FASADE MOT SYD

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01039 01. APR. 92
ARKIV

BRANNKONSULT A/S
Bh. TOMTERVEIEN 60
Tlf 1408 KRÅKSTAD
1400
2/9-09

RETTELSER	PROSJEKT: GRANHOLTET - SOFIEMYR II 5 MANSARDER STOR		
TEGNING: FASADER 1:100	PROSJEKT NR: 08691	TEGN AV: SH	
	DATO: 19.12.91		
M.V.G ARKITEKTKONTOR AS	MARTINSEN · VOLDEN · GROBSTOK		



Revidert tegninger godkjent
... for approberte
... gitt av 21.5.12
...gård Kommune, den 28/8 1912
...for teknikk og miljø
...stjenen
...fullmakt

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
20. DES. 2009
Bygg.nr.
Gnr.
Bnr.
Fnr.
Snr.

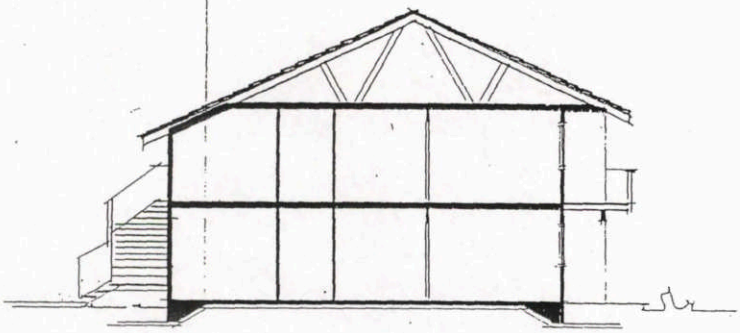
BRANNKONSULT A/S
TOMTERVEIEN 60
1408 KRÅKSTAD
11/12-09

PLAN BOLIGER (2-2, 3-2, 8-2, 9-2, 12-2, 13-2)
BRUKSAREAL 75 m² 3ROM / 3 SENGER

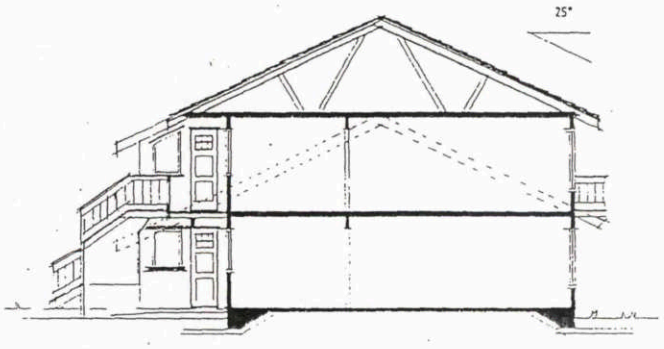
RETTELSER	PROSJEKT	GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANNS BOLIG, STOR	
19.08.92	TEGNING	PLAN 2. ETASJE	PROSJEKT NR. 06691 / TEGN NR.
	M/L	1:100	DATO 19.12.91. / SIGN. SH.

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S — MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK

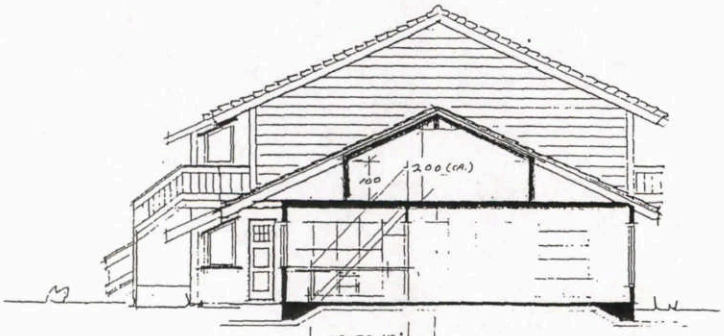
REKKEHUSLEILIGHETER 1-4, 7-10, 11-14



SNITT CC



SNITT BB



SNITT AA

Vedlegg E 4
29/5-06

BRUKSROM I LOFT, INNTEGNET

OPPEGÅRD KOMMUNE
Søkt
Bekl.
29. JUN. 2006
Godkj.
Sluttb.
Ansv. P
Ansv. S

PROSJEKT	GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANNS BOLIG, STOR		
TEGNING	SNITT	PROSJEKT NR. 06691	TEGN NR
M/L	1:100	DATO 19.12.91.	SIGN. SH.

M.V.G. ARKITEKTKONTOR AS

REKKEHUSLEILIGHETER

E5

LYDISOLERENDE BJELKELAG

22 MM GULVSPONPL
36 MM TRINNLYDMATTER
22 MM GULVSPONPL
J48X198 BJELKELAG CC 6 CM
20 CM ISOLASJON
ELASTISKE BØYLER
LEKTER
2 X 13 MM GIPSPL

SNITT CC

ZAHOA TAKSTEN
SLØYFER / LEKTER
SUTAKPL
PREFABR. SELVB TAKSTOLER CC 60 cm
20 cm MINERALULL
FOLIE
EL LEKTER
GIPSPL

GIPSPL
FOLIE
15 cm MINERALULL
15 cm BINDINGSVERK
VINDSPERRE
LEKTER
LIGGENDE UTV KL.

SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETENE

2X13 mm GIPSPL
J48X73 BINDINGSVERK
75 mm MINERALULL
SPALTE
75 mm MINERALULL
J48X73 BINDINGSVERK
2X13 mm GIPSPL
VEGGEN GÅRES HELT OPP TIL
UK. TAKSTEN MED ET LAG GIPSPL
PÅ BEGGE SIDER

ARMERT BETONG
"FOTE"
ISOLASJON
KOMPR. PUKK

Unregistered Version - http://www.aidecad.com

APPROBERT
21 MAI 1992
Oppegård Byggningsråd

SNITT BB

240
240

SNITT AA

OPPEGÅRD KOMMUNE
SENTRAL FOR
TEKNIKK OG MILJØ
00692 05 MRS. 92
ARKIV

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. Dok.nr.
Bnh. 0 8. MAR 2010 Bnhn.
Arkiv
P
Arkiv
B

16/12-09 fsh

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Taglveien 21, 1400 SKI
Tlf: 64 91 33 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksregn.: NO 989532050 MVA

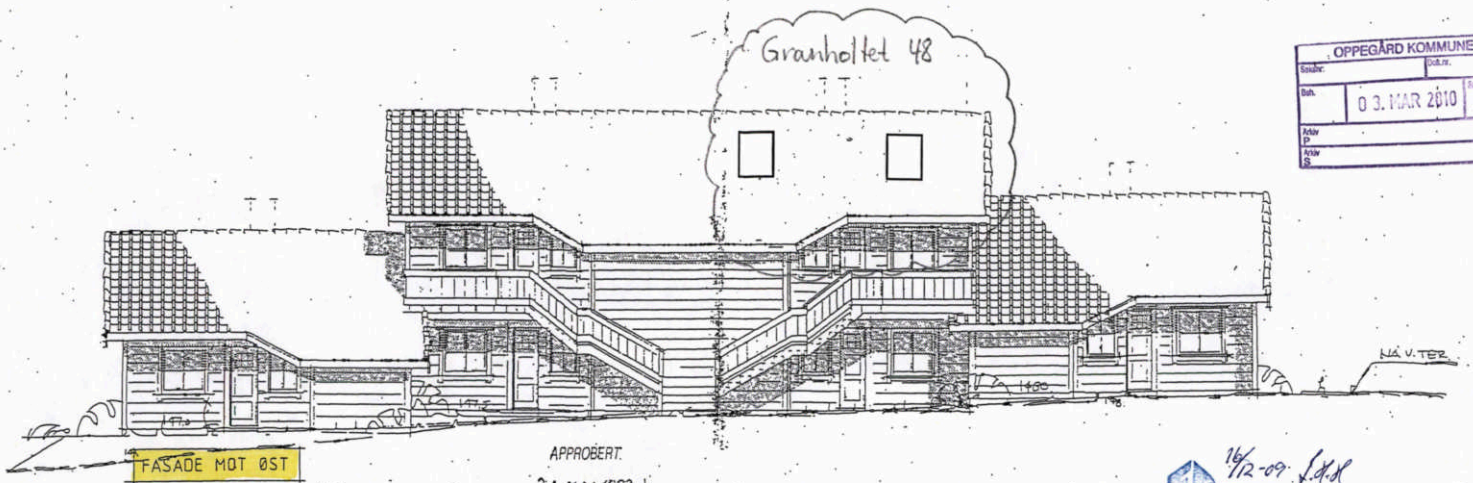
RETTELSER	PROSJEKT	GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANNS BOLIG, STOR	
	TEGNING	SNITT 1:100	PROSJEKT NR. 06691 DATO 19 12 91.
			TEGN NR. SIGN. SH.

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S
MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK

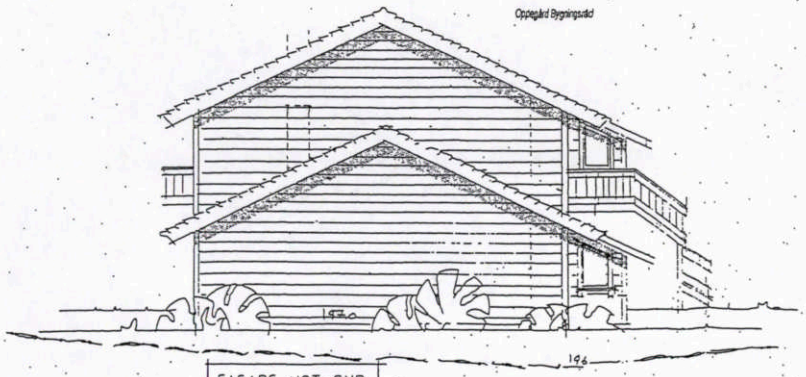
REKKEHUSLEILIGHETER

E1

Granholtet 48



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Bah.
03. MAR 2010
Arkiv P
Arkiv B

APPROBERT
21 MAI 1992
Oppegård Bygningsråd

16/12-09 J.T.H.
FOLLO BYGG & EIENDOM AS

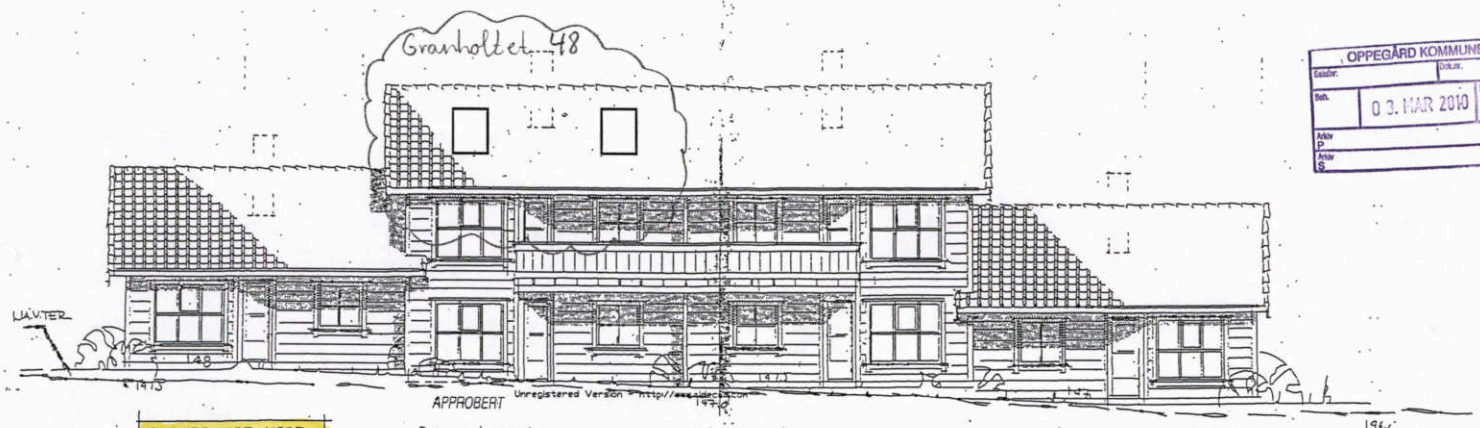
OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01039 01. APR. 92
ARKIV

RETTELSER	PROSJEKT: GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANSBOLIG STOR		
TEGNING: FASADER	PROSJEKT NR: 06691	TEGN NR:	
MÅL: 1:100	DATO: 19.12.91	SIGN: SH	
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S	MARTINSEN - VOLDEN - GROSTØL		

E2

REKKEHUSLEILIGHETER

Granholtet 48

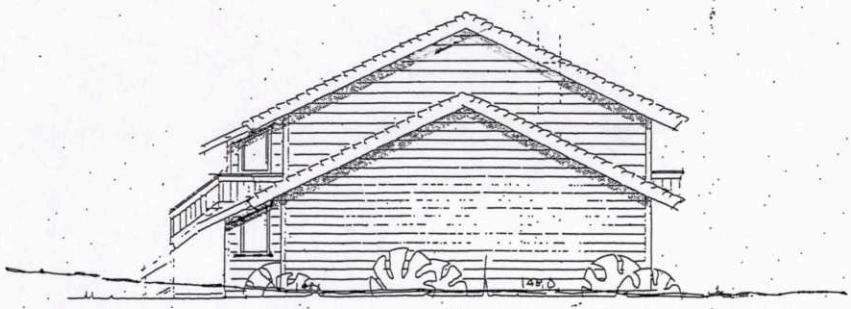


OPPEGÅRD KOMMUNE
Gnr. Bnr. Fnr. Snr.
Beh. 03. MAR 2010
Arkiv P
Arkiv S

APPROBERT
21 MAI 1992
Oppegård Bygningsråd

Unregistered Version - http://www.cadtv.com

FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

14/12-09 J.K.S

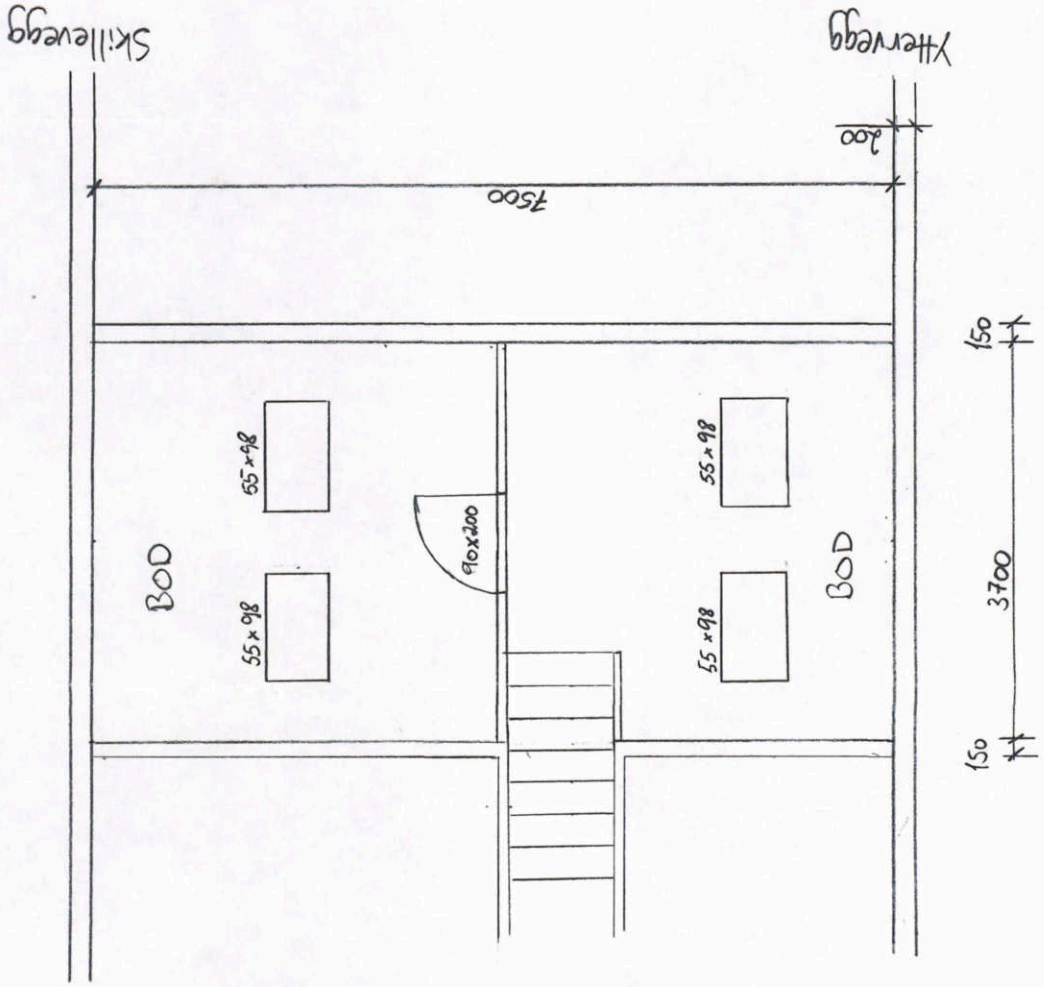
FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Tegvolen 21, 1400 SKI
Tlf: 64 91 33 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksreg.: NO 989532030 MVA

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01039 01. APR. 92
ARKIV

RETTELSER	PROSJEKT: GRANHOLTET - SOFIEMYR II - 6 MANSBOLIG STOR		
TEGNING: FASADER		PROSJEKT NR.: 06691	TEGN NR.:
MÅL: 1:100		DATO: 19.12.91.	SIGN.: SH

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S · HARTMANSEN · VOLDEN · GROSSTOK

OPPEGÅRD KOMMUNE
Dok.nr.
Saksnr:
Bnk.
29. MAR 2010
Beleggsk.
Kontr
P
Kotrl
S



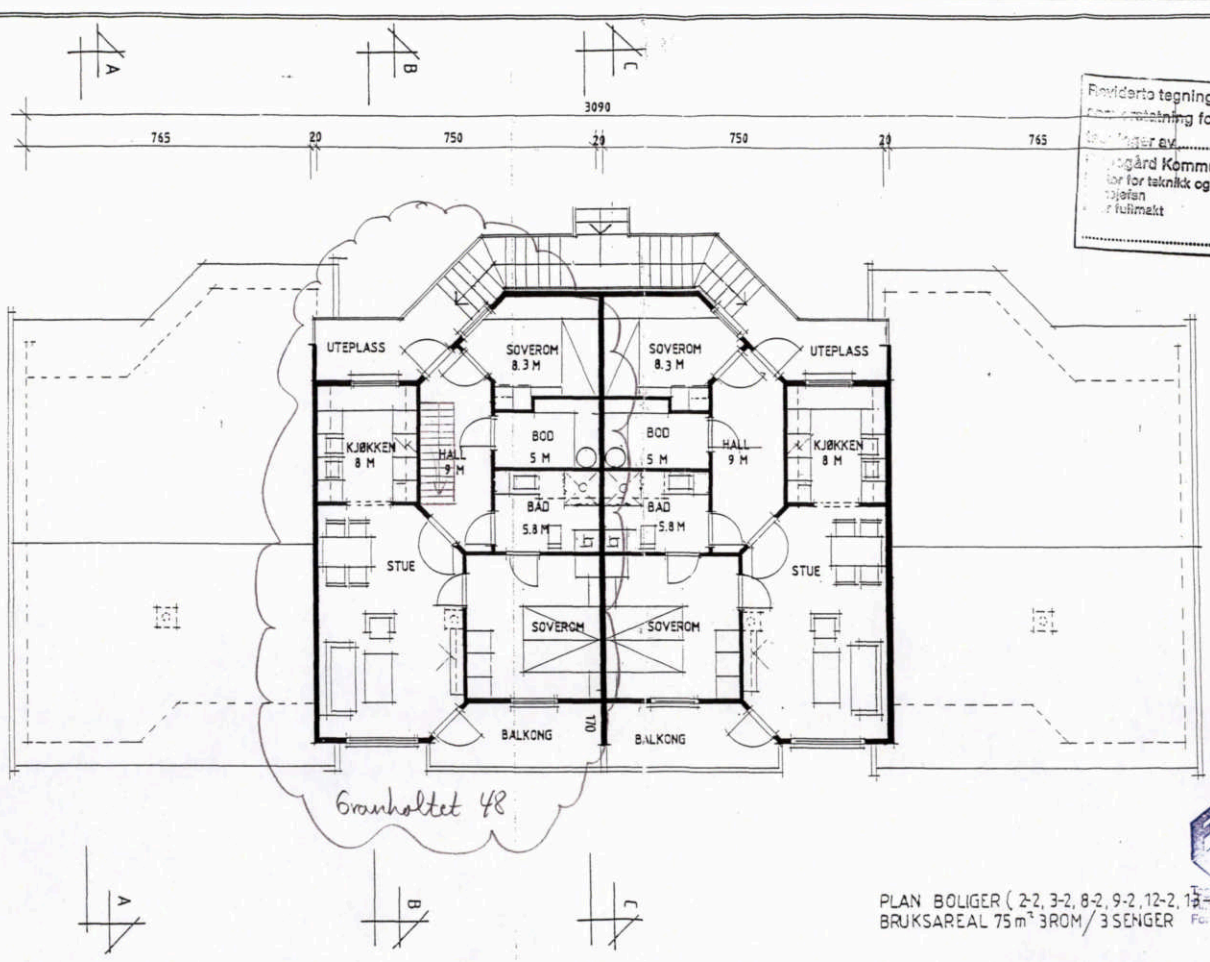
Rev nr:	Rev:	Tegn:	Dato:	
		Byggherre : NINA SVENSEN Byggeplass : GRANHOLTET 48, 1412 SOFIEMYR Kommune : OPPEGÅRD Gnr / Bnr : 49/1053 Sek. 6		
Hustype:	Tegning:	Mål: 1:50	Tegning: J.H.H	Dato: 24/3-2010
Spesial	Plan, LOFT			Nr: P 1

E3

Reviderte tegninger godkjent
for approberte
21.5.92

Oppegård Kommune, den 28/5 1992
for for teknikk og miljø
fullmakt

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. Dok.nr.
Beh. 03. MAR 2010 Kopi
Arkiv P
Arkiv S



16/12-09 f.d.K

FOLLO BYGG & EIENDOM AS

Torget 21, 1400 SKI
Tlf: 64 91 03 50 Faks: 64 91 38 59
Foretaksregn. NO 980832030 MVA

PLAN BOLIGER (2-2, 3-2, 8-2, 9-2, 12-2, 13-2)
BRUKSAREAL 75 m² 3ROM / 3 SENGER

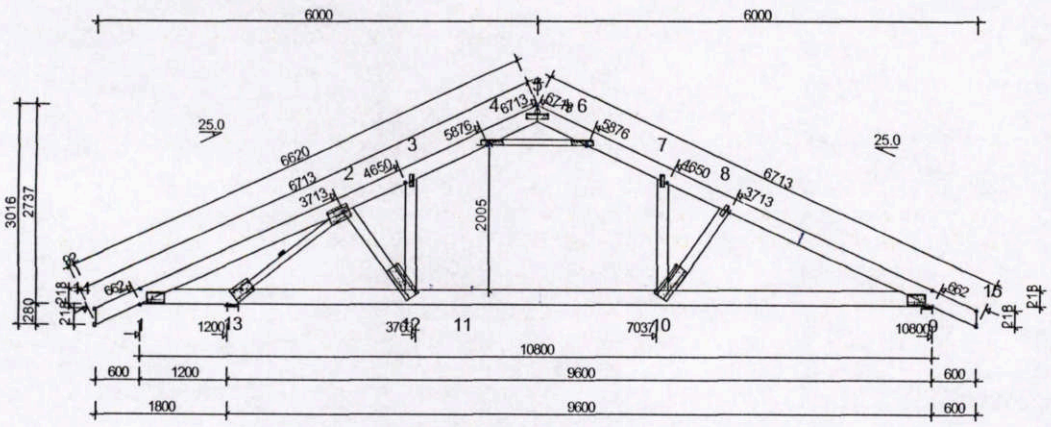
RETTELSER	PROSJEKT	GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANNS BOLIG. STOR	
19.08.92	TEGNING	PLAN 2. ETASJE	PROSJEKT NR. 06691 / TEGN NR.
	MÅL	1:100	DATO 19.12.91. / SIGN. SH.

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK

REKKEHUSLEILIGHETER

T1 - 1 stk

[X] MARKERER AVSTIVET DIAGONAL
[X] SE INFORMASJONSBLAD ...



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOL-KONTROLLEN. GODKJ.NR.: OE/TG/352161. LIS.NR: 8326.
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5.utg.
FORBINDELSER: I TILLEGG NTI TS nr.24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	48
LASTBREDDE MAX: (mm)	600
KLIMAKLASSE:	1
PAUTELIGHETSKLASSE:	1
SENTRAL GODKJ. FOR ANSVARSRETT. GODKJ.NR.: 2009012949	

KONSTRUKSJON MED NS-MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK):	4500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	1050

NYTTELAST: NR 1 FRI 500

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGNLUTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK B*A MAX	LK B*B MAX	LK B*C MIN	OPPL MM
9	Ver	5410	2072	-1365	81
13	Hor	0	622	622	
13	Ver	7023	2821	-1412	70

Arkiv: S
Arkiv: P
03. MAR 2010
OPPEGÅRD KOMMUNE
Dokum.
Saksb.

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
7	14.4	-5.3	15
10	14.8	0.5	15
8	11.6	-4.1	15

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 10 mm

VIRKE:

BREDDE 48 MM

VIRKES-DEL	HØYDE MM	KVAL.	AVS. MM(ST)	LAST N/m²	UGR. %
5-14	198	C30	400	950	60
5-15	198	C30	400	950	77
9-1	198	C30	< 2700	280	44
3-12	148	C24	Nei		4
7-10	148	C24	Nei		12
2-12	148	C24	Nei		11
8-10	148	C24	Nei		36
2-13	98	C18	1 stl		95
4-6	73	C24	Nei		79

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %
1	BMF1.5	160	240	97
2	BMF2.0	200	300	98
3	BMF1.5	60	160	62
4	BMF1.5	80	300	98
5	BMF1.5	80	300	93
6	BMF1.5	80	300	98
7	BMF1.5	60	160	98
8	GNT100S	55	159	56
9	BMF1.5	160	240	97
10	BMF3.0	200	500	94
12	BMF3.0	200	500	92
13	BMF2.0	200	300	97

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %

VERSJON: 2007
TID: 11:01

PRETRE

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
RS		07-rs-hensel

STRYN, 15.02.2007

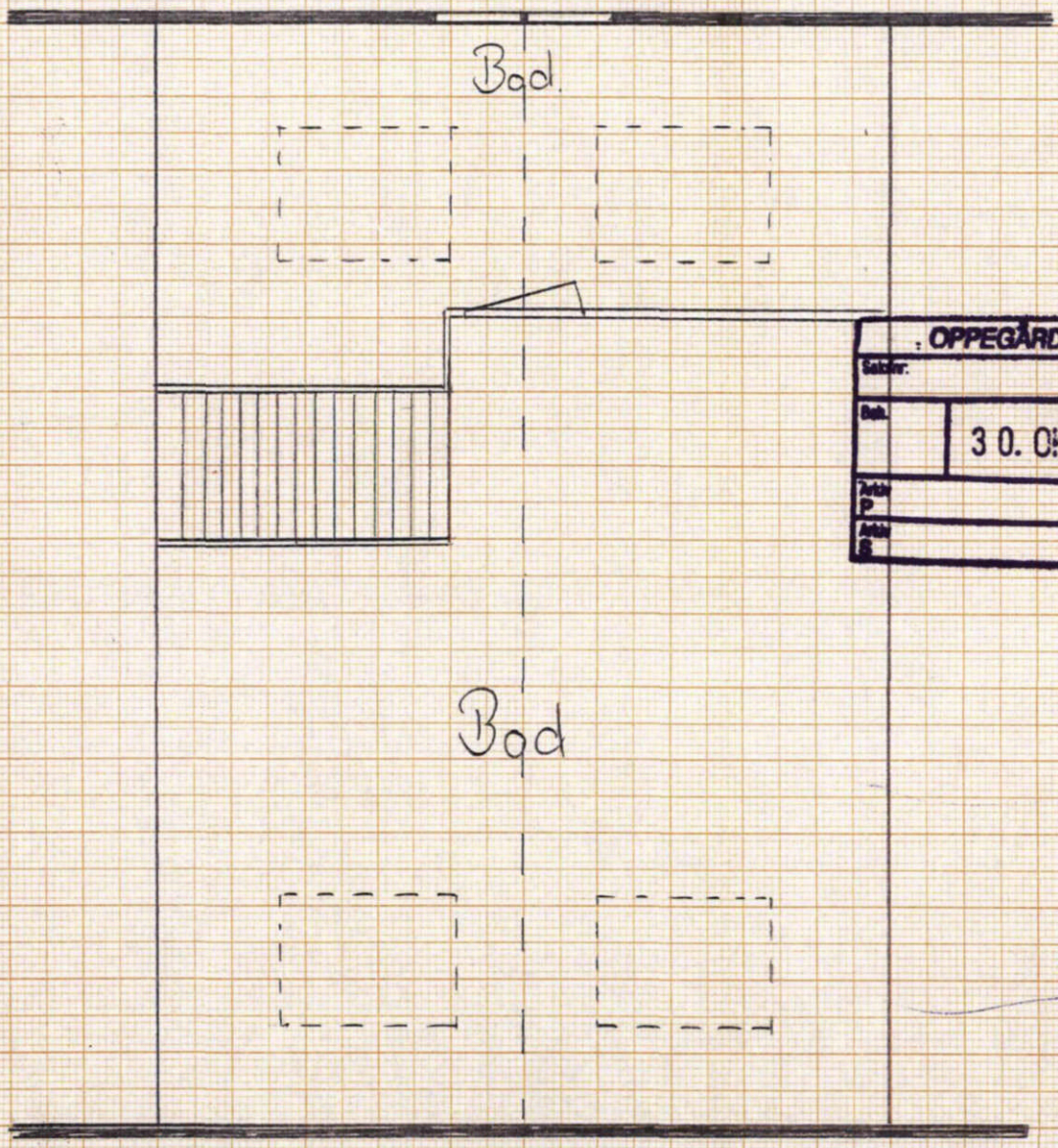
SKALA

KOD TYP POS	TEGNINGSNUMMER	REV
T1		

EB

E4

Granholdet 54, 1412 Sofiemyr



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. Dok.nr.
Dato 30. OKT. 2009 Saksh.
Avtale P
Avtale B

Plan, loft

29.09.09
J.H.H

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Teglveien 21, 1400 SKI
Tlf.:64 91 38 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksreg.: NO 989532030 MVA

Et produkt fra ESSELTE Nr. 611020

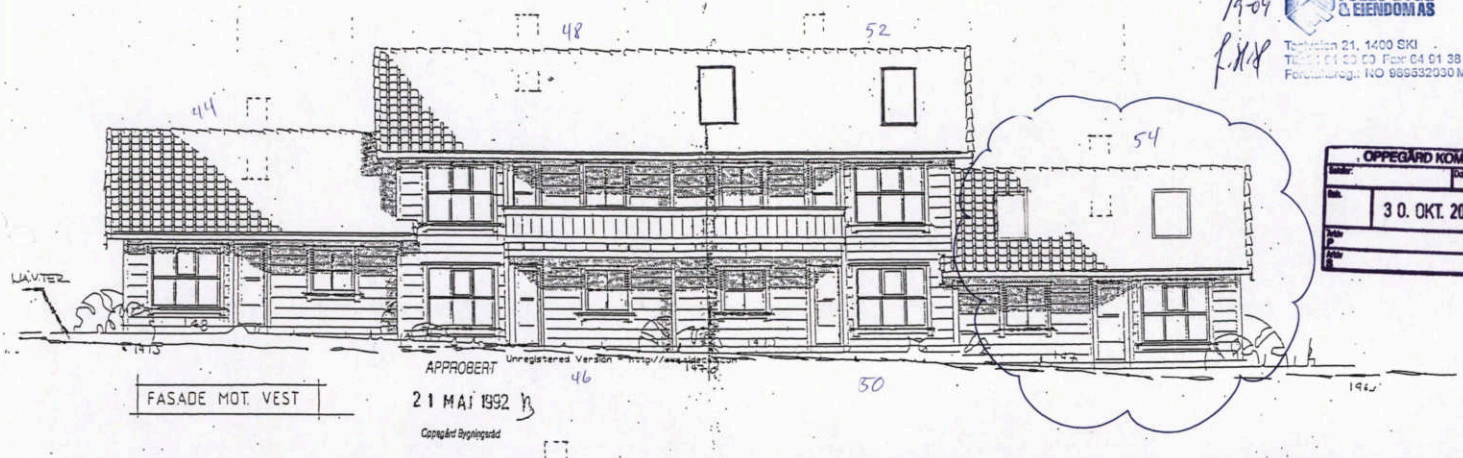
E2

REKKEHUSLEILIGHETER 7-10,

29/9-09
f.M.B

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Tollelien 21, 1400 SKI
Tlf: 64 91 33 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksregn: NO 989532030 MVA

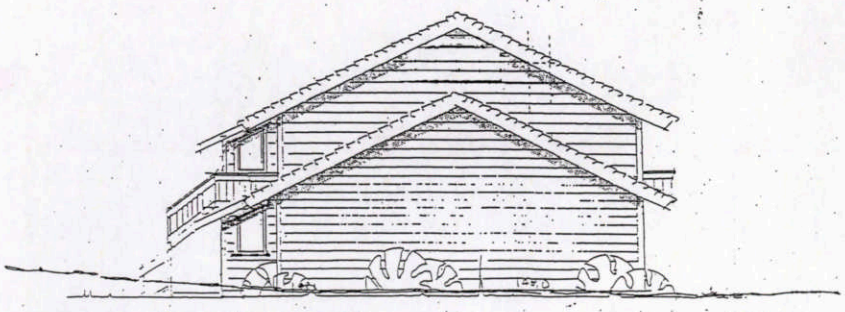
OPPEGÅRD KOMMUNE
30. OKT. 2009



FASADE MOT VEST

APPROBERT
21 MAI 1992
Oppegård Bygningsråd

Unregistered Version - http://www.sidecar.com



FASADE MOT NORD

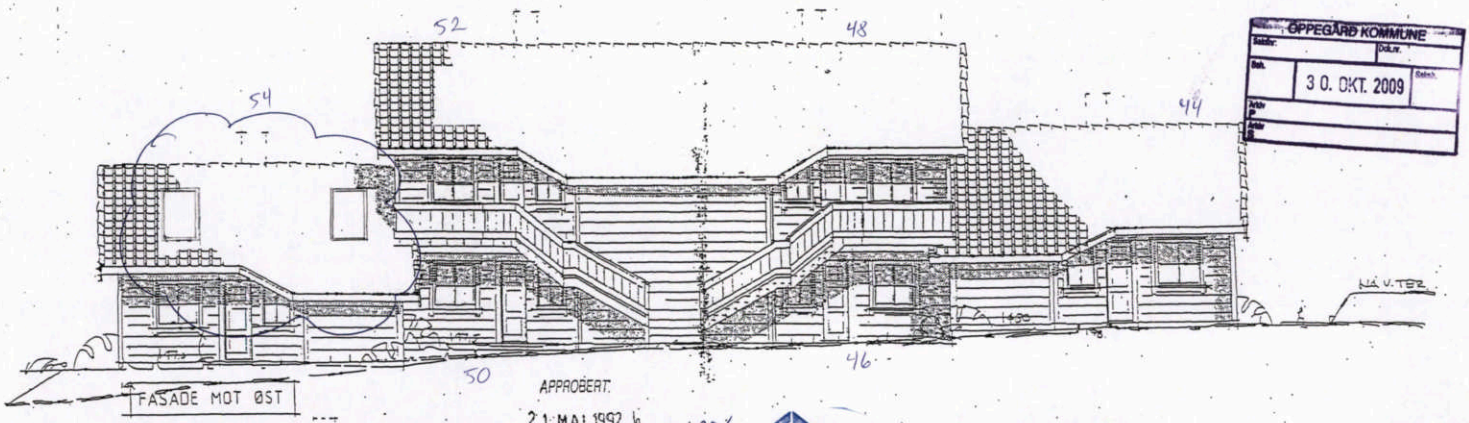
OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01039 - 01. APR. 92
ARKIV

REVIDERT	PROSJEKT	GRANHOLTET - SOFIEMYR II -	
		4 MANSARDLIG STOR	
TEGNING	FASADER	PROSJEKT NR. 06691	TEGN NR.
M.A.	1:100	DATO 19.12.91	SIGN SH

M.V.G. ARKITEKTKONTOR AS MARTINSEN · VOLDEN · GRØSTAD

E1

REKKEHUSLEILIGHETER 7-10



FASADE MOT ØST

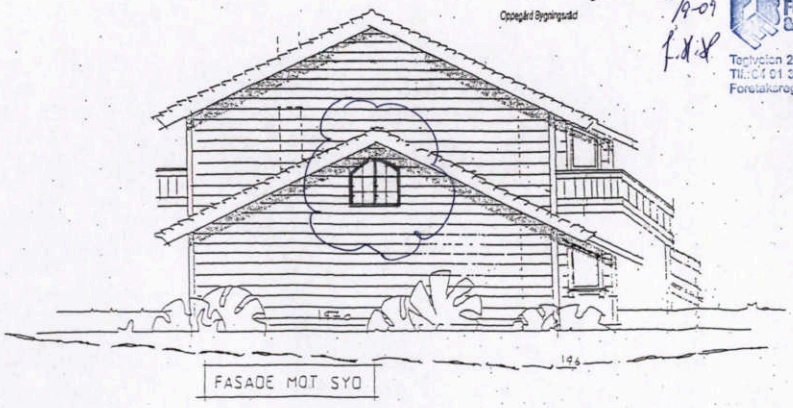
OPPEGÅRD KOMMUNE
30. OKT. 2009

APPROBERT
21 MAI 1992
Oppegård Byggingsvalg

29/9-09

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Technicon 21, 1400 SKI
Tlf: 64 91 38 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksreg.: NO 989532030 MVA

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01039 01. APR. 92
ARKIV



FASADE MOT SYD

PROSJEKT	GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANSARDIG STOR		
TEGNING	FASADER 1:100	PROSJEKT NR	05691
		DATO	19.12.91
		TEGN. AV	SH
MVG	ARKITEKTKONTOR A/S	MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK	

REKKEHUSLEILIGHETER 1-4, 7-10, 11-14

E3

ØPPEGÅRD KOMMUNE
SENTRUM FOR
TEKNIKK OG MILJØ
00692 05 MRS 92
ARKIV

LYDISOLERENDE BJELKELAG

22 MM GULVSPONPL.
30 MM TRINNLYDMATTER
22 MM GULVSPONPL.
J48X198 BJELKELAG CC 60 CM
20 CM ISOLASJON
ELASTISKE BØYLER
LEKTER
2 X 13 MM GIPSPL.

ZANDA TAKSTEIN
SLØYFER/LEKTER
SUTAKPL.
PREFABR. SELVB TAKSTOLER CC 60 cm
20 cm MINERALULL
FOLIE
EL.LEKTER
GIPSPL.

GIPSPL.
FOLIE
15 cm MINERALULL
15 cm BINDINGSVERK
VINDSPERRE
LEKTER
LIGGENDE PANEL

SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETENE

2X13 mm GIPSPL.
J48X73 BINDINGSVERK
75 mm MINERALULL
SPALTE
75 mm MINERALULL
J48X73 BINDINGSVERK
2X13 mm GIPSPL.
VEGGEN GÅRES HELT OPP TIL
UK. TAKSTEIN MED ET LAG GIPSPL.
PÅ BEGGE SIDER

ARMERT. BETONG
FOLIE
ISOLASJON
KOMPR. PUKK

SNITT CC

SNITT BB

240
240

ØPPEGÅRD KOMMUNE
Gnr. Bnr. Fnr. Seksj.
30. OKT. 2009
Arkiv
Arkiv
Arkiv

APPROBERT
21 MAI 1992
Oppegård Byggningsråd

SNITT AA

29/9-09

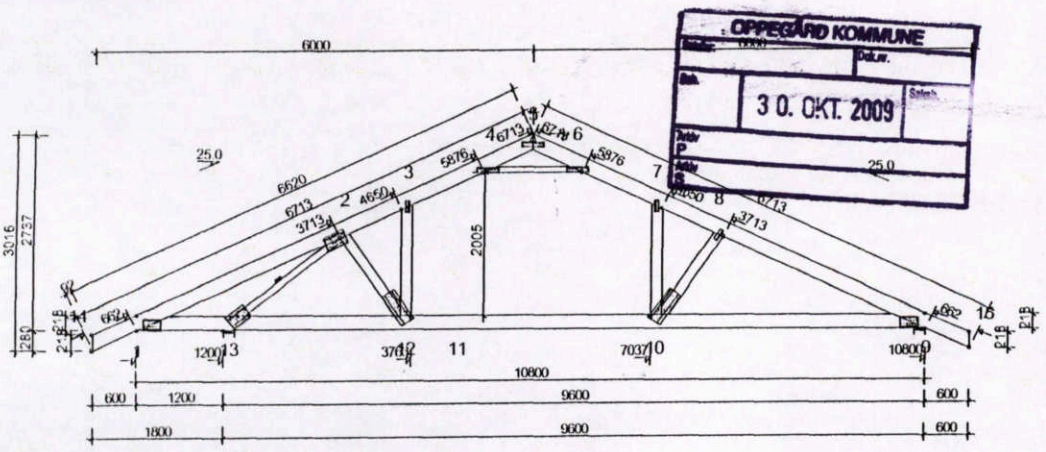
FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Tertivolen 21, 1400 SKI
Tlf.: 64 91 33 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksreg.: NO 989532030 MVA

ARKITEKTER	PROSJEKT: GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANNS BOLIG STOR		
TEGNING: SNITT 1:100	PROSJEKT NR. 06691	TEGN NR.	
	DATO 19.12.91	SIGN SH	

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S
MARTINSEN · VOLDEN · GROSSTICH

T1 - 1 stk

M MARKERER AVSTIVET DIAGONAL.
SE INFORMASJONSBLAD



OPPEGÅRD KOMMUNE
Dato:
30. OKT. 2009

GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" SOM ER GODKJENT BRUKT AV TAKSTOL-KONTROLLEN, GODKJ.NR: OE/TG/362161. LISNR: 8535.
DIM. NORM VIRKE: NS 3470, 5.utg.
FORBINDELSER I TILLEGG NTI TS nr 24
UTFØRELSESKONTROLL I HHT. NS 3470, 7.1
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. NS 3491-3

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE (mm):	48
LASTBREDDE MAX (mm):	600
KLIMAKLASSE:	1
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
SENTRAL GODKJ. FOR ANSVARSRETT. GODKJ.NR: 2003012919	

KONSTRUKSJON MED NS MERKEDE MATERIALER + EKSTERN KONTROLLORDNING

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK):		4500
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):		1000
NYTTELAST:	NR	FFd
	1	500

EGENLASTER SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGNUTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK P/A MAX	LK B*C MAX	LK B*C MIN	OPP. MM
9	Vat	5440	23072	-1365	81
13	Hkat	0	622	-622	
13	Vat	7023	28214	-1412	70

29/9-09

FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Teglveien 21, 1400 SKI
Tlf.: 64 91 33 50 Fax: 64 91 38 59
Foretaksreg.: NO 989532030 MVA

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORS.	LK NR
7	14.4	-5.3	15
10	14.8	0.5	15
8	11.6	-4.1	15

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 10mm

VIRKE:

BREDDE: 48 MM

VIRKES-DEL	HØYDE MM	KVAL.	AVS. MM(S.T)	LAST N/m²	UGR. %
5-14	198	C30	400	950	60
5-15	198	C30	400	950	77
9-1	198	C30	<2700	300	44
3-12	148	C24	Nei		4
7-10	148	C24	Nei		12
2-12	148	C24	Nei		11
8-10	148	C24	Nei		36
2-13	98	C18	1 stl		95
4-6	73	C24	Nei		79

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %
1	BMF1.5	100	240	97
2	BMF2.0	200	300	98
3	BMF1.5	60	160	62
4	BMF1.5	80	300	98
5	BMF1.5	80	300	93
6	BMF1.5	80	300	98
7	BMF1.5	60	160	98
8	GNT100S	55	150	55
9	BMF1.5	100	240	97
10	BMF3.0	200	500	94
12	BMF3.0	200	500	92
13	BMF2.0	200	300	97

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE MM	LENGDE MM	UGR. %

SPRETRE

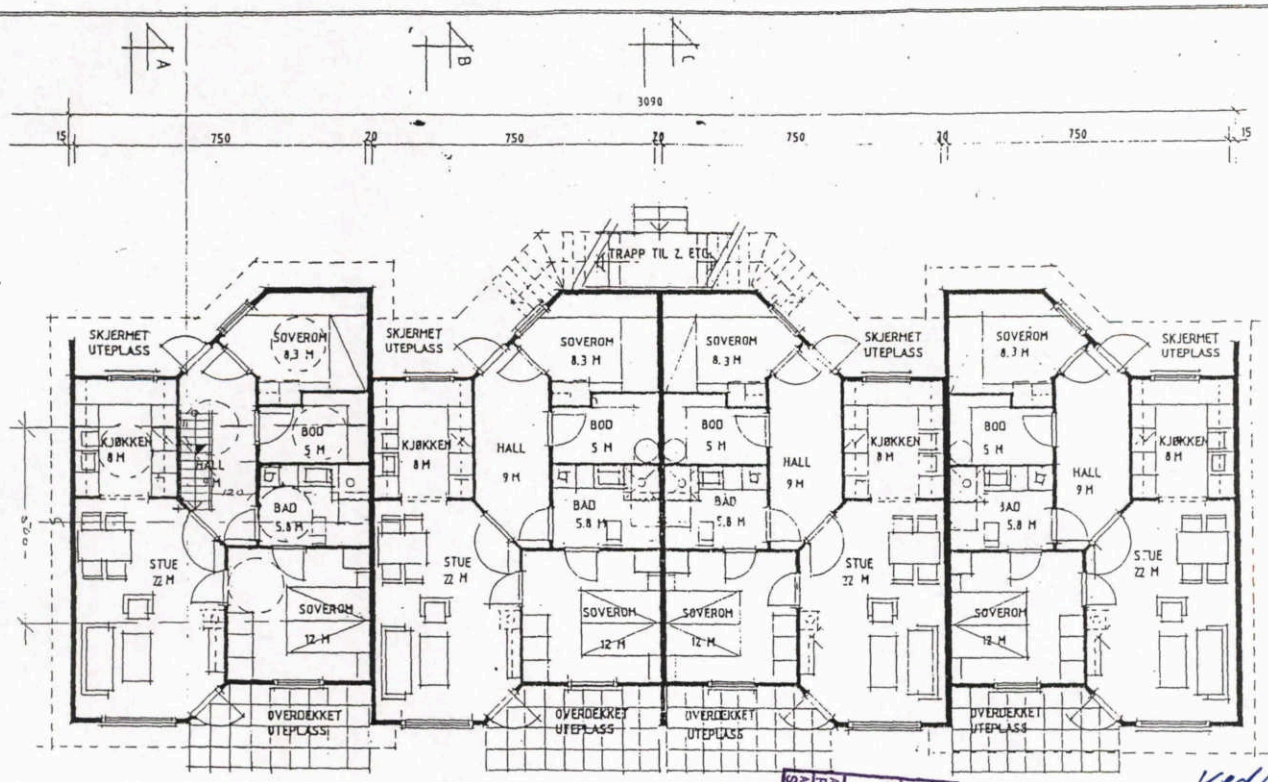
TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
RS		07-eshenad

STRYN, 15.02.2007

SKALA 1:50(

KOD TYP POS	TEGNINGSNUMMER
T1	

E5



Vedlegg E3

ZOFISTRAPP INNTEGNET

PLAN BOLIGER (1-4, 7-10, 11-14)
BRUKSAREAL 72 m² - 3ROM/3ENGER-LIVSLØPSSTANDARD
LOFT: 20°
SUM BRA: 92 M²

Arkiv S
Arkiv P
Bem.
Saksnr.
OPPEGÅRD KOMMUNE
20. JUN. 2006
Dok.nr.
Sign.

ENDRINGER

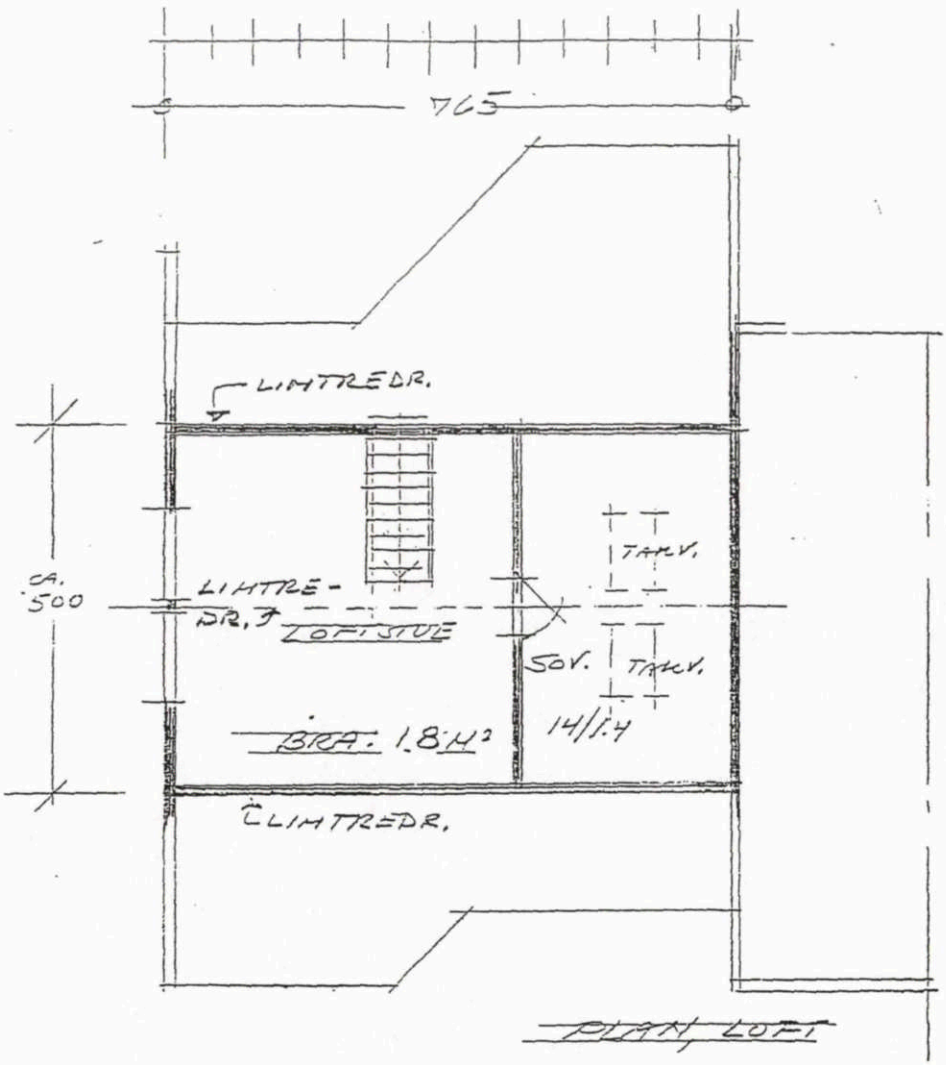
PROSJEKT: GRANHOLTET - SOFIEMYR II
6 MANNSBOLIG, STOR

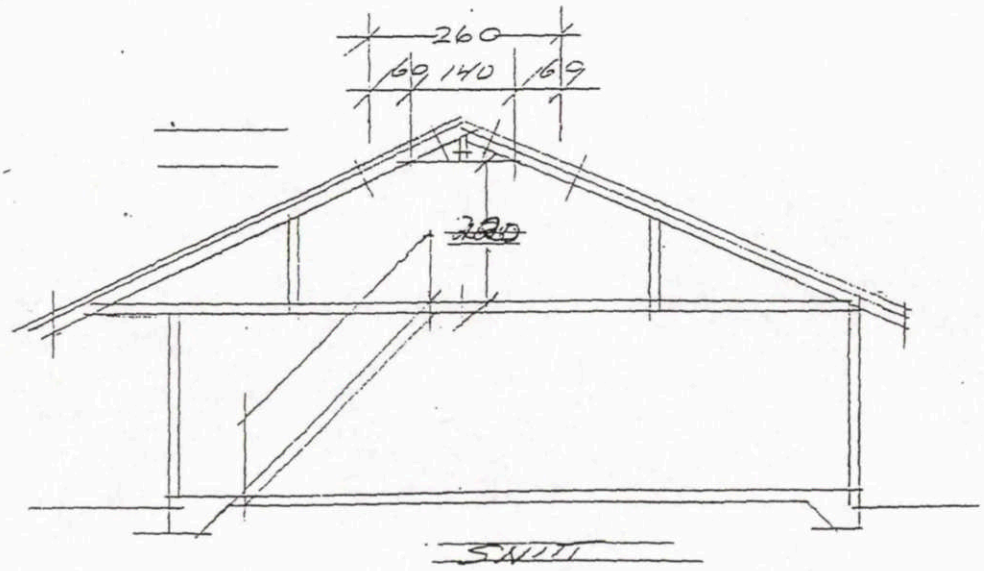
TEGNING: PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT NR: 06691

TEGN NR:

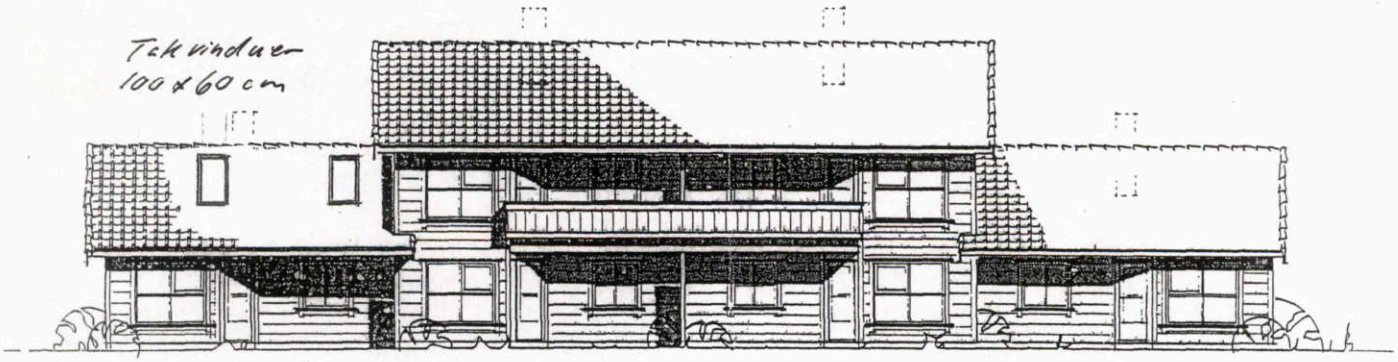
OPPEGÅRD KOMMU
Saksnr:
Dok.nr.
Beh.
20. JUN. 2006
Arkiv P
Arkiv S

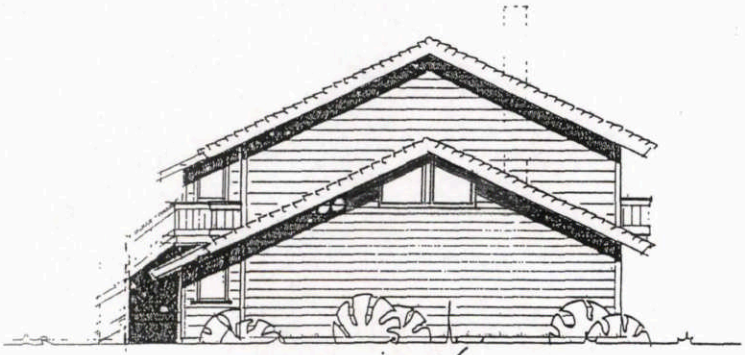




Vedlegg E5
29/5-06
3

FORSLAG TIL BOROM PÅ LOFT, FOR LEIF SIMONSEN
GRANHOLTET 44 , B.NR 49/1054 SEKSJON 4
PLAN AV LOFT OG SNITT I MÅL 1:100





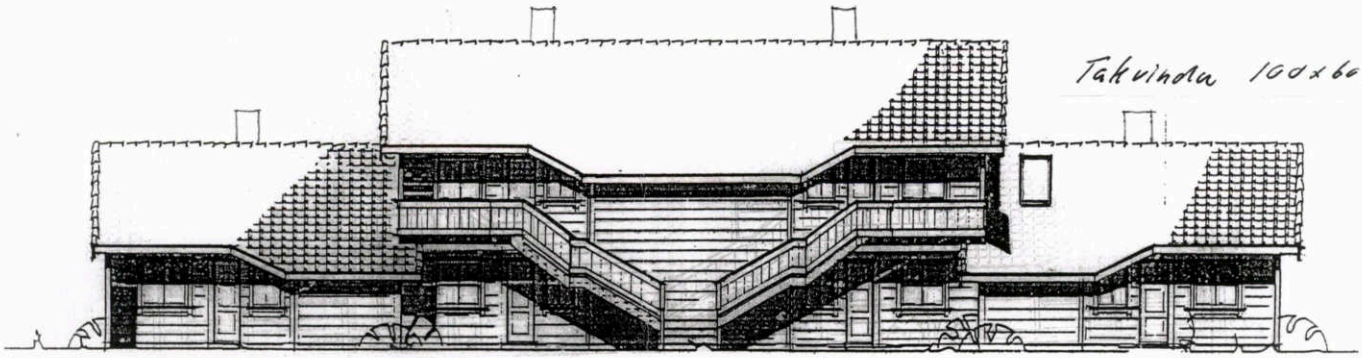
Vedlegg E1

Vinduer inntegnet 29/5-

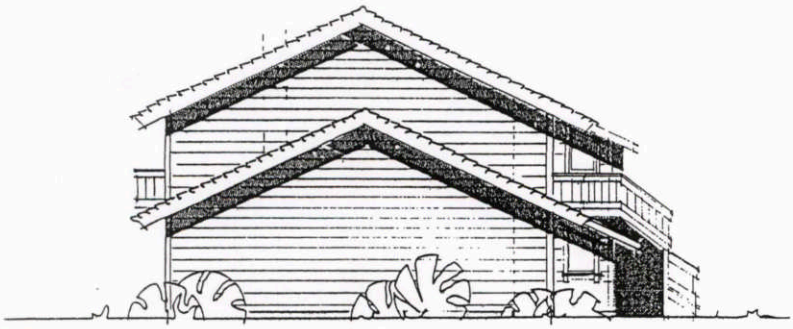
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Arkiv P.
Arkiv S.
Beh.
20. JUNI 2006
Saksb.

ENDRINGER	PROSJEKT	GRANHOLTET- SOFIEMYR H 6 MANSBOLIG STOR	
	TEGNING	FASADER	PROSJEKT NR. 06691
	MÅL	1:100	DATO 19.12.94.

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK



Takvindu 100x60cm



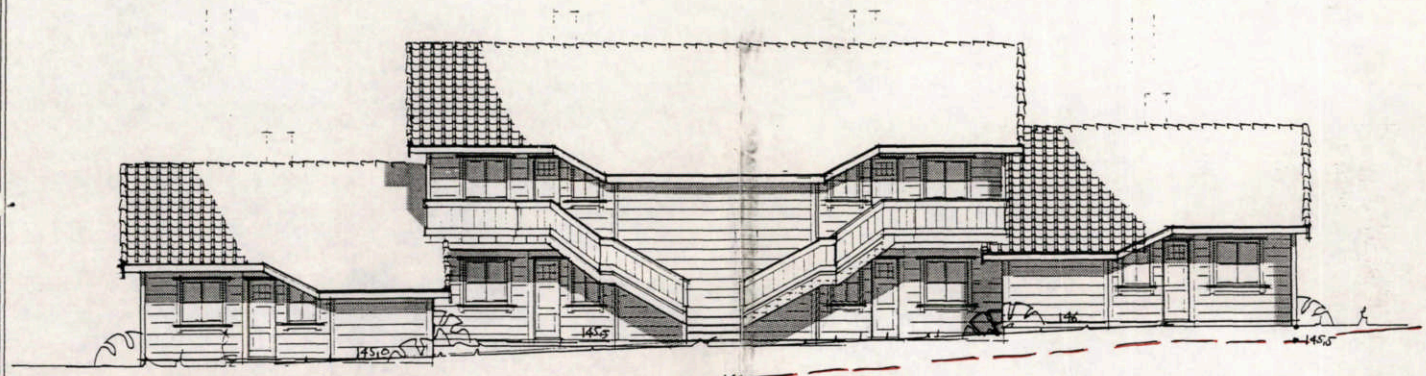
Vedlegg E2

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Bekk.
Arkiv P
Arkiv S
20. JUN. 2006
Saksbeh.

Takvindu innteget 29/6-06

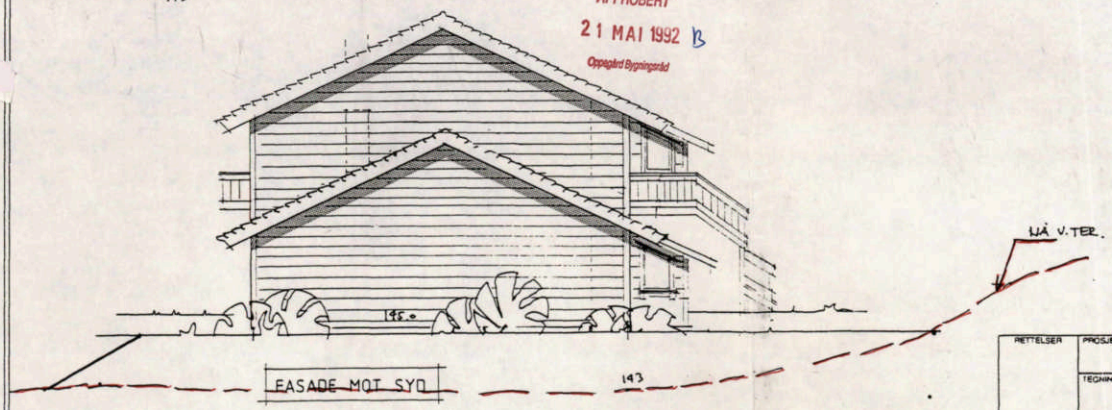
RETTELSER	PROSJEKT: GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANSBOLIG STOR		
TEGNING: FASADER MÅL: 1:100	PROSJEKT NR: 06691 DATO: 19. 1.	TEGN NR:	SIGN: SH.

REKKEHUSLEILIGHETER 11-14



FASADE MOT ØST

APPROBERT
21 MAI 1992 B
Oppegård Byggingsråd

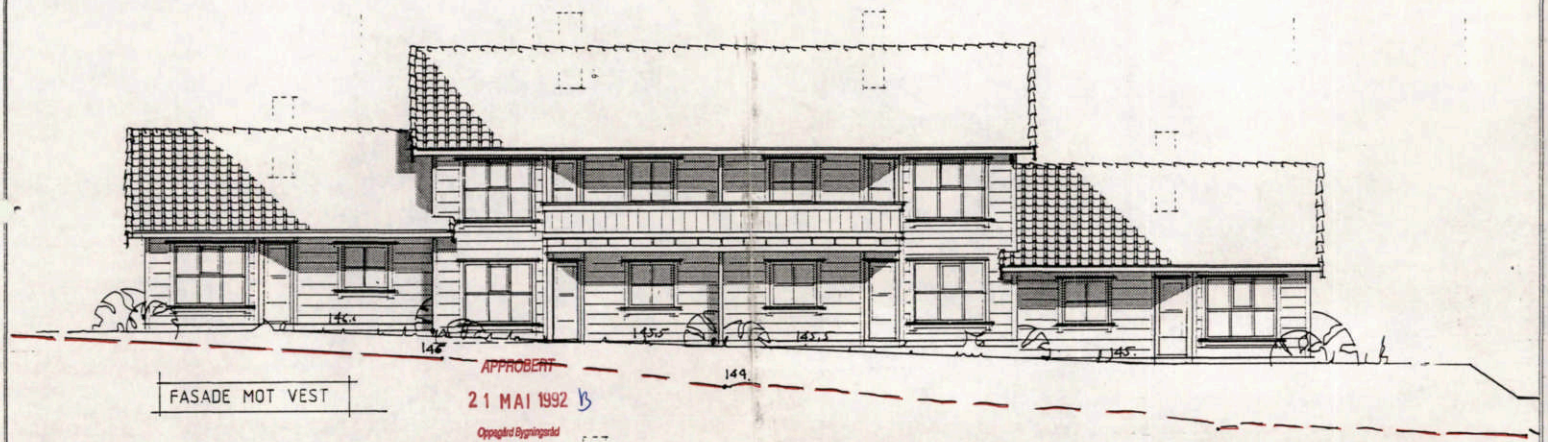


FASADE MOT SYD

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01039 01. APR. 92
ARKIV

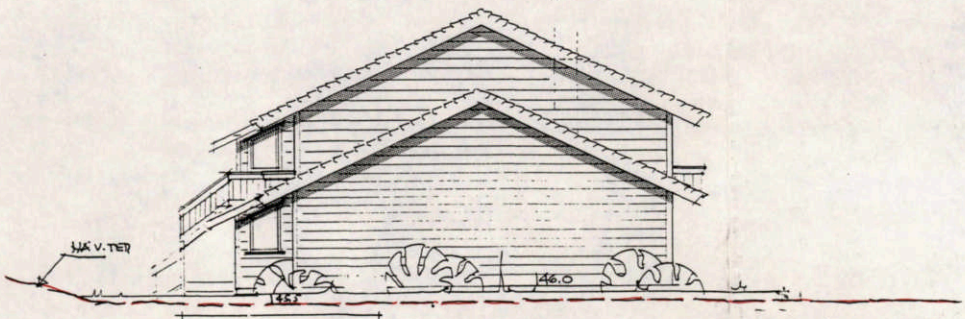
RETTELSER	PROSJEKT: GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANSBOLIG STOR		
TEGNING: FASADER	PROSJEKT NR: 06691	TEGN NR	
MÅL: 1:100	DATO: 19.12.91.	SIGN: SH.	
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S — MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK			

REKKEHUSLEILIGHETER 11-14



FASADE MOT VEST

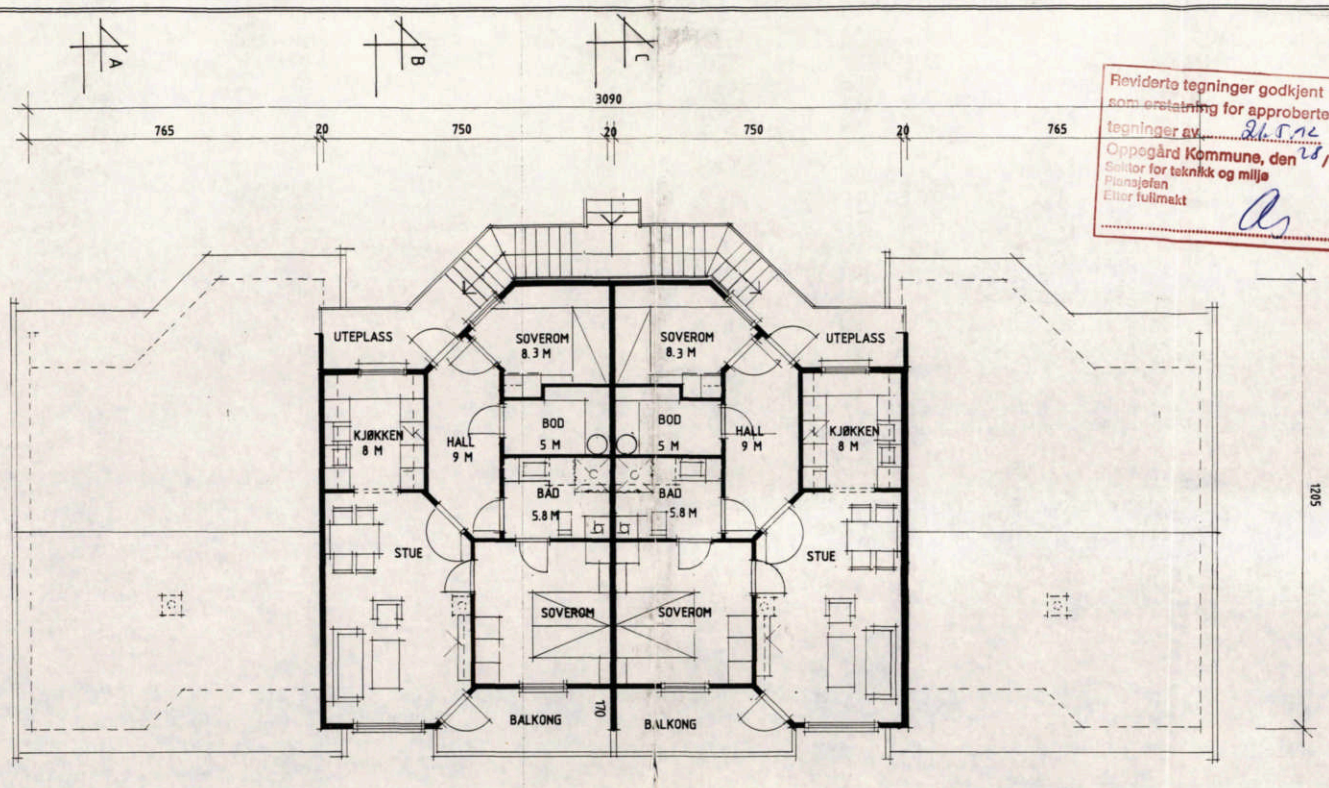
APPROBERT
21 MAI 1992
Oppegård Bygningsråd



FASADE MOT NORD

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01039 01. APR. 92
ARKIV

RETTELSER	PROSJEKT: GRANHOLTET - SOFIEMYR II - 6 MANSBOLIG STOR		
TEGNING: FASADER		PROSJEKT NR.: 06691	TEGN NR:
MÅL: 1:100		DATO: 19.12.91.	SIGN: SH.
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S		MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK	

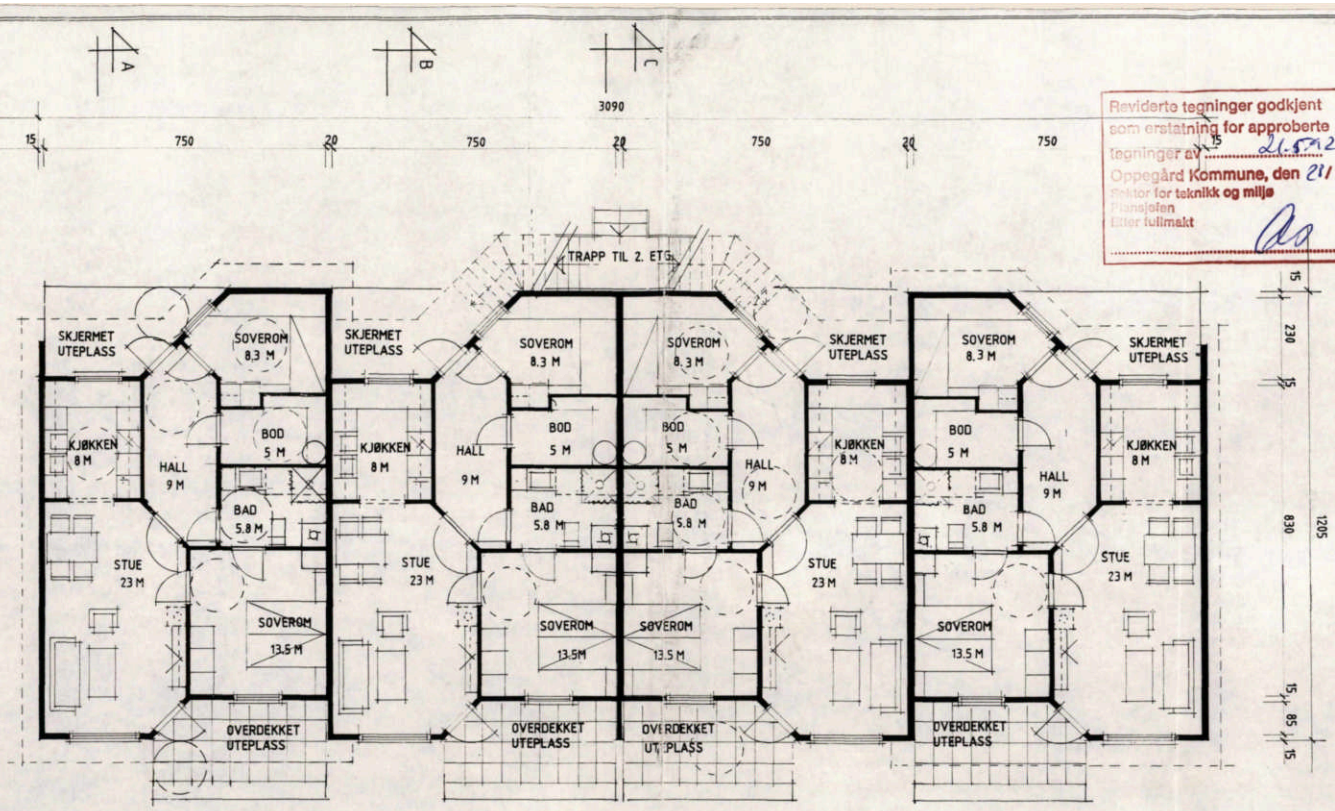


Reviderte tegninger godkjent som erstatning for approberte tegninger av 21.5.92
Oppegård Kommune, den 28/8 1992
Sektor for teknikk og miljø
Planssjefen
Etter fullmakt

PLAN BOLIGER (2-2, 3-2, 8-2, 9-2, 12-2, 13-2)
BRUKSAREAL 75 m² 3ROM / 3 SENGER

REKKEHUSLEILIGHETER 1-4, 7-10, 11-14

RETTELSER	PROSJEKT	GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANNS BOLIG. STOR		
19.08.92	TEGNING	PLAN 2. ETASJE	PROSJEKT NR. 06691	TEGN NR.
	MÅL	1:100	DATO 19.12.91.	SIGN. SH.
	M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S GRØNLIVEIEN 136 B 1720 GRÅLIER — TELEFON 28914 07 11		MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK	



Reviderte tegninger godkjent som erstatning for approberte tegninger av 21.5.92
Oppegård Kommune, den 21/8 1992
Sektor for teknikk og miljø
Plansjefen
Etter fullmakt

PLAN BOLIGER (1-4, 7-10, 11-14)
BRUKSAREAL 75m² - 3ROM/3ENGER-LIVSLØPSSTANDARD

REKKEHUSLEILIGHETER 1-4, 7-10, 11-14

RETTELSER	PROSJEKT	GRANHOLTET - SOFIEMYR II	
19.08.92		6 MANNSBOLIG. STOR	
	TEGNING	PROSJEKT NR.	TEGN NR.
	PLAN 1. ETASJE	06691	
	MÅL 1:100	DATO 19.12.91.	SIGN. SH.

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
GRRÅKERVEIEN 136 B 1729 GRRÅKER – TELEFON 09/14 27 11

REKKEHUSLEILIGHETER 1-4, 7-10, 11-14

LYDISOLERENDE BJELKELAG

22 MM GULVSPONPL.
30 MM TRINNLYDMATTER
22 MM GULVSPONPL.
J48X198 BJELKELAG CC 6 CM
20 CM ISOLASJON
ELASTISKE BØYLER
LEKTER
2 X 13 MM GIPSPL.

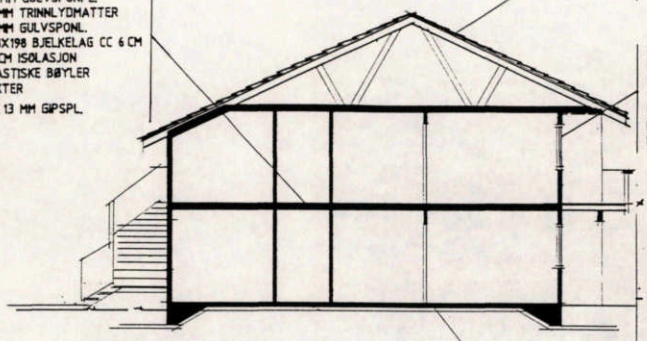
ZANDA TAKSTEN
SLØYFER / LEKTER
SUTAKPL.
PREFABR. SELVB. TAKSTOLER CC 60 cm
20 cm MINERALULL
FOLIE
EL.LEKTER
GIPSPL.

GIPSPL.
FOLIE
15 cm MINERALULL
15 cm BINDINGSVERK
VINDSPERRE
LEKTER
LIGGENDE UTV.KL.

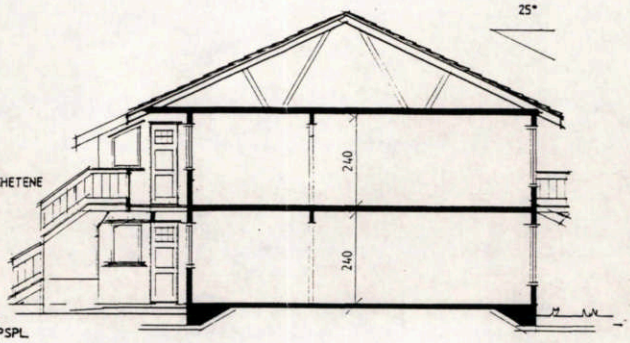
SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETENE

2X13 mm GIPSPL.
J48X73 BINDINGSVERK
75 mm MINERALULL
SPALTE
75 mm MINERALULL
J48X73 BINDINGSVERK
2X13 mm GIPSPL.
VEGGEN FØRES HELT OPP TIL
UK. TAKSTEN MED ET LAG GIPSPL.
PÅ BEGGE SIDER

ARMERT BETONG
FOLIE
ISOLASJON
KOMPR. PUKK



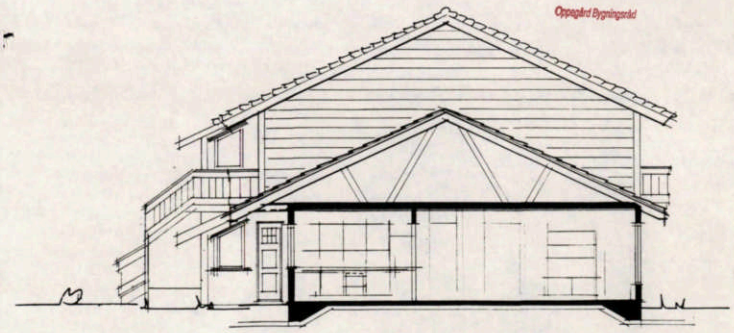
SNITT CC



SNITT BB

APPROBERT
21 MAI 1992
Oppegård Byggingsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
00693 05. MAI. 92
ARKIV



SNITT AA

RETTELSER	PROSJEKT	GRANHOLTET - SOFIEMYR II 6 MANNS BOLIG, STOR		
	TEGNING	SNITT 1:100	PROSJEKT NR. 06691 DATO 19.12.91.	TEGN NR. SIGN. SH.
	M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S			MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

132

Anmelder (navn, adresse)

MvV.G. arkitektkontor A/S
Greåkerveien 136 B
1720 Greåker

Byggherre (navn, adresse)

Kalahus A/S
Pancoveien 16
1620 Gressvik

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Granholtet 44-54	49	1053		

Deres søknad	Dato 3.3.92		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 21.5.92	Saksnr. 50/92 B

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.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Befaring: 15.7.93 Anne Solle

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	21.7.93	OPPEGÅRD KOMMUNE Sektor for teknikk og miljø Plansjefen Etter fullmakt Gunnar Salthaug Avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Tommy Karlsen	Postboks 524 - 1620 Gressvik
X andre	Driftsavdelingen	
	Kart- og oppmålingskontoret	
	Feiermester	

K-blankett 5139 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 6-87

KOPI

Arkiv: TB 49/1053/1
Saksnr: 09/1977-7

Saksbeh.: AGA
Dato: 02.02.2011

Follo Bygg og Eiendom AS
Teglveien 21B

1400 SKI

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:	*BOLIG- INNREDNING AV LOFT*
Byggested:	*Granholtet 54*
Tiltakshaver:	*Inger Anne Pedersen*
Ansvarlig søker:	*Follo Bygg og Eiendom AS*
Ansvarlig KUT:	*Follo Bygg og Eiendom AS*
Igangsettingstillatelse	*12.01.2010*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 01.02.2011.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Hans Vestre
Leder byggesak

Anne-Lise Gardå
saksbehandler

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata
Inger Anne Pedersen, Granholtet 54, 1412 SOFIEMYR

Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 49/1053
Arkiv: L40
Saksnr: 98/00199-003
Saksbeh.: Per Ulfsnes
Dato: 19.04.01

Granholtet Boligsameie
V/Trond Østgård
Granholtet 26
1412 SOFIEMYR

KOPI

FERDIGATTEST

etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 11. juni 1993 nr. 85, § 99 nr. 2 og 3

Byggetillatelse for nybygg garasje ble gitt 08.08.96. Midlertidig brukstillatelse er gitt 16.11.98.

Gjelder: *Hele bygget*
Byggested: *Granholtet 16 - 54*
Byggherre: *Granholtet boligsameie*

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

I henhold til Oppegård kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker pkt. D er det satt ett gebyr pålydende kr. 1500,- når det blir rekvirert ferdigattest etter at frist gitt i midlertidig brukstillatelse er oversittet. Frist for begjæring om ferdigattest var satt til 16.12.98. Gebyr pålydende 1500,- ettersendes til byggherre.

Hans Vestre
seksjonsleder

Per Ulfsnes
avdelingsingeniør

Kopi til:
Kommunalteknisk avdeling
Nordre Follo brann- og feiervesen

Oppegård kommune

KOPI

Gnr/Bnr: 49/1053
Arkiv: L40
Saksnr: 98/00199-001
Saksbeh.: Kent Christensen
Dato: 16.11.1998

Trond Østgård
Granholtet 26

1412 SOFIEMYR

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 11. juni 1993 nr. 85, § 99 nr. 2 og 3

Byggetillatelse ble gitt 08.08.96. Brukstillatelse gjelder for 12 stk. garasjer.

Gjelder:	*Nybygg garasjer*
Byggested:	*Granholtet 16 - 54*
Byggherre:	*Granholtet boligsameie*

Besiktigelse av arbeidet er foretatt 16.11.98 og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse. Følgende må utføres og ferdigattest begjæres av ansvarshavende innen fastsatt frist:

Merknader:	**Frist:**
1. To av garasjeportene i vestenden av rekken med syv garasjer er skjeve/ glir dårlig i sporet.	16.12.98
2. Utkast på taknedløp mangler på begge garasjerekkene.	16.12.98

Hans Vestre
kontorleder/ overingeniør

Kent Christensen
avdelingsingeniør

Kopi:
Driftsavdelingen
Nordre Follo brann- og feiervesen
Norgesgarasjene p.b. 163 1471 Skårer

NORGES®
GARASJENE

NO 970 899 596 MVA
Kundeservice:
Industriveien 10
Postboks 163, 1471 Skårer
Tlf.: 67 90 99 80
Fax: 67 90 95 85

Oppegård Kommune
Sektor for Teknikk og Miljø
Planavdelingen
1410 KOLBOTN

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksnr. 96011 76 97018965
26 JUN 1997
Arkiv kode P TB49/1053
Arkiv kode S L40
K2000: Snr: 98/00199

24 juni 1997

VEDR. SØKNAD OM FERDIGATTEST
Gnr. 049 bnr. 1053 Granholtet 16-54, Jnr. 96007803

Garasjene er levert iht. godkjent byggemelding. I den forbindelse vises til rapport fra Dem datert 21.5.97 om godkjennelse.

Det har vært ulikt ønske fra byggherre om antall, men til slutt med det godkjent 1 stk. 5 roms garasje i tillegg til 7 roms, dvs. 12 rom til sammen. For ordens skyld vedlegges 2 stk. tegninger av 5 roms garasje.

På vegne av byggherre, Granholtet Boligsameie, tør jeg be om ferdigattest. Vennligst kontakt sameiet v/Trond Østgård,Granholtet 26, tlf66 80 37 37 priv, eller 22 57 65 00 for evnt.- avtale om å låse opp garasjene.

Med vennlig hilsen

Dag Rune Bystrøm
Ansvarshavende

Utskriftsdato: 02.04.2026

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.**	249	**Bruksnr.**	1053	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Granholtet 54, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 195,22 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	7 847,56 kr
Sum	**19 862,82 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**
Forbruk vann i fjor	25%	51.5 m3	56.54	1/1	0 %	2 911,68 kr	2 911,68 kr
Forbruk vann i fjor	15%	51.5 m3	52.01	1/1	0 %	2 678,74 kr	2 678,74 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	51.5 m3	42.34	1/1	0 %	2 180,38 kr	2 180,39 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	51.5 m3	38.95	1/1	0 %	2 005,94 kr	2 005,96 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-47.5 m3	56.54	1/1	0 %	-2 685,53 kr	-2 685,53 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-47.5 m3	52.01	1/1	0 %	-2 470,68 kr	-2 470,68 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-47.5 m3	42.34	1/1	0 %	-2 011,02 kr	-2 011,04 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-47.5 m3	38.95	1/1	0 %	-1 850,15 kr	-1 850,15 kr
A konto forbruk vann i år	15%	107 m3	47.17	1/1	0 %	5 047,51 kr	1 682,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	107 m3	49.02	1/1	0 %	5 245,62 kr	1 748,55 kr
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
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 360,35 kr
					Sum	**21 260,49 kr**	**7 593,08 kr**

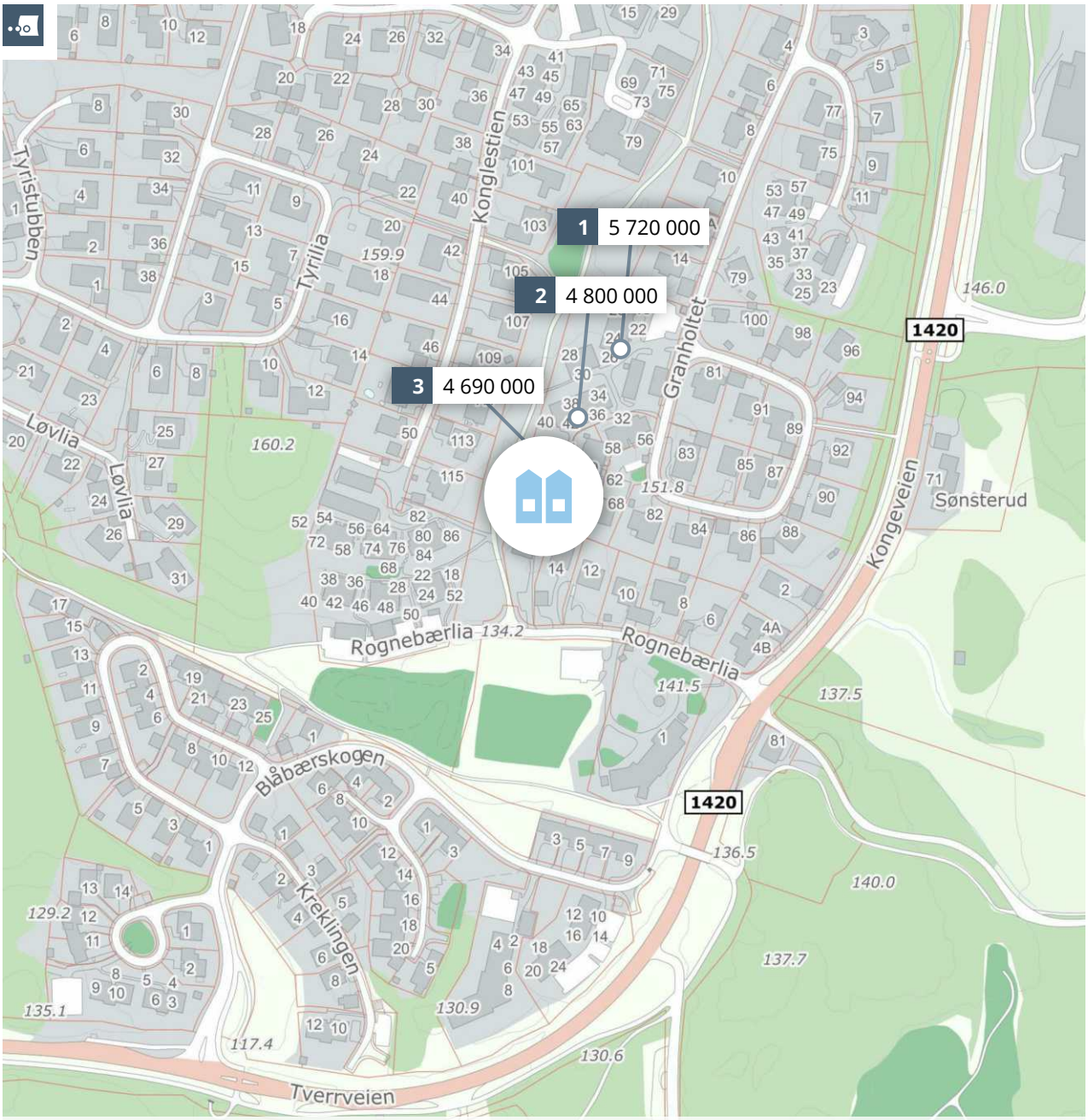
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

GRANHOLTET 54

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

Granholtet 54, 1412 SOFIEMYR

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 249 BNR 1053 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Søndre Sofiemyråsen

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	61 111
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	4 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	2 917
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granholtet 26				11.11.2024	5 900 000	**5 720 000**	0	5 720 000	**62 857**
	91 m²	1993	5 564 m²	2 sov						
2	Granholtet 38				23.03.2026	4 300 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**65 753**
	73 m²	1993	1. etg	3 sov						
3	Granholtet 48				10.02.2025	4 690 000	**4 690 000**	0	4 690 000	**50 430**
	93 m²	1993	2. etg	2 sov						

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

3
rekkehus til salgs

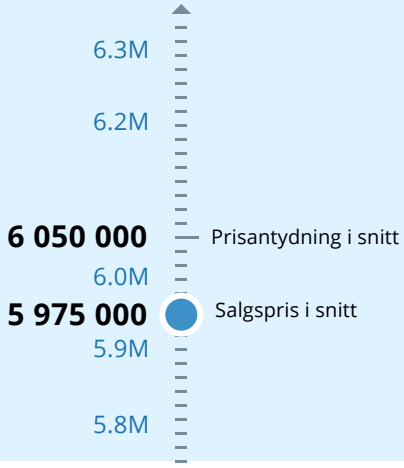


Annonsene har i snitt ligget ute i

34
dager

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 6 mnd

12
rekkehus solgt

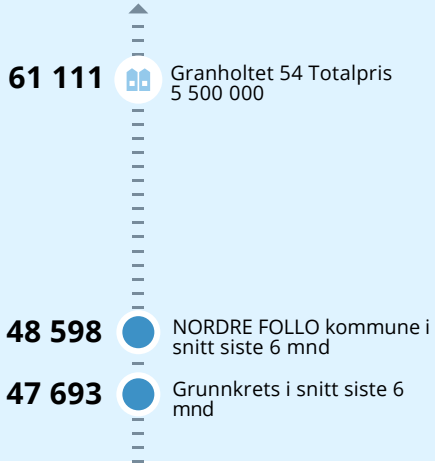


Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Granholtet 54

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl...	15 min	
481 elever, 23 klasser	1.3 km	
Østli skole (1-7 kl.)	16 min	
422 elever, 22 klasser	1.4 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	
252 elever, 14 klasser	0.9 km	
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	16 min	
190 elever, 6 klasser	1.4 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl....	7 min	
237 elever, 16 klasser	2.9 km	
Roald Amundsen videregående skole	11 min	
597 elever, 39 klasser	0.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Rognebærlia	3 min	
Linje 81, 81N, 84E, 580	0.3 km	
Myrvoll stasjon	14 min	
Linje L2	1.2 km	
Oslo S	21 min	
Totalt 24 ulike linjer	18.8 km	
Oslo Gardermoen	47 min	

BARNEHAGER

Rognebærlia barnehage (1-5 år)	3 min	
55 barn	0.2 km	
Tømteveien barnehage (0-5 år)	8 min	
46 barn	0.7 km	
Sofiemyråsen barnehage (0-5 år)	9 min	
61 barn	0.8 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Sofiemyr	12 min
Coop Extra Sofiemyr	13 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

Myrvoll Torg	14 min
Apotek 1 Myrvoll	14 min
Kolbotn Vinmonopol	9 min

SPORT

Sofiemyr 2 balløkke	2 min
Konglestien ballplass	4 min
Feel24 Myrvoll	18 min
Mudo Oppegård	19 min

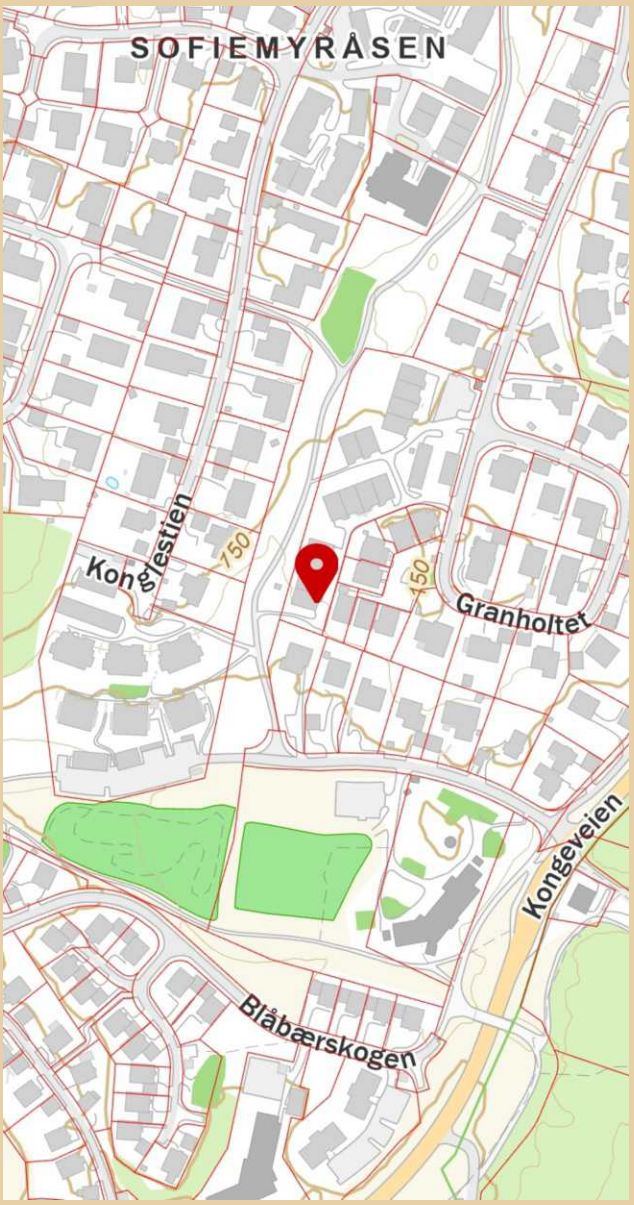
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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:
Granholtet 54, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 1053, Snr. 1, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260050

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.
