PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

SIGRID UNDSETS VEI 5 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sigrid Undsets vei 5 C, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 992

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2126 **Eiendomsverdi ref nr:** LU3740

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

Taksthuset Follo

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

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



Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført på støpt grunnmur og gulv i kjeller. Trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning. Isolerglassvinduer i malte trekarmer. Sperrekontruksjon med flatt tak. Taket er utvendig tekket med papp.

Denne seksjonen er utbygget i flere omganger. Innvendig fremstår det løpende oppgradert og vedlikeholdt. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Stor terrasseplatting, med en overbygget del.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er av papp i følge tidligere salgoppgave. Taket er ikke inspisert, da det ikke har sikker tilgang. Taket er i følge eier sjekket av sameiet som årlig sjekker, og vurderer behov for tiltak. Det er utarbeidet rapport på dette, men den er ikke fremlagt.
Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.
Taket er flatt og utført med sperrekonstruksjon. Undertaket er antatt av rupanel.
Inngangspartiet har flatt tak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Det er ved stikktaking ikke avdekket råte i kledning. Alder tilsier allikevel at det kan bli behov for utskifting av enkelte bord.
Det er registrert vinduer med produksjonsår 1979 med 2- lags isolerglass og 2012 med 3-lags energiglass.
Det er malt hovedytterdør med kosdelås og skyvebalkongdør i PVC med 2-lags isolerglass.
Boligen har en opparbeidet terrasseplatting over hele hagens areal. Konstruksjon av impregnerte materialer. Del av terrassen er overbygget med plasttak. Størrelse på terrassen er ca 40 kvm, overbygget del er ca 10 kvm.
Betongtrapp til inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Ettasjeskille er av trebjelkelag. Planhet er sjekket i 1. og 2. etasje.
Gulv med parkett og flis. Overflater har normal bruksslitasje.
Del av kjeller er råkjeller med fjell i dagen.
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen. Pipa ligger i veggen mellom boenhetene, og løsningen var godkjent på oppførings tidspunket.
Gulvet er belagt med laminat, og veggene har plater. Det er foretatt hulltaking uten å påvise unormale forhold.
Radon måling er ikke foretatt.
Boligen har tretrapp mellom etasjene.
Innvendige dører er finerdører.
Det er ikke opplysom skadedyr. Se eiers egenerklæring.
Innvendig har vegger og himlinger malte glatte flater.

VÅTROM Gå til side

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Flislagt bad antatt oppusset/ etablert etter år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon ang badet.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 9 mm.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak med downlight belysning..
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er synlig banemembran i sluk, under påstøp på gulv (handelsvare siden ca. 1990).
Det foreligger ikke dokuemntasjon tettesjikt og utførelse på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte mørke fronter og benkeplate i kompositt med underlimt kum. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett i kjeller har flislagt gulv og panel plater på vegger. Det er servant og frittstående toalett. Det er etablert opplegg for vaskemaskin. Rommet har ikke ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Store deler av anlegget er oppgradert, men årstall for dette, og om det fremdeles er ledninger fra byggeår er ukjent.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran el lokalisert på toalett i kjeller.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekaniske avtrekkssystemer kan få feil uten forvarsel og bør kontrolleres jevnlig.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell.
Det er synlig dreneringsplast ved trappendelen til kjeller og endevegg i dette området.
Kjeller har betonggrunnmur og støpt plate som fundament i innredet del.
Avløpsledningen er av ukjent type. Vannledningen er av ukjent type og oppgitt fra 1964, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

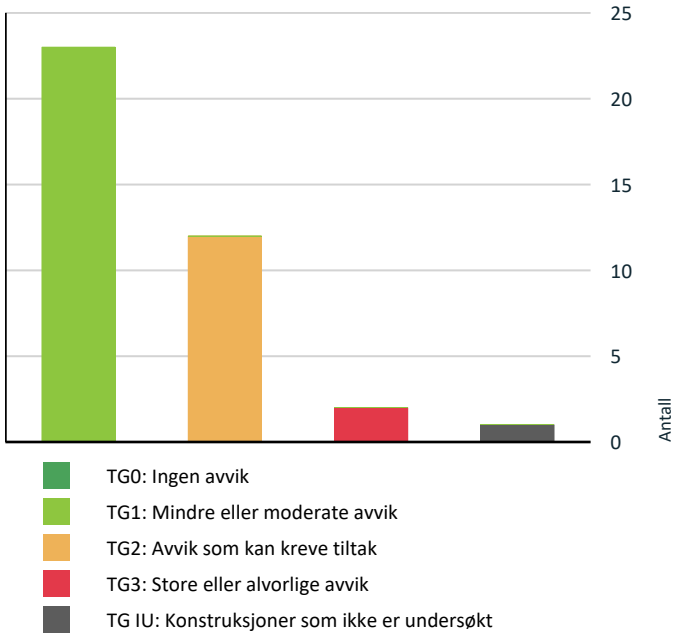
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk. Denne boligen er utvidet i 1. og 2. etasje, i henhold til godkjente tegninger for sameiet. Det foreligger ikke tegning på kjeller, men det er registrert at denne utvidelse er gjort i flere seksjoner, og er derfor antatt godkjent av sameiet. Dette betyr ikke at det er godtatt av kommunen.

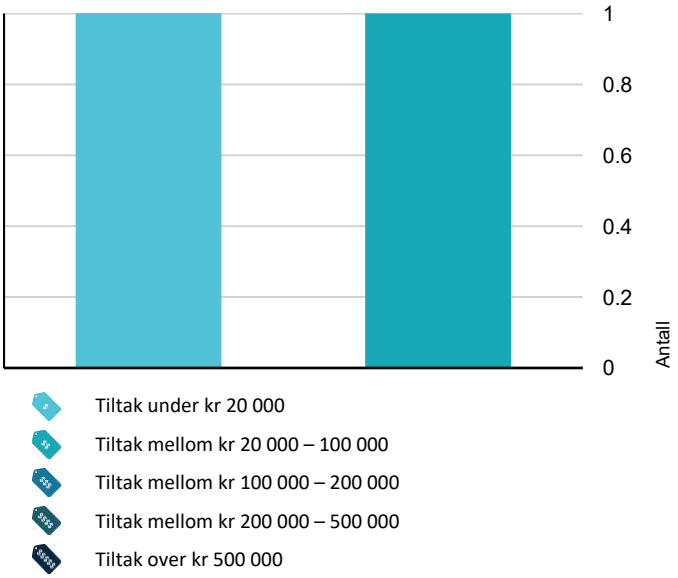
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.
Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie.
Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter.
Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon inngangsparti** — Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av papp i følge tidligere salgoppgave. Taket er ikke inspisert, da det ikke har sikker tilgang. Taket er i følge eier sjekket av sameiet som årlig sjekker, og vurderer behov for tiltak. Det er utarbeidet rapport på dette, men den er ikke fremlagt.

Årstall: 1972

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Årstall: 2000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt og utført med sperrekonstruksjon. Undertaket er antatt av rupanel.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet gir økt usikkerhet om tilstand og levetid.

Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Inngangspartiet har flatt tak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.

• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Det er ved stikktaking ikke avdekket råte i kledning. Alder tilsier allikevel at det kan bli behov for utskifting av enkelte bord.

Årstall: 1972



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er registrert vinduer med produksjonsår 1979 med 2- lags isolerglass og 2012 med 3-lags energiglass.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

• De eldre vinduene er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Konsekvens:
Eldre vinduer har redusert tetthet og isolasjonsevne, noe som gir varmetap, trekk og lavere komfort. Slitasje i beslag og pakninger kan også føre til kondens og fuktbelastning på innvendige overflater.

Tiltak:
Vinduer bør vurderes for utskifting på grunn av alder og slitasje. Dette vil gi bedre energieffektivitet, økt komfort og redusert risiko for fuktrelaterte skader rundt vindusåpningene.







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med kosdelås og skyvebalkongdør i PVC med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1972





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en opparbeidet terrasseplatting over hele hagens areal. Konstruksjon av impregnerte materialer. Del av terrassen er overbygget med plasttak. Størrelse på terrassen er ca 40 kvm, overbygget del er ca 10 kvm.

Årstall: 1972

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert påbegynnende råte i et par terrassebord.
• Råteskadede bord skiftes for å hindre skade på bærende konstruksjon.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Betongtrapp til inngangsdør.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med parkett og flis. Overflater har normal bruksslitasje.

Årstall: 1972

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendig har vegger og himlinger malte glatte flater.

Årstall: 1972

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ettasjeskille er av trebjelkelag. Planhet er sjekket i 1. og 2. etasje.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell i gangen 2. etasje på ca 25 mm. Andre rom har også noe mindre avvik.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Konsekvens
Nedbøyning på rundt 25 mm i trebjelkelaget kan tyde på svekket stivhet, overbelastning eller deformasjon over tid. Dette kan gi redusert bæreevne, skjevheter i gulv og økt risiko for videre nedbøyning.

Tiltak
Det anbefales fagkyndig vurdering av bjelkelagets bæreevne. Eventuelle tiltak kan omfatte forsterkning, avstivning eller utskifting av berørte bjelker for å sikre stabilitet og funksjon.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon måling er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Radonmåling bør utføres i vinterhalvåret for korrekt resultat.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn i boligen. Pipa ligger i veggen mellom boenhetene, og løsningen var godkjent på oppførings tidspunket.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene har plater. Det er foretatt hulltaking uten å påvise unormale forhold. Det er ikke registrert treverk, så fuktmåling var ikke mulig. Det er kun foretatt en visuell vurdering.

Årstall: 1972

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Del av kjeller er råkjeller med fjell i dagen.

Årstall: 1972

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplysom skadedyr. Se eiers egenerklæring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad antatt oppusset/ etablert etter år 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon ang badet.

Årstall: 1972

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokuemntasjon tettesjikt og utførelse på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Badet er vurdert ut i fra synlige kontrollerbare løsninger.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak med downlight belysning..

Årstall: 1972

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 9 mm.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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 våtrommet.
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og avvik i fall gir økt risiko for fuktbelastning og skade i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Våtrommet bør oppgraderes ved rehabilitering. Korrekt fall og nytt tettesjikt må etableres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er synlig banemembran i sluk, under påstøp på gulv (handelsvare siden ca. 1990).

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

• Banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 1972

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og badekar.

Tilstandsrapport

Årstall: 1972





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1972



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte mørke fronter og benkeplate i kompositt med underlimt kum. StoDet er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Det er montert vannkoker tilkoblet vannkran. Stor kjøkkenøy med skapplass og spiseplass.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1972

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett i kjeller har flislagt gulv og panel plater på vegger.

Årstall: 1972

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servant og frittstående toalett. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:
• Rommet er ikke etablert som våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Rommet mangler sluk eller kompenserende vannstoppsystem. Det er ikke membran i gulvet. Ved en lekkasje vil omkringliggende konstruksjoner bli fuktpåvirket. Vannstoppføler bør monteres.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ikke ventilasjon.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran el lokalisert på toalett i kjeller.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

• Det er registrert et kobberrør under vaske på kjøkkenet. Rør i rørskap var ikke tilgjenngelig på grunn av manglende nøkkel og at det var malt igjen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens.
Manglende tilgang til rør□i□rørskap gjør at anleggets tilstand, lekkasjesikring og eventuelle avvik ikke kan vurderes. Dette gir økt usikkerhet om funksjon og risiko for skjulte lekkasjer eller feil i fordelingssystemet.

Tiltak.
Nøkkel bør fremskaffes og skapet gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Det anbefales kontroll av rør□i□rør□systemet for å avklare tilstand og eventuelle behov for utbedring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er montert avløpspumpe fra toalett i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom. Ventilasjon er kontrollert på befaringsdagen. Mekaniske avtrekkssystemer kan få feil uten forvarsel og bør kontrolleres jevnlig.

Årstall: 1972

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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

Store deler av anlegget er oppgradert, men årstall for dette, og om det fremdeles er ledninger fra byggeår er ukjent.







⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Fleremannsboliger oppført før 2010 tilfredstiller ikke dagens krav til brann skille og tetting av gjennomføringer. Ved større ombygning kan krav om oppgradering av brann skille inntre.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig dreneringsplast ved trappendelen til kjeller og endevegg i dette området.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller, på terrassesiden.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Alder og synlige forhold tilsier usikker funksjon. Oppgradering bør vurderes.
• Fravær av moderne drenering kombinert med direkte kontakt mellom grunnmur og fjell medfører økt risiko for fuktinntrenging i kjellervegger, særlig ved perioder med høy nedbør, snøsmelting eller ved naturlig vannsig langs fjellformasjoner. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning, saltutslag, misfarging og redusert brukskvalitet i kjellerrom. Risikoen for konstruktive skader vurderes som moderat, men fuktproblematikk kan utvikle seg over tid dersom forholdene ikke håndteres.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjeller har betonggrunnmur og støpt plate som fundament i innredet del.

Årstall: 1972

TG 1 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningen er av ukjent type. Vannledningen er av ukjent type og oppgitt fra 1964, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Radonmåling bør utføres i vinterhalvåret for korrekt resultat.
• Fleremannsboliger oppført før 2010 tilfredstiller ikke dagens krav til brann skille og tetting av gjennomføringer. Ved større ombygning kan krav om oppgradering av brann skille inntre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

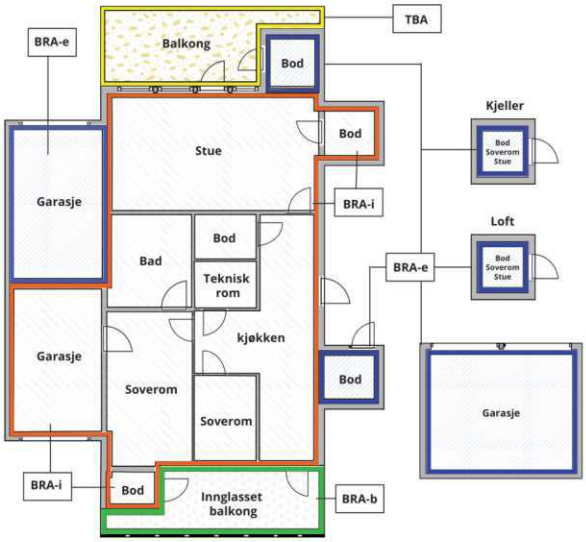
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	56			56	
1. Etasje	55			55	40
Kjeller	37			37	
SUM	**148**				**40**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad		
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken		
Kjeller	Trapperom, toalettrom, kjellerstue, råkjeller		

Kommentar

Del av råkjeller med fjell i dagen er medtatt med et areal ca beregnet til 15 kvm. Ette dagens måleregler skal det være tilgjengelig og han gangbart gulv. Arealet er ansett å oppfylle dette kravet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk. Denne boligen er utvidet i 1. og 2. etasje, i henhold til godkjente tegninger for sameiet. Det foreligger ikke tegning på kjeller, men det er registrert at denne utvidelse er gjort i flere seksjoner, og er derfor antatt godkjent av sameiet. Dette betyr ikke at det er godtatt av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: De eiers egenerklæring.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Oda Celine Konow	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	992		0	119.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sigrid Undsets vei 5 C

Hjemmelshaver
Konow Oda Celine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet på Sofiemyr.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Boligens tomt er opparbeidet med terrasseplatting. Fellesareal er opparbeidet med plen, prydbusker og lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.06.2026	Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.06.2026	Egenerklæring er mottatt før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.06.2026	Relevant info gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	03.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260073
Addresse	Sigrid Undsets vei 5 C		
Postnr.	1412	Sted	SOFIEMYR
Selgers navn	Oda Celine Konow		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

SP587495

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
O K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet vannlås på kjøkken, installert Waterguard på kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oppdragsbeskrivelse, kvittering

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Toalett i kjeller har en pumpe/kvern.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet alle fire termostater for gulvvarme til smartstyring i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Stue/soverom ble bygget ut i ca 1972/1973. Luftebalkong i 2. etasje ble bygget om til bod i 2001.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært rotte(r?) i råkjelleren. Fulgt opp av skadedyrfirma, tettet, og ikke kommet inn i boenheten.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skal foreligge ved kommunen.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny ungdomsskole på Sofiemyr, gamle Sofiemyr skole rives

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

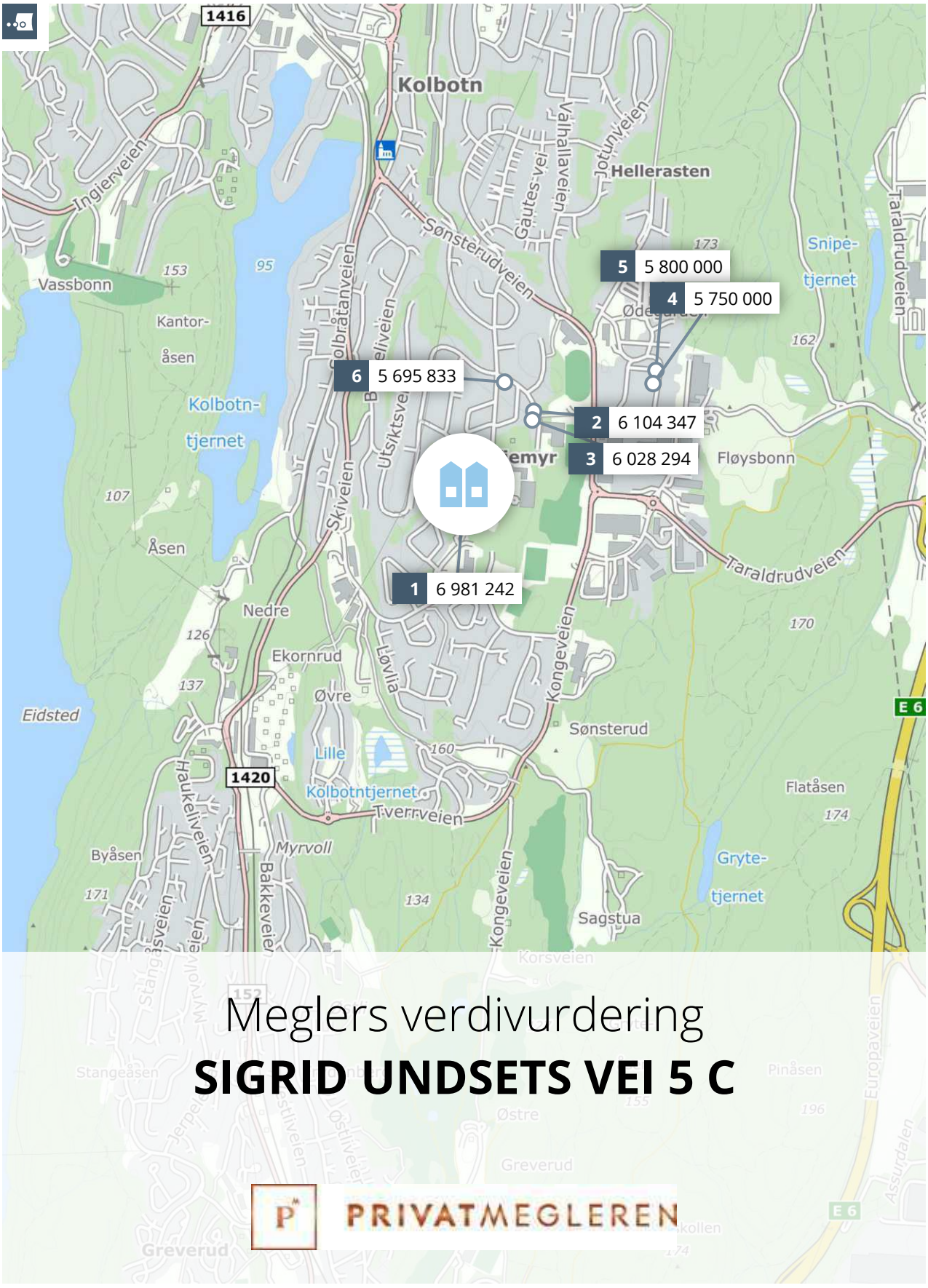
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Oda Celine Konow*

Initialer selger:
O K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SIGRID UNDSETS VEI 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 04.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sigrid Undsets vei 5 C, 1412 SOFIEMYR

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 249 BNR 992 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Søndre Bråten

Verdivurdert til

6 500 000

26 115	6 526 115	44 095
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	- m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	3 453
Formue	62 329
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sigrid Undsets vei 3 G 148 m² 1966 129 m² 3 sov	22.08.2024	6 950 000	**6 950 000**	31 242	6 981 242	**47 171**
2	Jonas Lies vei 8 C 124 m² 1966 6 000 m² 3 sov	02.05.2025	5 750 000	**5 900 000**	204 347	6 104 347	**49 229**
3	Jonas Lies vei 10 B 109 m² 1965 6 000 m² 3 sov	06.11.2025	5 990 000	**5 825 000**	203 294	6 028 294	**55 305**
4	Olav Trygvasons vei 5 F 120 m² 1965 138 m² 4 sov	05.11.2024	5 900 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**47 917**
5	Olav Trygvasons vei 7 G 119 m² 1965 137 m² 3 sov	10.07.2025	5 800 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**48 739**
6	Jonas Lies vei 2 C 108 m² 1965 6 000 m² 3 sov	07.05.2025	5 500 000	**5 500 000**	195 833	5 695 833	**52 739**

Rekkehuset har et stilrent og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og rikelig med benke- og skapplass. Stuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Videre har rekkehuset en koselig kjellerstue, tre gode soverom, ett bad og et separat toalettrom. For øvrig gode lagringsmuligheter.

Uteområdet er både attraktivt og funksjonelt, med en romslig terrasse på ca. 40 kvm som gir gode muligheter for både avslapning, lek og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Det medfølger en fast biloppstillingsplass med elbil lader på felles parkering.

KORT FORTALT

Pent og familievennlig rekkehus.
Rolig, barnevennlig og attraktivt.
Flott og solrikt uteområde.

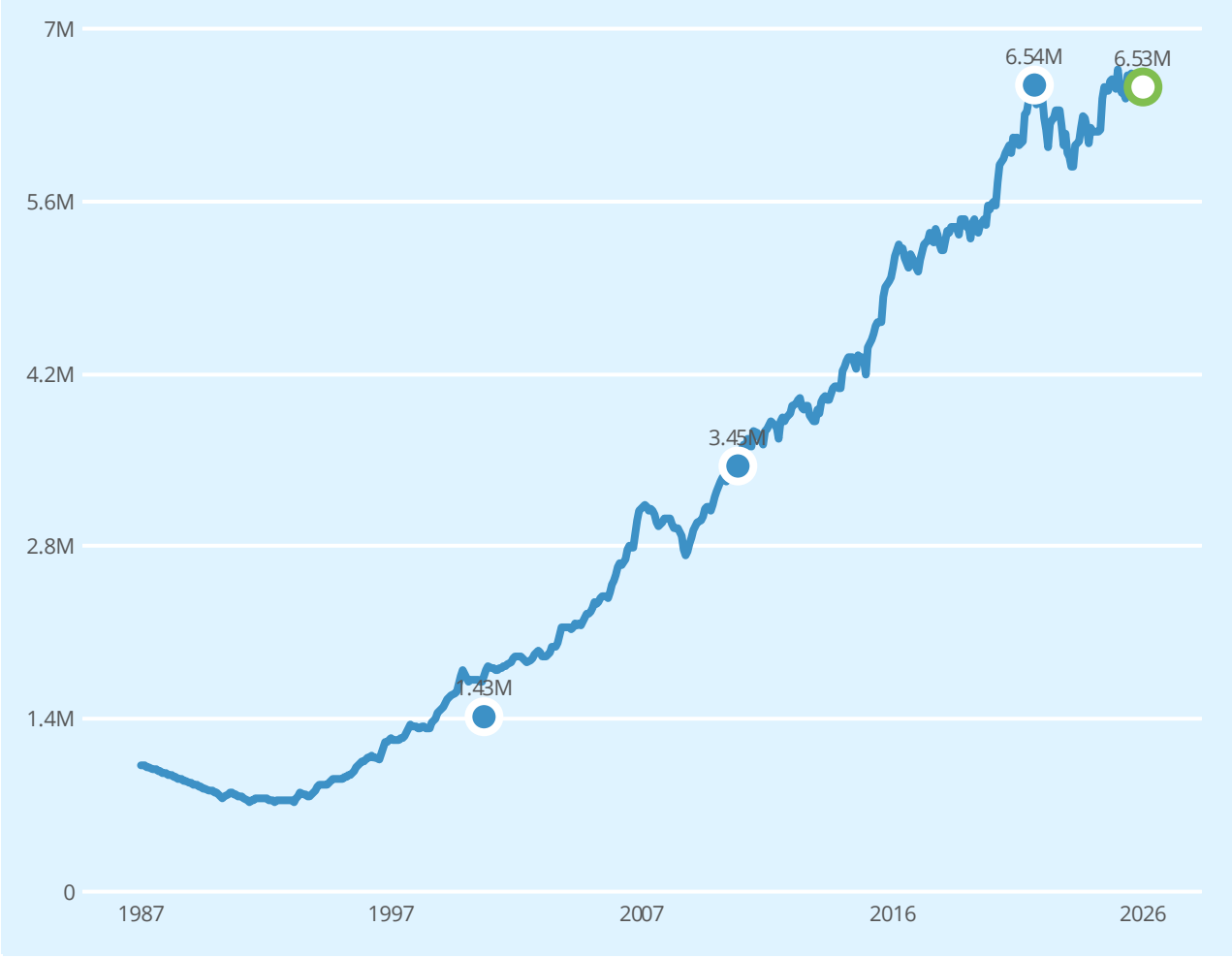
Dels overbygget terrasse på ca. 40 kvm.
Lekkert og moderne kjøkken.
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet.
Lys og trivelig stue med vedovn.
Flislagt bad og separat toalettrom.
Opplegg for vaskemaskin.
Tre gode soverom, alle i 2.etasje.
Garderobeløsning på to soverom.
Gode lagringsmuligheter.
Fast biloppstillingsplass med elbillader.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.05.2024		16.05.2024	-	650 000	-	650 000	2
19.07.2023		19.07.2023	-	2 600 000	-	2 600 000	3
05.06.2022	15.06.2022	06.09.2022	6 550 000	6 500 000	36 026	6 536 026	
02.12.2010		02.12.2010	-	3 450 000	-	3 450 000	
29.03.2001		29.03.2001	-	1 425 000	-	1 425 000	
21.10.1988		21.10.1988	-	10 000	-	10 000	3

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

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

6
rekkehus til salgs

6.9M
6.7M
6.5M
6 357 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 6 mnd

10
rekkehus solgt

5.9M
5 822 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5 796 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 220 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

46 976 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

44 095 Sigrid Undsets vei 5 C
Totalpris 6 526 115

Boligopplysninger:

Skogbo boligsameie		**Vår ref.:**	2012/13	**Fødselsdato eier:**	15.01.1992
SIGRID UNDSETS VEI 5 C		**Type:**	Tingsrettslig sameie		
1412 SOFIEMYR		**Eiere:**	Oda Celine Konow		
Organisasjonsnr:	995 746 875	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 453**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	240
	Felleskostnader	3 072
	Renter felleslån	141

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	26 115	Gjeld siste årsoppg.:	26 817
Klient ajourf. lån:	522 315,78	Klient gj. s. årsoppg.:	536 341

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135639492, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.06.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 09.06.2026: 522 316

Andel av saldo: 26 116

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2033)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ann Ragnhild Aasprong
Adresse:	Sigrid Undsets Vei 3 B
Postnr/-sted:	1412 SOFIEMYR
Telefon:	Mob.: 004745223516
E-post:	Skogbo@gmail.com

6: Ligning - 2025

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

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1965
Gårds/bruksnr:	249/992 - seksjon:13
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587495

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1979	SSBnr:	H0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Skogbo boligsameie	**Vår ref.:**	2012/13	**Fødselsdato eier:**	15.01.1992
SIGRID UNDSETS VEI 5 C	**Type:**	Tingsrettslig sameie		
1412 SOFIEMYR	**Eiere:**	Oda Celine Konow		

Organisasjonsnr: 995 746 875

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

Husordensregler: Foreligger ikke

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



INNKALLING 2026

Skogbo boligsameie

Torsdag 07.05.2026 kl. 18:00

Sofiemyr kirke

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Skogbo boligsameie

Møtet finner sted torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Sofiemyr kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Skogbo boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsmelding 2025

3 Godkjenning av årsregnskap 2025

4 Andre saker

- 4.1 Kompostbinge

5 Valg

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

4. Andre saker

4.1 Kompostbinge

Vi ønsker at det vurderes å etablere en kompostbinge i området ved trampolinen.

Med vennlig hilsen

Marie Hepsø og Torbjørn Windingstad

Forslag til vedtak: Det etableres en kompostbinge.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, men ønsker å lufte dette for årsmøtet. Dersom noen er interesserte i å ta ansvar for denne kompostbingen er det ok for oss.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jo Iver Torsnes Rybakken, Valgt fra 22.03.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Jorunn Brenna, Valgt fra 22.03.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Charlott Hasfjord, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Eline Toverud Antonsen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Mathias Hendriks Moe, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

Styredeltakelse går på rundgang:

Følgende endringer for neste periode:

Styremedlem - Styremedlem, Charlott Hasfjord (SU1C)
Styremedlem eller vara - Eline Toverud Antonsen (H30B)
Styremedlem eller vara - Marie Hepsø (SU3G)
Styremedlem eller vara - Ketil Eik (SU3A)
Styremedlem eller vara - Oda Celine Konow (SU5C)

Styret avgjør i første styremøte hvem som skal være styreleder og melder inn dette til

Usbl raskt (senest to uker etter årsmøtet).

Forslag til vedtak: Etter styrets konstituering fik styret følgende sammensetning:

Styreleder -

Styremedlem -

Styremedlem -

Styremedlem -

Varamedlem -

Årsmelding 2025 - Skogbo boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jo Iver Torsnes Rybakken
Styremedlem, Jorunn Brenna
Styremedlem, Charlott Hasfjord
Styremedlem, Eline Toverud Antonsen
Varamedlem, Mathias Hendriks Moe

Styret i Skogbo boligsameie består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Skogbo boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skogbo boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 995746875

Skogbo boligsameie består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skogbo boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587495. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Skogbo boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Oppgradering av trampoline
- Malt og hatt generell vedlikeholdt på dukkestuen
- Gått til innkjøp av benker til fellesområder

Styrets arbeid

Oppsummering av styrets arbeid 2025/2026

Styret har i perioden avholdt totalt 8 styremøter. Referater fra møtene er tilgjengelige under oppslag på «Min side» hos Bonabo.

Det er gjennomført to dugnader i løpet av året, én på høsten og én på våren.

Hovedsaker i perioden:

Avlesing av ladestasjoner
Styret har arbeidet med å finne en løsning for avlesing av ladestasjonene. Det er per i dag ikke besluttet en permanent løsning, og arbeidet vil fortsette.

Nye avfallsbeholdere
Det er besluttet å etablere en felles avfallsløsning per rekke. Dette innebærer at hver rekke vil få egne beholdere for matavfall, papp, restavfall og glass/metall. Follo Ren har opplyst at de nye beholderne etter planen vil være på plass i løpet av september.

Styret har også vurdert oppføring av søppelskur i tilknytning til de nye beholderne. Etter innhenting av pristilbud er dette vurdert som for kostbart på nåværende tidspunkt. Når beholderne er på plass, vil styret undersøke og vurdere alternative, rimeligere løsninger.

Tak
Det er gjennomført befaring av taket i samarbeid med USBL ved bruk av drone. Vurderingen er at taket er i tilfredsstillende stand for noen år fremover, men at det på sikt vil være behov for utbedringer.

Styret anbefaler derfor å etablere en spareordning, for eksempel ved at hver boenhet innbetaler et fast månedlig beløp over en gitt periode. Hensikten er å være føre var og bygge opp en økonomisk buffer til fremtidige vedlikeholdsarbeider.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2026

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**777 030**	**588 896**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	24 832	212 076
Tilbakeføring av avskrivning	24 273	24 273
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-52 074	-48 216
B. Endring arbeidskapital	**-2 968**	**188 134**
C. Arbeidskapital	**774 062**	**777 030**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	822 424	822 041
Kortsiktiggjeld	-48 362	-45 012
C Arbeidskapital	**774 062**	**777 030**

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

Resultatregnskap 2025 Skogbo boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	869 959	836 253	850 031	878 941
Sum leieinntekt		**869 959**	**836 253**	**850 031**	**878 941**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	50 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**50 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**869 959**	**886 253**	**850 031**	**878 941**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 792	4 473	4 850	4 600
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	24 273	24 273	18 000	24 274
Driftskostnad					
Energikostnad		60 951	59 854	65 000	65 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	33 668	34 050	30 000	37 000
Kommunale avgifter/renovasjon		223 158	184 090	205 000	240 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 328	7 738	6 500	8 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 500	3 116	500	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	29 643	20 269	75 000	40 000
Revisjonshonorar		5 954	5 310	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		68 283	65 720	68 000	71 000
Andre honorar	9	101 275	988	4 000	2 000
TV/bredbånd		122 960	118 160	123 000	129 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		228	1 529	0	2 000
Forsikringer		141 329	121 834	141 000	150 000
Andre kostnader	10	4 187	3 031	3 000	4 000
Sum kostnad		**831 528**	**654 433**	**749 350**	**785 374**
Driftsresultat		**38 431**	**231 819**	**100 681**	**93 567**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 207	25 905	0	0
Rentekostnad		40 805	45 649	41 845	34 514
Netto finansposter		**13 599**	**19 744**	**41 845**	**34 514**
Årsresultat		**24 832**	**212 076**	**58 836**	**59 053**
Overført sameiekapital		24 832	212 076	0	0
SUM OVERFØRINGER		**24 832**	**212 076**	**0**	**0**

Balanse 2025 Skogbo boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	170 460	194 734
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	16 000	16 000
Sum anleggsmidler		**186 460**	**210 734**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		6 652	3 335
Kundefordringer		32 271	0
Andre kortsiktige fordringer		579	6 670
Forskuddsbetalte kostnader		44 037	40 296
Innestående konsernkonto og bank		738 884	771 740
Sum omløpsmidler		**822 424**	**822 041**
SUM EIENDELER		**1 008 884**	**1 032 775**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		424 181	399 349
Sum opptjent egenkapital		**424 181**	**399 349**
Sum egenkapital	**12**	**424 181**	**399 349**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	536 341	588 415
Sum langsiktig gjeld		**536 341**	**588 415**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 323	0
Leverandørgjeld		38 513	39 001
Påløpne renter		197	236
Annen kortsiktig gjeld		6 329	5 774
Sum kortsiktig gjeld		**48 362**	**45 012**
Sum gjeld		**584 703**	**633 426**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 008 884**	**1 032 775**

Sted:_____ Dato:_____

Jo Iver Torsnes Rybakken
Styreleder

Eline Toverud Antonsen
Styremedlem

Jorunn Brenna
Styremedlem

Charlott Hasfjord
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	706 320	706 320
3618 Leietillegg strøm	70 439	36 053
3650 Innkrevde felleskostn. renter	40 080	44 880
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	53 120	49 000
Sum	**869 959**	**836 253**

3618 gjelder viderefakturering elbilforbruk

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 Kjøp av ladeplass	0	50 000
Sum	**0**	**50 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	3 750	3 500
5150 Påløpne feriepenger	450	420
5400 Arbeidsgiveravgift	529	494
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	63	59
Sum	**4 792**	**4 473**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Ladebokser	Ladebokser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 369	100 366
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 369	100 366
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 202	20 073
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	90 167	80 293
Årets avskrivninger :	14 237	10 037
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	10	10

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	14 775	15 868
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 867	16 916
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 026	1 267
Sum	**33 668**	**34 050**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	828	1 550
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**7 328**	**7 738**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	395
6540 Inventar	3 500	0
6552 Driftsmateriell	0	2 720
Sum	**3 500**	**3 116**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	9 107	6 137
6619 Dugnadsutbetaling	0	1 670
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	20 536	2 462
Sum	**29 643**	**20 269**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 525	988
6730 Teknisk honorar	98 750	0
Sum	**101 275**	**988**

Konto 6714 fakturert elbilforbruk og utbetaling av lønn.
Konto 6730 gjelder droneinspeksjon og avfallsløsning

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 000	0
7770 Betalingskostnader	1 113	942
7773 Omkostninger innkreving	2 074	2 089
Sum	**4 187**	**3 031**

Note 11 - Aksjer og eierandeler

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

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	399 349	24 832	424 181
Sum opptjent egenkapital	**399 349**	**24 832**	**424 181**
Sum egenkapital	**399 349**	**24 832**	**424 181**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12135639492**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	900 000
Lånesaldo 01.01:	588 415
Avdrag i perioden:	52 074
Lånesaldo 31.12:	**536 341**
Saldo 5 år frem i tid:	209 159

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135639492	20	26 817	536 340

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

Resultat og balanse med noter for Skogbo boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skogbo boligsameie

Styreleder	Jo Iver Torsnes Rybakken (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Charlott Hasfjord (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Eline Toverud Antonsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Jorunn Brenna (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Skogbo Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogbo Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: CA5EJ-4ZM9C-MYQIK-XJUUY-IU345-D91YF

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CA5EJ-4ZM9C-MYQIK-XJUUY-IU345-D91YF

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:26:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CA5EJ-4ZM9C-MYQIK-XJUUY-IU345-D91YF

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 07.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skogbo boligsameie torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Sofiemyr kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jo Iver Torsnes Rybakken

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

4. Andre saker

4.1 Kompostbinge

Vi ønsker at det vurderes å etablere en kompostbinge i området ved trampolinen.

Med vennlig hilsen

Marie Hepsø og Torbjørn Windingstad

Vedtak:
Det gjøres mer research på dette og så vil saken evt. tas opp på nytt.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jo Iver Torsnes Rybakken, Valgt fra 22.03.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Jorunn Brenna, Valgt fra 22.03.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Charlott Hasfjord, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Eline Toverud Antonsen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Mathias Hendriks Moe, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

Styredeltakelse går på rundgang:

Følgende endringer for neste periode:

Styremedlem - Styremedlem, Charlott Hasfjord (SU1C)
Styremedlem eller vara - Eline Toverud Antonsen (H30B)
Styremedlem eller vara - Marie Hepsø (SU3G)
Styremedlem eller vara - Ketil Eik (SU3A)
Styremedlem eller vara - Oda Celine Konow (SU5C)

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

Vedtak:
Etter styrets konstituering fik styret følgende sammensetning:

Styreleder - Ann Ragnhild Aasprong

Styremedlem - Oda Celine Konow

Styremedlem - Charlott Hasfjord

Varamedlem - Eline Toverud Antonsen

Varamedlem - Marie Hepsø

Protokoll for Skogbo boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	27.05.2026
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	27.05.2026
Protokollvitne	Jo Iver Torsnes Rybakken (sign.)	12.06.2026

V E D T E K T E R

for

Skogbo boligsameie,
(org. nr. 995 746 875)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 27.04.22.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skogbo boligsameie. Skogbo boligsameie er et *tingsrettslag sameie*, noe som innebærer at det er fellesarealene rundt de selveide rekkehusene som eies i fellesskap. Sameierne har delt ansvar og eier en ideell andel hver.

1-2 Hva sameiet omfatter

Fellesarealene på gnr. 249, bnr. 327 eies i fellesskap av 20 selveiende rekkehus på Sofiemyr i Nordre Follo kommune. Rekkehusene ligger på følgende adresser: Holbergsvei 30 a-d, Sigrid Undsetsvei 1 a-d, 3 a-g og 5 a-e.



1-3 Formål

Boligsameiet har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser knyttet til ytre vedlikehold av bebyggelsen, vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg og generelt bestrebe seg på å opprettholde og vedlikeholde et trivelig bomiljø og et positivt

samarbeid mellom beboere. I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse og hører inn under sameiets formål, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

1-4 Plikt til medlemskap og tinglyste forpliktelser
Samtlige nåværende og fremtidige eiere av eiendommen er forpliktet til å være medlemmer av boligsameiet. Dette tinglyses på hver eiendom.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Huseierne har full rådighetsrett over sin eierandel. Huseierne kan fritt overdra, pantsette og leie bort sine boliger og andeler med tilknyttede rettigheter i den utstrekning bestemmelsene i den enkeltes hjemmelsdokument ikke fastsetter noe annet. Ved salg eller utleie skal dette umiddelbart meddeles styret av registreringshensyn.

(2) Ved salg eller utleie plikter eier å orientere leier om vedtekter og øvrige bestemmelser som regulerer boforholdet.

3. Sameierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Sameieren har enerett til å bruke sin eiendom. Sameieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet.

4. Parkering og ladepunkt for elbil

4-1 Parkeringsplasser
(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

(2) Huseierne har rett til tilgang til en parkeringsplass pr. bolig, men en må påberegne at en må skifte plass når tilgang til ladeplasser selges/etableres.

4-2 Ladepunkt for elbil
(1) Huseierne kan kjøpe rett til tilgang til plass med lademulighet.

- Tilgang til ladestasjon selges for reell kostnad på etableringstidspunktet (halvparten av etablering av ladestolpe med to uttak). Sameiet dekker kabling/arbeid mellom sikringsskap og ladestolpe, og annet vedlikehold/utbedring av infrastrukturen. Sameier dekker eventuelle skader/vedlikehold på ladestolpe-/punkt en disponerer og strøm.
- Utvidelse skjer etter behov.
- Behov for tilgang til ladestasjon meldes styret i god tid og styret koordinerer etablering.

(2) Dokumentasjon av hvem som har kjøpt rett til tilgang til ladestasjon og fordeling av parkeringsplassen gjøres i vedlegg til vedtekter, og styret gis myndighet til å oppdatere denne oversikten forløpende. Se vedlegg 1.

5. Vedlikehold

5-1 Huseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Huseieren skal vedlikeholde bruksenheten sin slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper.

(2) Vedlikeholdet av rekkehusene og fellesarealene reguleres av Vedlikeholdsplanen. Denne vedtas av årsmøtet og administreres av styret. Vedlikeholdsplanen skal inneholde retningslinjer for indre og ytre vedlikehold av rekkehus og fellesarealer. Sameiets medlemmer plikter å utføre vedlikeholdsarbeid iht. Vedlikeholdsplanen. Styret har myndighet til å foreta justeringer i vedlikeholdsplanen.

(3) Indre vedlikehold er i prinsippet den enkelte huseiers sak og vedkommer ikke sameiet. Tilkoblingspunkt på fellesrør/ledninger og rør/ledninger fra dette til/i seksjonene er huseiers ansvar. Utskiftning av varmvannsberedere og sikringsskap dekkes av den enkelte sameier.

(4) Utskiftning av dører og vinduer er huseiers eget ansvar, både på bolig og på bod.

(5) Utvendige forandringer på det enkelte hus, inklusive vinduer og dører, er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret. Dersom type/valg av dører og vinduer avviker fra tidligere utgaver, skal det først legges fram for styret til uttalelse. Ved uenighet mellom styret og huseier(e) avgjøres slike spørsmål ved alminnelig flertall på årsmøtet. Den enkelte sameier plikter også å innhente nødvendig samtykke fra bygningsmyndighetene. Kostnader ved utskifte av vinduer/dører dekkes av den enkelte huseier eller gjennom fellesutgiftene hvis dette er bestemt gjort i fellesskap.

(6) Huseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(7) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved tilfeller av skadedyr varsles styret. Styret har handlingsplikt iht. iverksetting av tiltak hvis det har blitt spredning i en rekke.

(8) Sameiet dekker ikke egenandelen i forsikringssaker som går på skader som har «indre årsak», f.eks. skader i tak grunnet innvendig kondens eller lekkasjer fra vannrør i bolig.

(9) Rengjøring og kontroll av takrenner påhviler hver enkelt huseier og skal gjøres sommer og høst både på boder og rekkehus.

(10) Kostnader for utskiftning, reparasjon og nødvendig vedlikehold på yttervegger (unntatt endevegger) dekkes av den enkelte huseier; kledning, vinduer og dører. Vedlikehold av drenering av alle grunnmurer som tilstøter den enkelte bolig er den enkeltes ansvar (også endegrunnmur). Den enkelte huseier bør legge Periodisk vedlikeholdsplan fra 2009 til grunn for planlegging av vedlikehold, samt koordinere dette arbeidet best mulig i fht tidsplan for maling. Huseier må søke styret om å få dekket kostnader for maling/pensler hvis dette gjennomføres utenom tidsplan for maling. Hver enkelt huseier har ansvar for vedlikehold og reparasjon av yttervegger på bodens front og bakvegg (også dør). Reparasjon/vedlikehold av endevegger i bod dekkes av boligsameiet.

(11) Ved manglende indre vedlikehold kan styret, dersom mangelen ansees å medføre betydelig ulempe eller kan føre til økonomisk skade for nabohuset, pålegge huseieren å gjennomføre det nødvendige vedlikeholdet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde fellesarealer, inkludert felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at huseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle sameieren.

(3) Sameiet har ansvar for utskiftning og reparasjon av takrenner og tak på rekkehus og boder.

(4) Reparasjon og nødvendig vedlikehold av endevegger dekkes av boligsameiet (maling, kledning og etterisolering, ikke grunnmur/drenering). Det samme gjelder for endeveggene til bodene. Styret benytter Periodisk vedlikeholdsplan fra 2009 som grunnlag for vurdering av endeveggene.

(3) Sameieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for sameieren eller andre brukere.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles på huseierne med 1/20 på hver. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av sameierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Unnlatelse av å betale andelen av fellesutgiftene etter påkrav ansees som vesentlig mislighold. Hvis en huseier innen rimelig tid ikke betaler sin andel av fellesutgiftene, kan boligsameiet ved styret gjøre bruk av den panterett de har i vedkommende eiendom, jfr. pgf. 4. Panteretten gjelder også hvor boligsameiet har fått dom eller forlik for krav på erstatning fra huseiere.

(4) Dersom de huseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

7. Sikkerhetsstillelse og mislighold

7-1 Sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for medlemmenes forpliktelser overfor sameiet skal det utferdiges og tinglyses en pantobligasjon for kr. 20.000,-. Disse pantobligasjonene skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt av takstmann godkjent av forsikringsrådet uten opptrinnsrett.

7-2 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og ulovlig bruk.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styresammensetningen skal gå på rundgang slik at alle enheter må ta et "ansvar" i styret. I de to enheter med fire boliger stiller i år 1, den ene enheten med en styrerepresentant og den andre enheten med en vara. Året etter rykker vara opp som styrerepresentant og den andre enheten må stille med vara. Den enheten med fem boliger stiller alltid med en styrerepresentant, mens den enheten med syv boliger stiller med en styrerepresentant og en vara hvert år. Valgbare er huseiere og deres ektefeller eller samboere.

(4) Vi går alfabetisk og starter rulleringen fra A i 2013. Hver rekke kan avtale en annen rekkefølge

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når minst tre styremedlemmer og/eller varamedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret kan etter vedtak i årsmøtet ansette forretningsfører. Styret er ansvarlig for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av offentlig godkjent revisor.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

(3) Styrets arbeidsområde reguleres av «Instruks for styret» som vedtas på årsmøtet.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

(3) Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 11 huseiere er representert på møtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

g) endring av vedtektene.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle sameierne
Alle sameiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra sameiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

10. Forsikring
Samtlige eiere har plikt til enhver tid å holde sine hus forsikret. Brann (fullverdig), vannskade og ansvarsforsikring er minstekrav. Eierne har oppgaveplikt til styret om løpende forsikringer.

Vedlegg:

1. Tildeling av parkeringsplass og dokumentasjon av rett til tilgang til plass med ladepunkt.

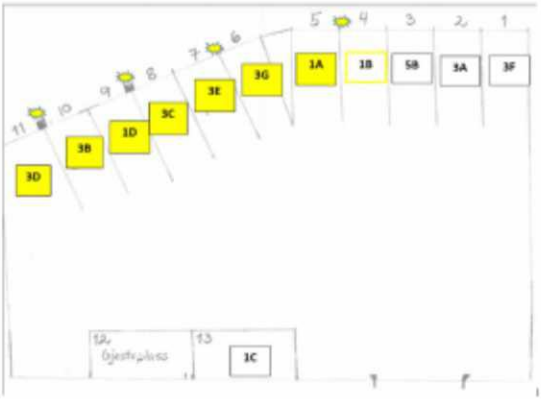
Vedlegg 1

Tildeling av parkeringsplass og rett til tilgang til plass med ladepunkt

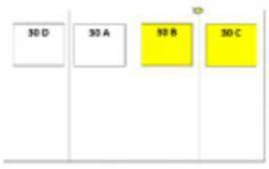
- Alle i sameiet har ved etablering av parkeringsplassene betalt for rett til tilgang til en plass pr bolig.
- En må regne med at en må skifte plass når tilgang til ladeplasser selges/etableres.
- Beboere som ønsker å kjøpe dedikert plass med lader må fortløpende og i god tid melde fra til styret.
- Det skal kjøres minst mulig inn på fellesområdet/stikkveiene. Det er ikke tillatt å parkere ved bolig over tid eller over natten, kun for «av og pålessing».
- Det er ikke tillatt å lade fra vanlig stikkontakt hvis den ikke har egen kurs for el bil og jordfeilbryter klasse B grunnet brannfare.
- Det er ikke tillat å parkere utenfor oppmerkede plasser på parkeringsplassene.
- Plass 12 er gjesteplass, og er ikke beregnet for bruk til bil nummer 2 for faste beboere.

Tildeling parkeringsplasser pr. 04.04.2022:

Oversikt over hvem som har kjøpt rett til tilgang til parkeringsplass med lader			
	Plass		Plass
• Sigrid Undsetsvei 3D (2022)	11	• Sigrid Undsetsvei 3G (2021)	6
• Sigrid Undsetsvei 3B (2019)	10	• Sigrid Undsetsvei 1 A (2022)	5
• Sigrid Undsetsvei 1D (2019)	9	• Holbergsvei 30C (2020)	H 1
• Sigrid Undsetsvei 3C (2020)	8	• Holbergsvei 30B (2022)	H 2
• Sigrid Undsetsvei 3E (2021)	7	Ledige plasser: 4	



Stor parkering, Sigrid Undsetvei 1



Holbergsvei 30

usbl



Rapport

Teknisk befaring – droneinspeksjon

Dok.nr. 5-350

Boligselskap	Skogbo Boligsameie	
Kontroll av	Takflater	
Dato og sted	19.06.2025	Skogbo Boligsameie
Utført av	Usbl v/ Ole Christian Fjeldstad	

Deltagere og rapportmottagere:

Firma / funksjon	Navn	Til stede	Rapp sendes	E-postadresse
Styreleder	Jo Iver Torsnes Rybakken		X	skogbo@gmail.com
Styremedlem	Jorunn Brenna	X	X	jorunnbrenna63@gmail.com
Usbl Prosjekt	Ole Christian Fjeldstad	X	X	olcf@usbl.no

Prosjekt nr.	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Dato
1040976-1	Ole Christian Fjeldstad	Torgeir Moen	Ole Christian Fjeldstad	28.08.25
				

Tlf.: 22 98 38 00
E-post: prosjekt@usbl.no
www.usbl.no

StartBANK
BVN
Miljøfyrtårn
GRØNN BYGGALLIANSE MEDLEM
SENTRALT GODKJENT

Innledning

Denne rapporten presenterer resultatene av en takinspeksjon med drone som ble utført av Usbl Prosjekt for Skogbo Boligsameie den 19.06.2025. Formålet med inspeksjonen var å vurdere tilstanden til taket på boligblokkene tilhørende boligsameiet, og å identifisere eventuelle skader eller feil som krever utbedring.

Metode

Inspeksjonen ble utført med en DJI Mini 4 Pro-drone utstyrt med et 4K-kamera.

Usbl Prosjekt brukte manuell kontroll for å ta oversiktsbilder, videoer og nærbilder av spesifikke områder som viste tegn på skade eller slitasje. Droneinspeksjonen er kun en visuell kontroll uten noen form for inngrep i konstruksjon eller kontroll av underliggende konstruksjon.

Inspeksjonen ble utført under klare og solrike værforhold, med en temperatur på ca. 15 grader og en vindhastighet på ca. 5 m/s. Værforholdene var optimale for droneflyvning og bildekvalitet.

Inspeksjonen ble utført av Ole Christian Fjeldstad fra Usbl Prosjekt.

Resultater

Inspeksjonen viste at takene var i generelt god stand, med unntak av noen mindre ting som bør følges opp. Disse er beskrevet nedenfor, sammen med anbefalinger for tiltak. Det er uvisst når takene er tekket om. Normal levetid for asfaltpapp tak er basert på Sintef byggforsks tabell 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, henholdsvis 40 og 25 år for middels levetid. Det betyr at det bør være årlige kontroller de nærmeste årene, frem mot en omlegging.

Underliggende konstruksjon ikke kontrollert.

- På bildene kan det observeres en del blader osv. fra nærliggende trær, dette bør rengjøres. Gjelder særskilt blokken med adresse Sigrid Undsets vei 5A til 5D.
- Antar at panelen er fra byggeår og det ses råteskader, noe som bør følges opp.
- Det anbefales å rense takrenner for eventuelle rusk og rask.
- Det ble observert noen misfargede områder med mosedannelse på takene. Det anbefales å rengjøre taket med et egnet middel.
- Gammel takpapp som virker å være i god forfatning, men renner og nedløp synes å være noe mere slitt.
- Bør være overdekking på piper.

Konklusjon

Takinspeksjonen med drone viste at takene var i generell god stand tatt alderen i betraktning, med unntak av noen mindre utfordringer som bør utbedres og følges opp. Det må allikevel påregnes at man kan få lokale mindre lekkasjer. Det antas en restlevetid på taket på ca. 5-10 år, forutsatt årlig kontroll.

Det kan likevel være gunstig å legge om taket tidligere enn dette, behovet for vedlikehold og reparasjoner kan bli omfattende de neste årene. Ved omlegging vil det være naturlig å også skifte ut alle beslag, pipehatter, m.m. Ved utskifting vil man kunne få en kontroll av tilstanden på undertaket fra oversiden. Usbl anbefaler at boligselskapet ser på mulighetene til å gjøre tiltak som også forbedrer energiforbruket når rehabiliteringsprosjekter planlegges.

Usbl Prosjekt anbefaler at boligselskapet å legge inn rutine for å sjekke taket årlig. Det tas forbehold om at det under takinspeksjonen med drone, ikke er gjort ytterligere inngrep for å kunne kontrollere underliggende konstruksjoner.

Usbl Prosjekt takker boligselskapet for oppdraget og står til disposisjon for eventuelle spørsmål eller videre oppfølging.

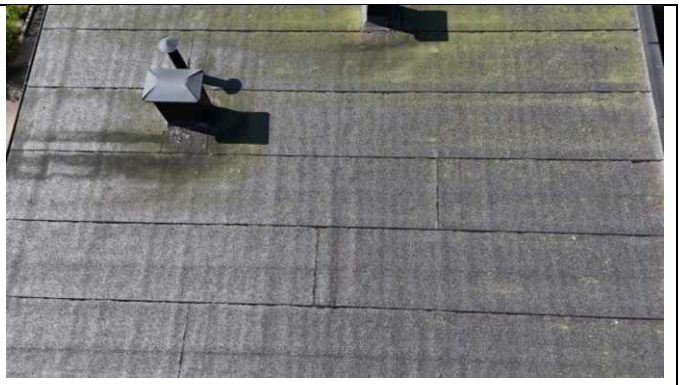
Vedlegg 1: Sjekkliste

Listepunkter kontroll av tak	Ok	Avvik	I.a.	Kommentar	Referanse/ bildenr.
Tekning	☒	☐	☐	Trenger rens/-vask	1 og 6
Takrenner og nedløp	☒	☐	☐	Ser ingen direkte avvik, men er slitt. Maling flasser av.	1
Sluk	☐	☐	☒		
Parapetbeslag	☒	☐	☐		
Piper og luftehatter	☒	☐	☐		
Øvrige beslag	☒	☐	☐		
Trapesplater over balkonger	☐	☐	☒		
Piper/skorsteiner	☒	☐	☐		

Vedlegg 2: Bildedokumentasjon



Bilde 1.



Bilde 2.



Bilde 3.



Bilde 4.



Bilde 5.



Bilde 6.



Bilde 7.



Bilde 8.



Bilde 8.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-249/992

Norkart
Utskriftsdato: 09.06.2026 12:15

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	119.1
Etablert dato	19.09.1988	Historisk oppgitt areal	119
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	249/992
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/992
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.09.1988	550/88		249/327 (-119), 249/992 (119)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630189.29	601694.27	0	Ja	119.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KONOW ODA CELINE F150192*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sigrid Undsets vei 5C 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sigrid Undsets vei 5 C

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149578544		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1972

1: Bygning 149578544: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.10.1972

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	104
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	104
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.10.1972	26.03.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sigrid Undsets vei 5C	H0101	249/992	104	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	44	0	44	0	0	0
U01	0	16	0	16	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	992	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sigrid Undsets vei 5C, 1412 SOFIEMYR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 119 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 119 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 89 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4931 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4931)
Navn	SKOGBO BORETTSLAG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.04.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6761/4931_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 119 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** N

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Utskriftsdato: 09.06.2026

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.**	992	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sigrid Undsets vei 5C, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 303,48 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 759,98 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 040,53 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	52,50 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	141,50 kr
					Sum	**10 596,00 kr**	**5 297,99 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.

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sigrid Undsets vei 5 Bygg 215/63		49	327	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	mottatt 5.12.63	dato 29.4.65 sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
NBBL - Skogbo Borettslag	Wessels vei 1	80 14 28

Anmelderens navn NBBL	Adresse	Telefon
v/ ark. T. Thiis Gundersen	Wessels vei 1	- " -

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eidskog Industrier A/S	Trondheimsvn. 84-86	37 29 70

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kolbotn den 26. oktober 1972.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD

for bygningssjefen

Gunnar Salthaug
bygninspektør

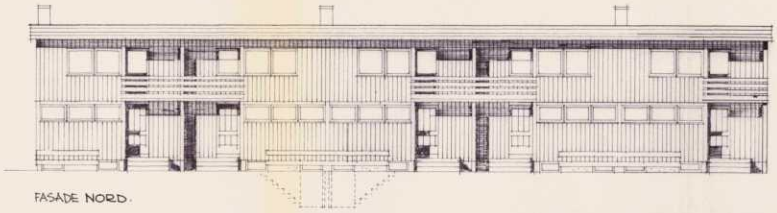
H. Lien
bygn.kontr.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

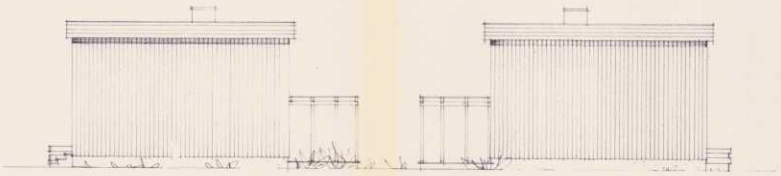
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bi. 681. Desember 1971. Ettertrykk forbudt.



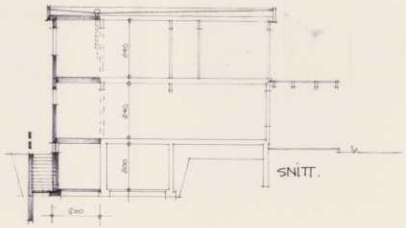
FASADE NORD.

APPROBERT
2 6 OKT. 1983
Oppegård Bygningsråd



VEST.

ØST

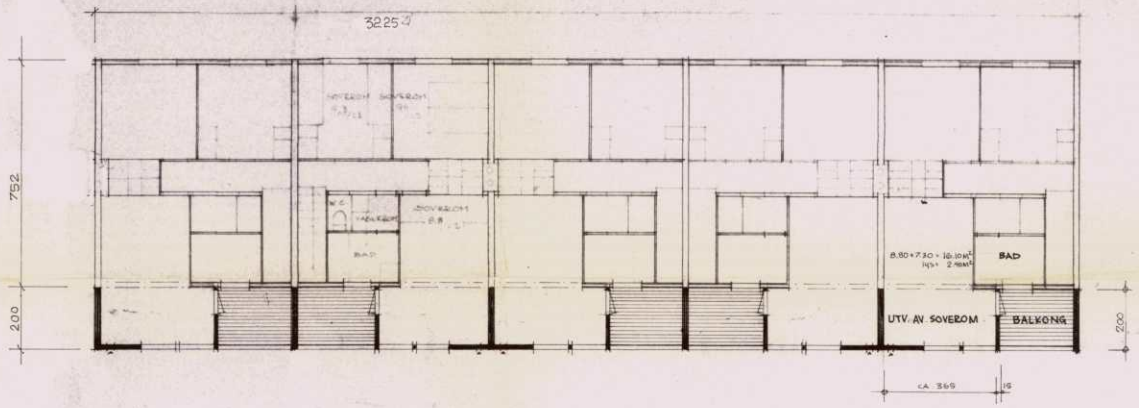


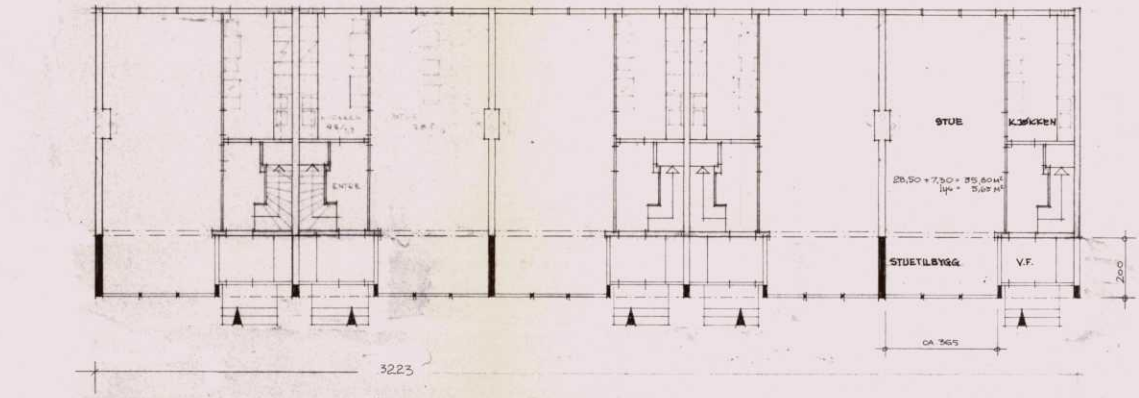
SNITT.

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14 03 83 03259
ARKIV

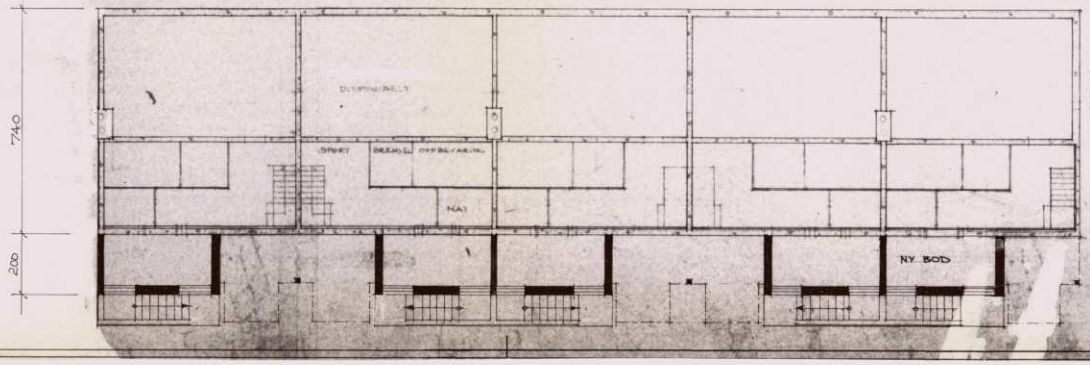
49/327 SKOGBO BRL. NGR. UNDSETH'S TILBYGG	REV.: 25.8.83
	TEGN.DATO 20.6.83
	TEGN.NR.: 02
	M/KL.: 1:100
	FASADER OG SNITT.

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





3223



APPROBERT
26 OKT. 1983
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14 03 83 03259
ARKIV.....

TILBYGG 20.06.83 25.08.83	P.H. SCHEEN OG I. OLSEN ARKITEKTKONTOR MNAL SOMMERROGT. 17. OSLO 2. 44 69 92

„SKOGBO" B.R.L.

OPPDR. GIVER: OPPEGÅRD B&L
PREFABRIKERT
REKKEHUS C 80
SIGRID UNDSETSV. nr. 5
5-manns- bolig

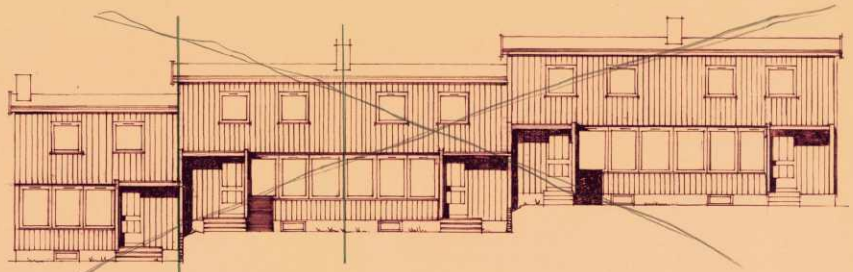
TEGN. TITTEL:
PLANER

MÅL: 1:100
TEGNET

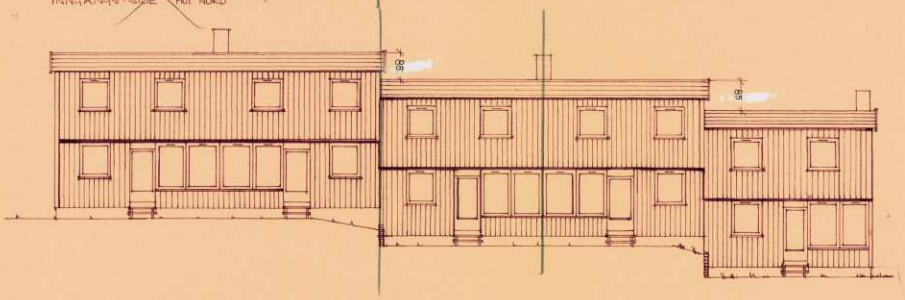
TEGN. NR.
C 82
301

AV NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND. ARKITEKTFIRMA

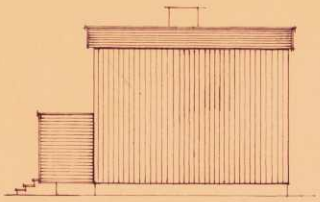
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



INNGANGS - SIDE MOT NORD

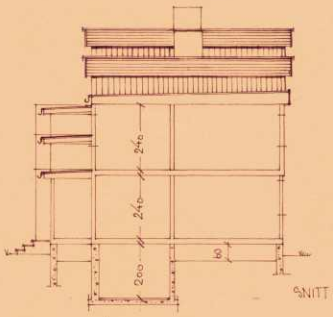


HAGESIDE MOT SYD



GAVL

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 9/9 1965
Bygg nr. 845/63
Approbert 29/9 1965



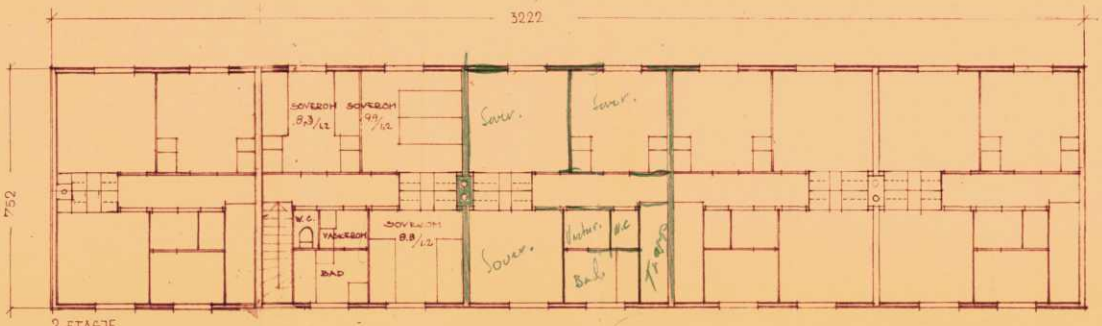
SNITT

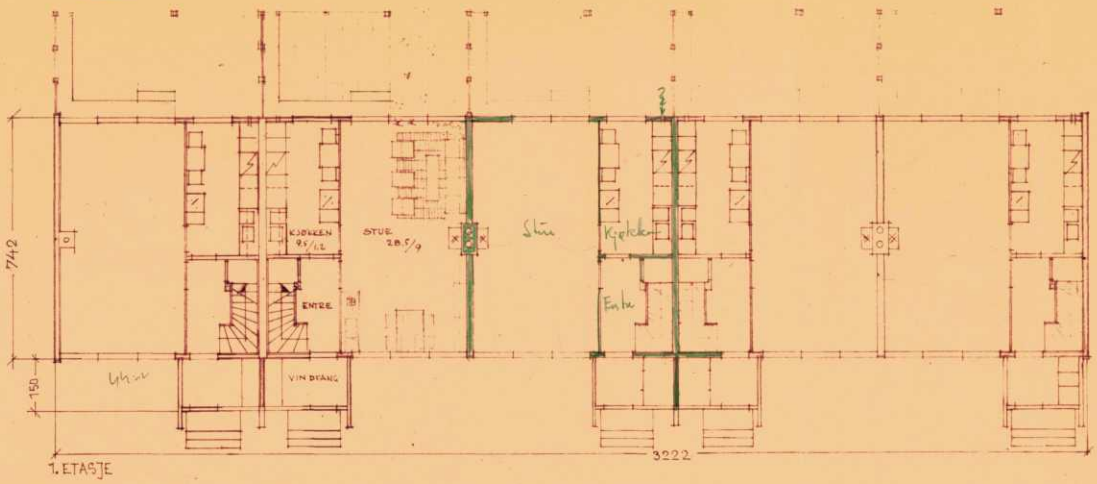
REKKEHUS - TYPE C-80

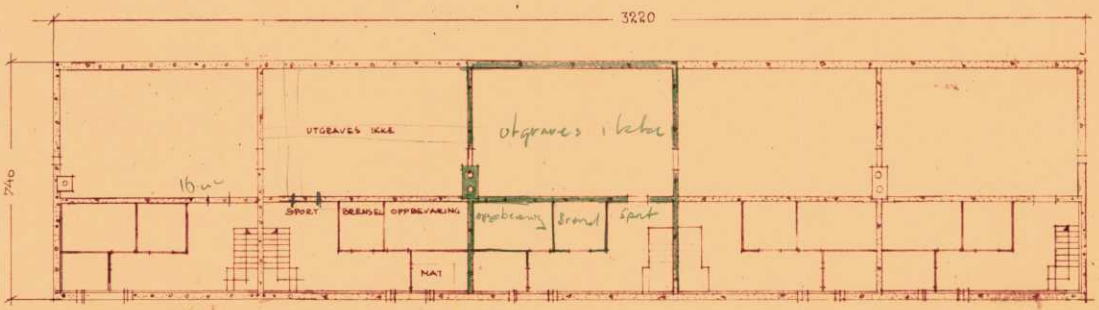
„SKOGBO B.R.L."

OPPEGÅRD BBL, SIGRID UNDSETSV. 5, BRÅTEN II		DATO 15-11-63
FASADER OG SNITT	SIGN Tjønneland	TEGN NR 6321
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND AVD. KONTORET, WERGELANDSV. 7, OSLO 1, TLF 80428	MÅL 1:100	502

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







OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 4/4 1963
Bygg nr. 215 163
Approbert 25/4 1963

SKOGBO B.R.L.

OPPDR.GIVER: OPPEGÅRD KOMMUNE

PREFABRIKERT REKKEHUS C 80

SIGRID UNDSETSV. nr. 5

Småhus-bolig

TEGN.TITEL: PLANER

MÅL: 1:100

TEGNET 12/6 1963

RETTET

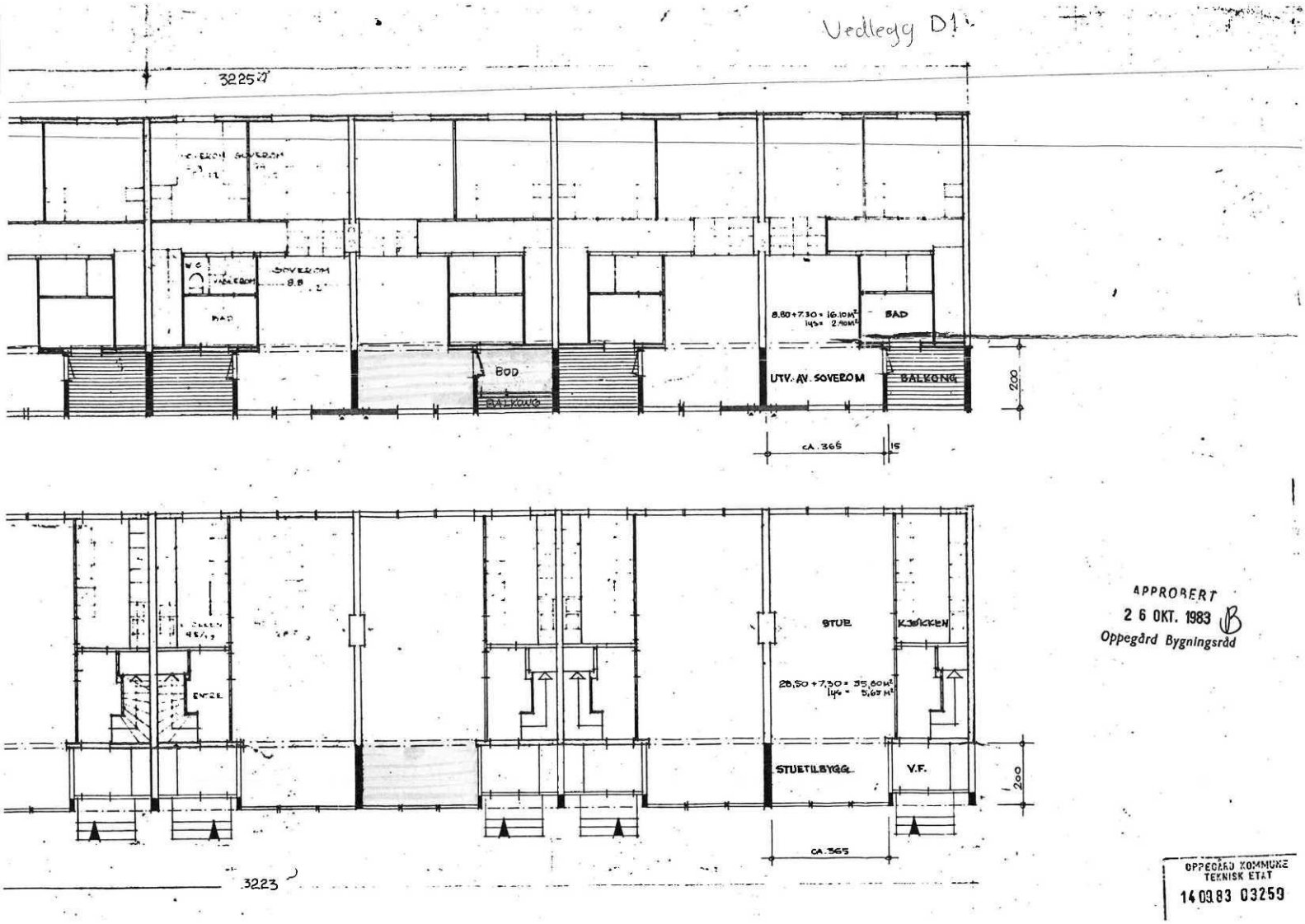
TEGN NR 6321 307

A/L NORSKE BYGGEBEDRIFTER
LANDSFORBUND. ARKITEKTKONT.
WESSELSGT. 1, KOLBOTN. TLF 0648

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

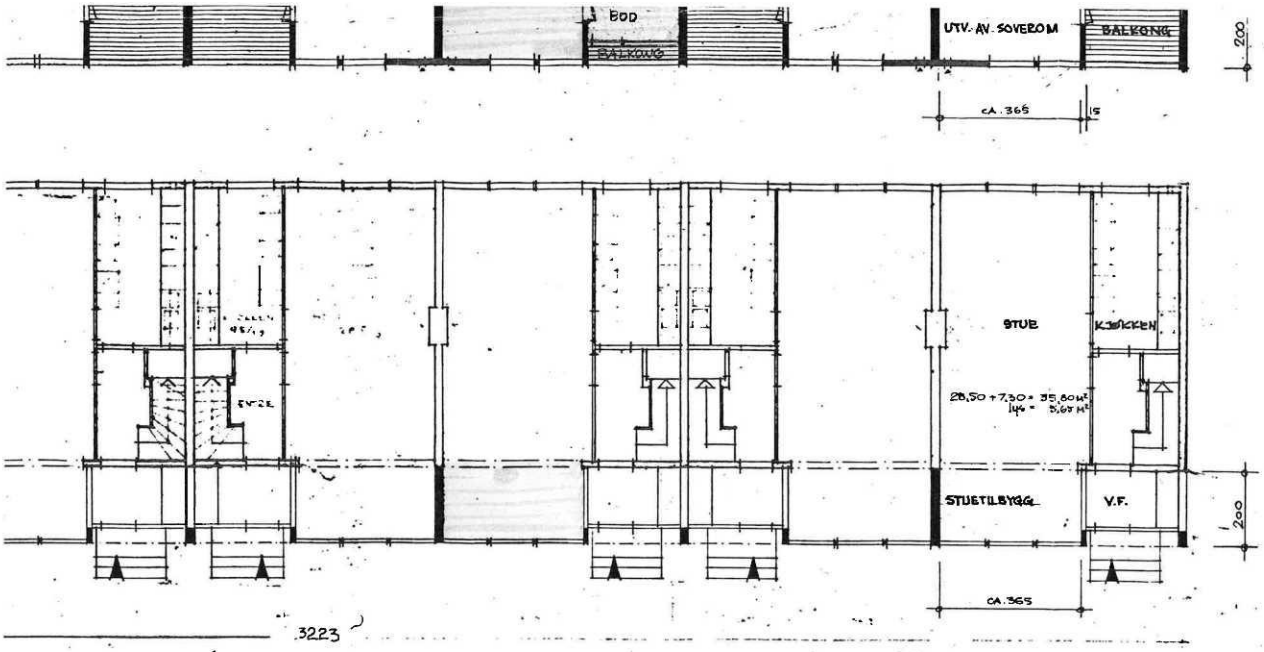
Dansk Scanning A/S

Vedlegg D1

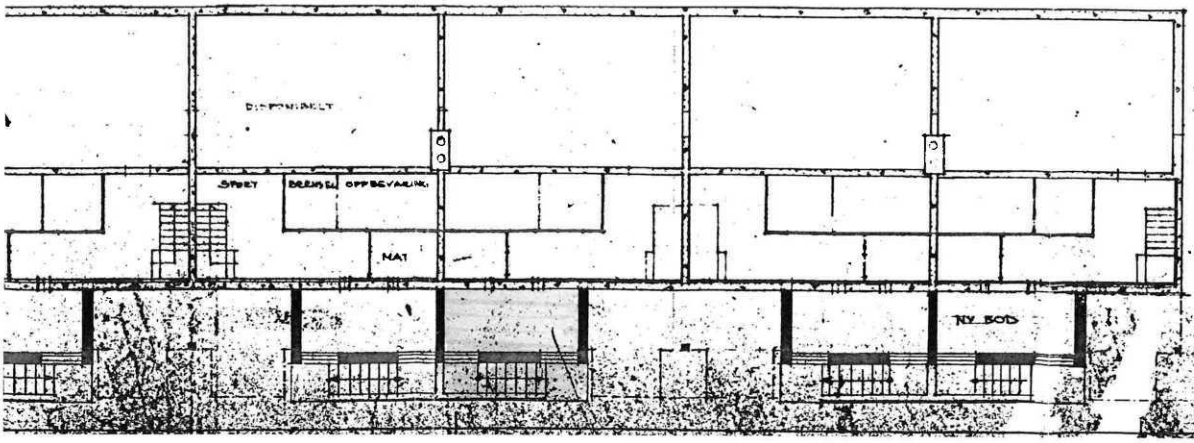


APPROBERT
2 6 OKT. 1983
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14 03 83 03259



3223



APPROBERT
2 6 OKT. 1983
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14 03 83 03259
ARKIV.....

TILBYGG
20.06.83
25.08.83

P.H.SCHEEN OG L.O
ARKITEKTKONTOR
SOMMERROGT.17. OSLO 2.

„SKOG BO" A.R.L.

OPPDR. G.VER: OPPEGÅRD BBL

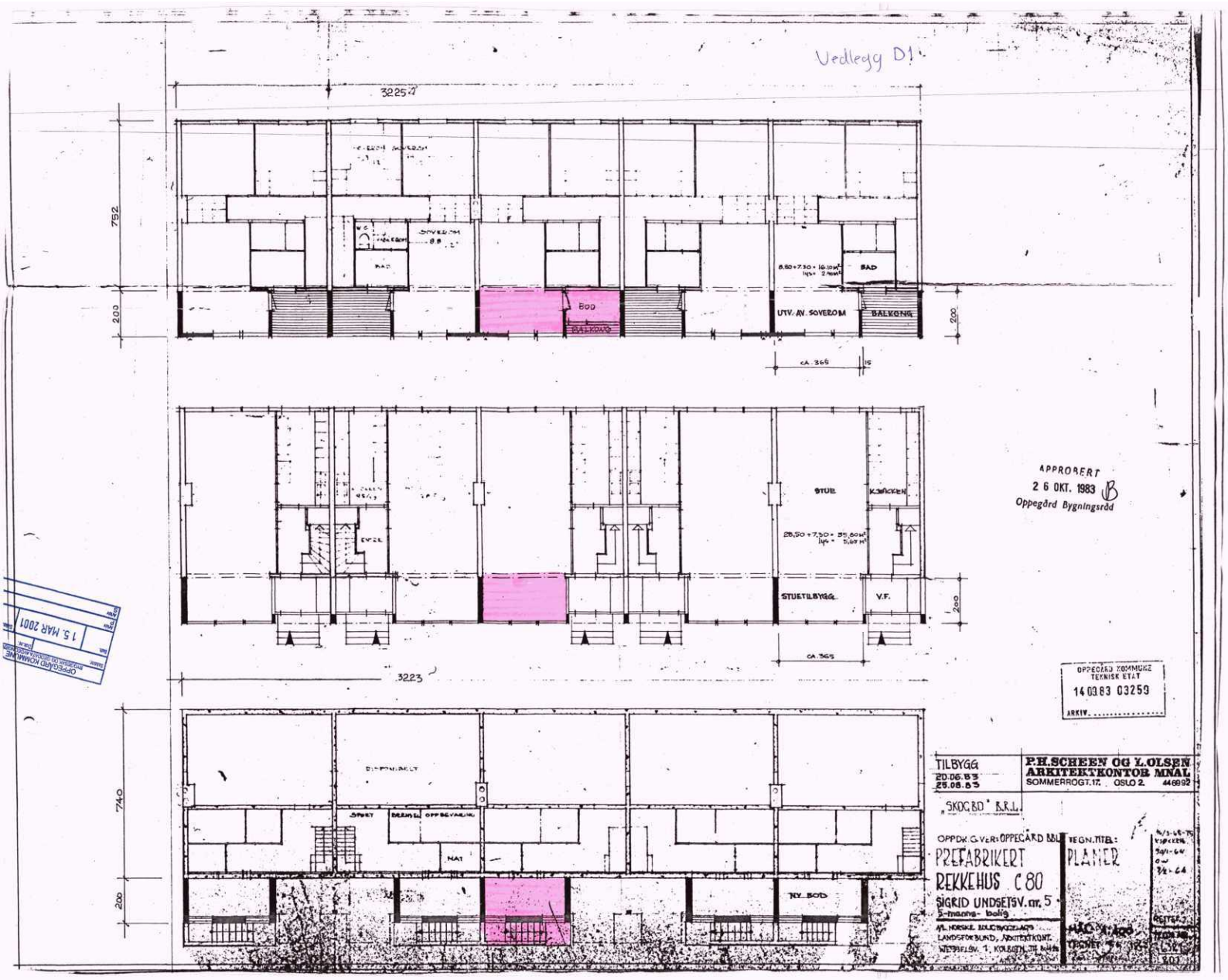
PREFABRIKERT
REKKEHUS C 80
SIGRID UNDSETSV. nr. 5
5-manns- bolig

M.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
LANDSFORBUND, ARKITEKTKONT.
WESSELSV. 1, KOLBOTN, TLF. 64 [illegible]

TEGN.TITTEL:
PLANER

M1C 1:100

TEGNET 26 [illegible]

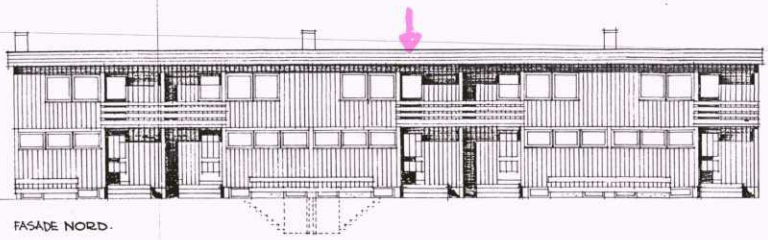

Vedlegg D1
3225
752
200
SOVEROM
8.8
BAD
BOD
BALKONG
8,80+7,30+
BAD
UTV. AV SOVEROM
BALKONG
200
ca. 365
15
STUE
KJØKKEN
28,50+7,30+
STUETILBYGG.
V.F.
200
ca. 365
3223
740
200
DISPONIBELT
STUET
BRENSEL
OPPBEVARING
NAT
NY BOD
APPROBERT
2 6 OKT. 1983
Oppegård Bygningsråd
OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14 03 83 03259
ARKIV.
1 5. MAR 2001
TILBYGG
20.06.83
25.08.83
„SKOGBO" A.S.
P.H.SCHEEN OG L.OLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
SOMMERROGT.17. OSLO 2. 46892
OPPDR.GIVER: OPPEGÅRD BOL
PREFABRIKERT
REKKEHUS C 80
SIGRID UNDSETSV. nr. 5
5-manns- bolig
TEGN.TITTEL:
PLANER
M. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
LANDSFORBUND, ARKITEKTKONT.
WERGELSV. 1, KOLSÅS TLF. 58 88
M/1:100
M/1:50
TEGN.NR.
A 101
A 102
A 103
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Vedlegg D2

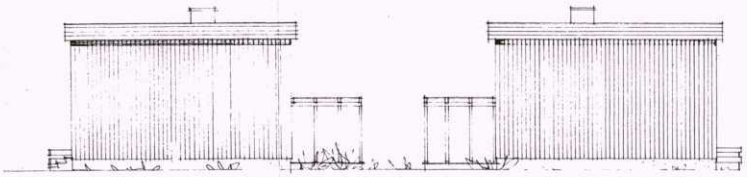
OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK DRIFT OG TEKNISK FORVALTNING
15. MAR 2001

GODKJENT
26 OKT. 1983
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
14 03 83

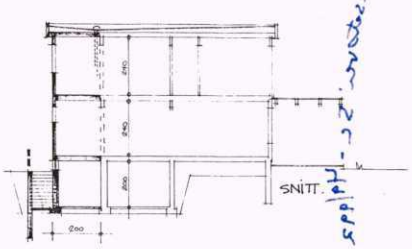


FASADE NORD.



VEST.

ØST



SNITT.

49/527, SKOGBO BRL SNGR. UNDSETVS
TILBYGG

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

Sigrid Undset sc - 49/992

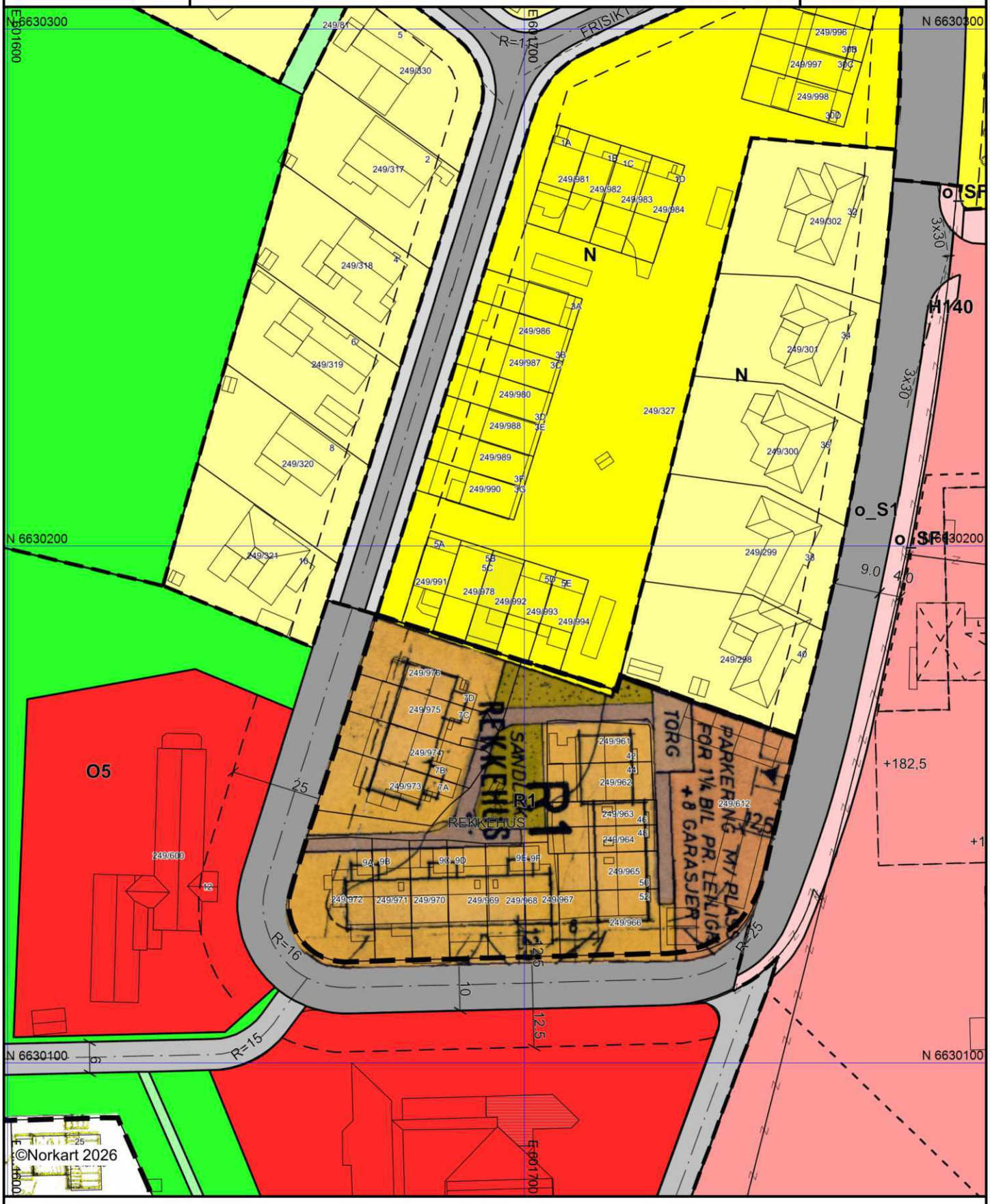
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/992
Adresse: Sigrid Undsets vei 5C
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Turveg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

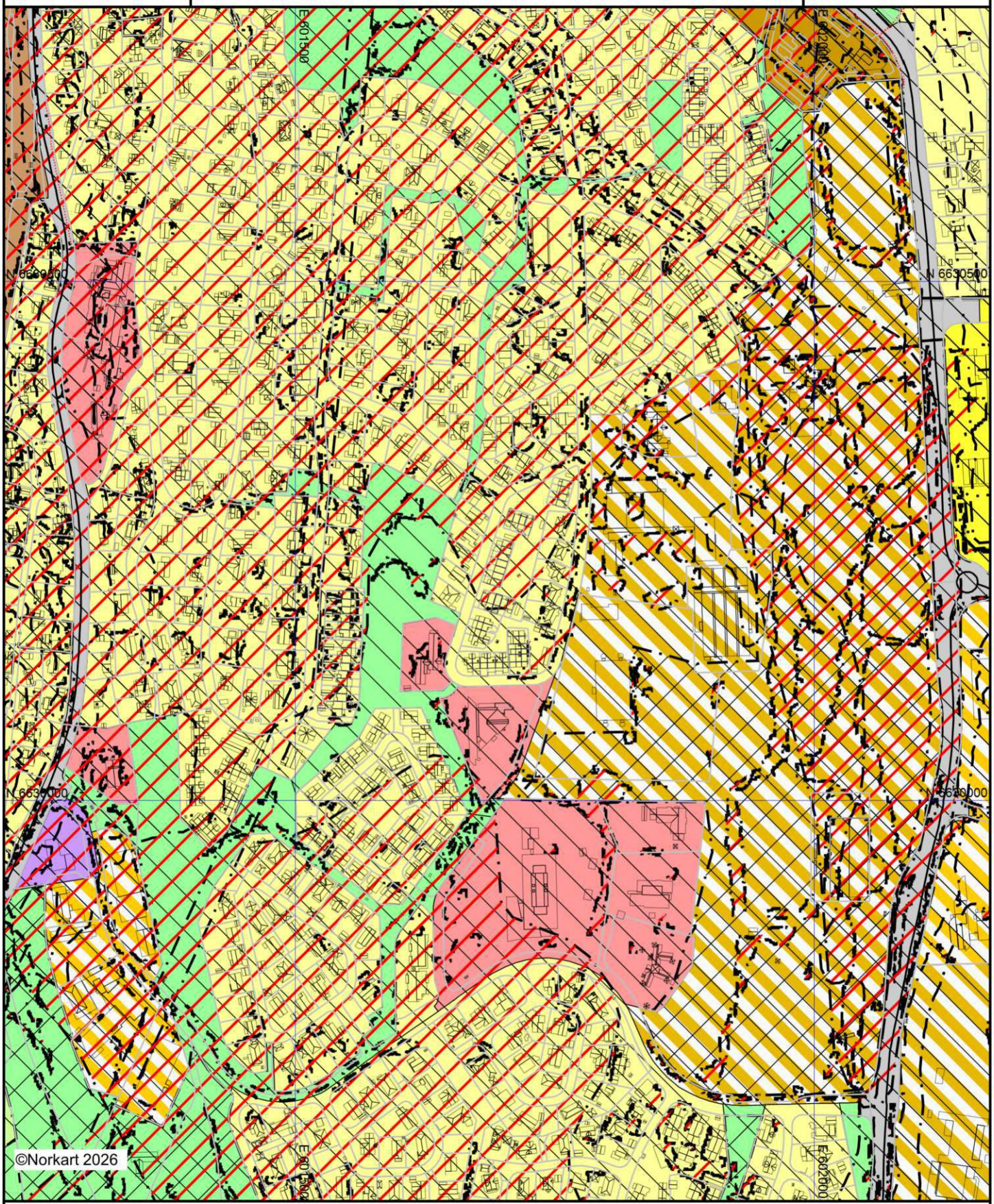
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/992
Adresse: Sigrid Undsets vei 5C
Dato: 09.06.2026
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 kulturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndlegginggrense nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

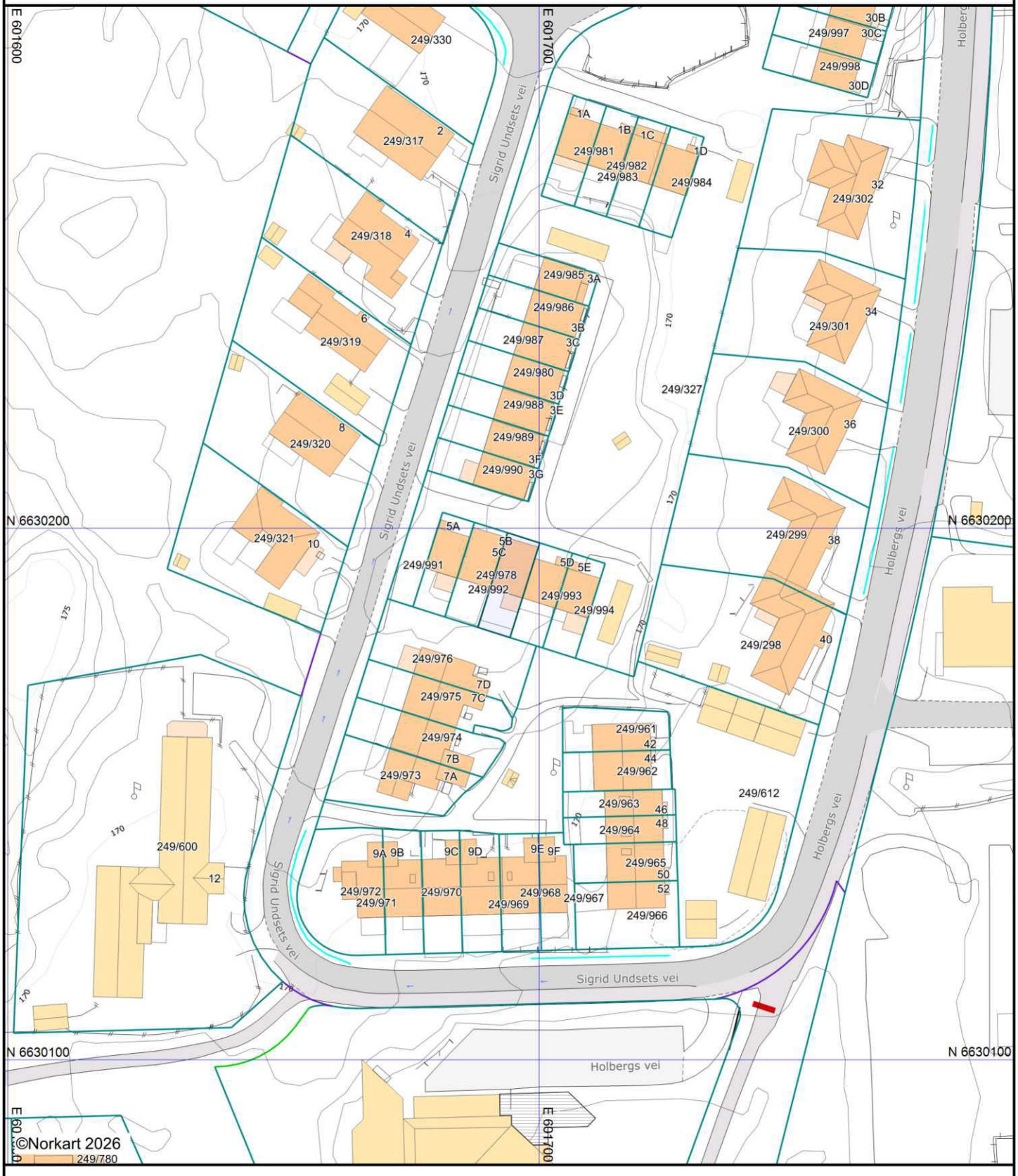
Grunnkart

Eiendom: 249/992
Adresse: Sigrid Undsets vei 5C
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 249/992

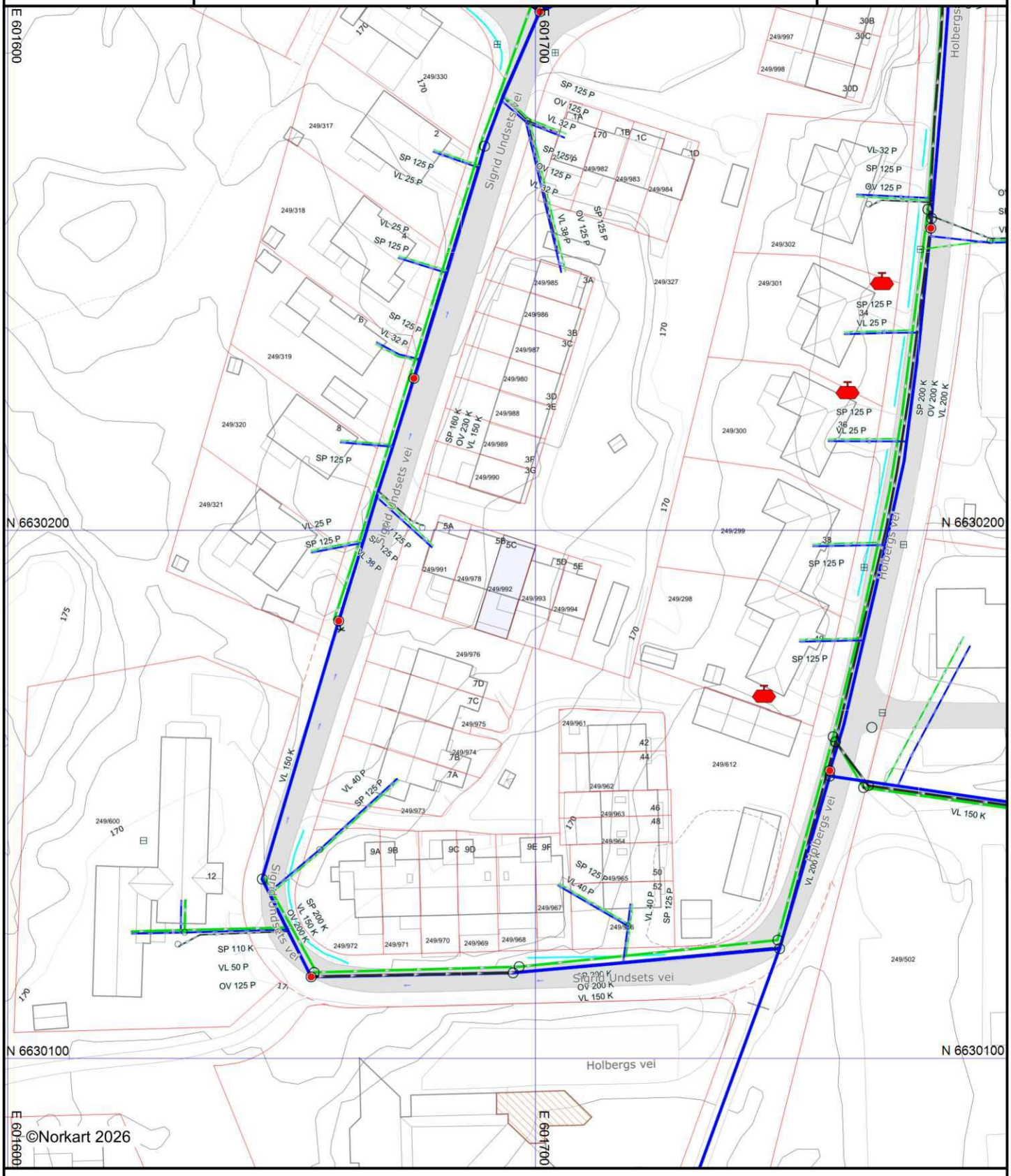
Adresse: Sigrid Undsets vei 5C

Dato: 09.06.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Tiltak

Godkj. Bygningsendring

STADFESTET DEN 12.04.1984
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam
Reidun Jardam

OPPEGÅRD. ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKOGBO BORETTSLAG, ØKING AV UTNYTTINGSGRADEN. TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR 2. REPRISE AV BRÅTENFELTET, GNR 49 BNR 81 OG DEL AV BNR 80. ENDRING STADFESTET 19.02.65. OPPRINNELIG FASTSATT VED KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTETS SKRIVELSE AV 29.08.1962.

---

§ 1.

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

§ 2.

Innenfor de områder (kvartaler) hvor bebyggelsen etter bygningsrådets skjønn danner naturlige sammenhengende grupper, skal husene gis hoved-former, takhelling og farger, slik at de harmonerer med hverandre. Det forutsettes totalprosjektering av kvartalene E, G, J, K, og N. For rekkehusene i byggefelt N, Bråten II, Skogbo BRL, kan tilbygg tillates når dette ikke overstiger 15,5 m2 pr. bolig sammenlignet med rekkehusenes størrelse ved utstedelse av ferdigattest 26. oktober 1972. Tilbygg planlegges og anmeldes under ett for hver enkelt husrekke. Oppførelsen kan imidlertid skje enkeltvis for hver leilighet. Garasjenes plassering må innarbeides i planløsningen.

§ 3.

Bygningssjefen kan tillate endringer i reguleringsplanen når terreng-formasjoner, verdifull vegetasjon og hensyn til sol og utsikt gjør det naturlig og lovmessig avstand til nabogrenser og byggelinjer overholdes.

§ 4.

Uthus kan tillates bygget som erstatning for kjellerrom i helt eller delvis kjellerløse hus, såfremt tomtens størrelse tillater dette. Uthus må bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset og anmeldes samtidig med dette.

§ 5.

Garasjene skal gis en utforming som harmonerer med boligene og utføres av tre og/eller ildfaste materialer innenfor bygningsforskriftenes bestemmelser. Hvor garasjer godkjennes plassert i våningshusets kjeller bortfaller retten til frittstående garasje.

§ 6.

Husfarge og gjerdefarge skal godkjennes av bygningsrådet, eller den bygningsrådet bemyndiger.

§ 7.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer. Utvendige trapper, forstøtningsmurer, porter, tørkeplasser, skjermer, terrasser o.l. godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Gjerdets utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 9.

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

§ 10.

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

Energiattest



Adresse **Sigrid Undsets vei 5C, 1412 SOFIEMYR**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309023**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149578544**
Gårdsnummer **249**	Bruksnummer **992**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **235,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 133 kWh**



Sigrid Undsets vei 5C, 1412 SOFIEMYR

Detaljering

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

Sigrid Undsets vei 5C, 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: 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 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: 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 5: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

Sigrid Undsets vei 5C

Nabolaget Bråten/Sofiemyr vestre - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 481 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	6 min 2.2 km
Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	6 min 2.3 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 252 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	11 min 1 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	7 min 2.4 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	5 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofiemyråsen Linje 83, 585	6 min 0.5 km
Solbråtan stasjon Linje L2	12 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 19.7 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Bråten barnehage (1-5 år) 46 barn	1 min 0.1 km
Holberg barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Sofiemyråsen barnehage (0-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofiemyr	9 min
Kiwi Sofiemyr	13 min

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

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	10 min
Vitusapotek Sofiemyr	9 min
Kolbotn Vinmonopol	8 min

SPORT

Sofiemyrtoppen skole - ballbinge	4 min
Sofiemyr skole balløkke	4 min
Mudo Oppegård	9 min
Feel24 Myrvoll	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sigrid Undsets vei 5 C, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 992, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Jon Syver Ternå

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

E-post: jon.syver.terna@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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