PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

KONGLESTIEN 65

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Konglestien 65 , 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 1004, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1914 **Eiendomsverdi ref nr:** NH1201

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg hovedsakelig til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv. i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten fremstår lys og trivelig med en innvendig normal standard.

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

- Taket er tekket med betongtakstein.
- Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av type sutakplater og det er tilgang til kaldtloft med lagringsplass.

- Vinduene er malte og har 2-lags glass.

- Malt ytterdør med glassfelt og kodelås.
- Malt balkongdør i tre med isolerglass.

- Utgang til balkong på ca. 5,4 kvm fra stue. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og har malt rekkverk. Balkongen er overbygd.

INNVENDIG Gå til side

- Gulvene er belagt med 1-stavs eikeparkett i entré, stue, kjøkken og soverom. Fliser på baderomsgulv. Banebelegg på bod/vaskerom.
- Vegger er besående hovedsakelig av : malt tapet og malte flater. Fliser på bad.
- Tak/himling hovedsakelig med : sparklet og malte flater. Takessplater på bod/ vaskerom.

- Etasjeskillet er av trebjelkelag.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

- Diverse belysning med blant annet nye LED downlights fra 2025
- Skyvedørsgarderobe på soverom og garderobeskap i entre.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst ved tidligere salg å være pusset opp i 2007/2008 med fliser på gulv og vegger samt ny innredning. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, toalett, servantinnredning, innmurt speil på vegg over servant. Ett høyskap på vegg.
Badet har avtrekksventilasjon som styres via ventilator på kjøkken.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % noe som er tørt treverk i dette aktuelle område. Dog er det ingen garanti for at det ikke vil kunne avdekkes andre områder med skader når bad skal renoveres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
Alder på kjøkken er opplyst å være fra 2008. Ny benkeplate og ny koketopp i 2017. Ny komfyr fra 2024. Komfyrvakt og ventilator ble montert i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledningene er av kobberrør.
- Innvendige avløpsrør er av plastrør.

- Ventilasjon : Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Avtrekk fra bad styres via regulator på kjøkkenventilator. Tilluft via ventiler i vinduer.

- Leiligheten oppvarmes via varmekabler på badet. Det er lagt varmefolie under parkett på gulvet i entré, stue og kjøkken i 2019.

- Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2015 plassert på bod/vaskerom.

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

- Brannvarslere og brannslukker er lokalisert. Brannslange tilkoblet på bod/ vaskerom

- Rom med opplegg for vaskemasin : Dette rommet er byggemeldt

Beskrivelse av eiendommen

og prosjektert som bod.
Rommet benyttes i dag som bod og vaskerom, og er innredet med vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger. Det er montert diverse hyller, benk og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

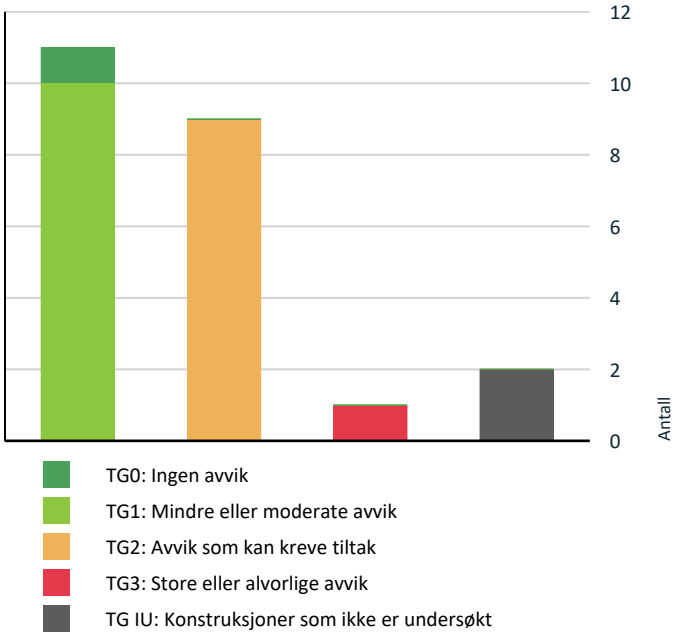
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom benyttet som vaskerom er byggemeldt og tegnet inn som bod.

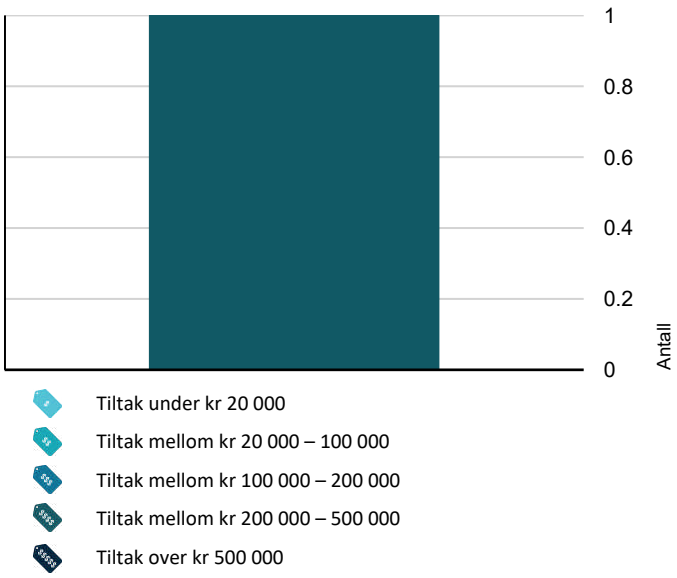
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Bod / vaskerom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre.
  Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.
  Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet:
  ''Moderat til lav aktsomhet'' som er det laveste intervallet.

  PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- Det mangler samsvarserklæring for bl.a varmekabler på bad.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2015.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Til informasjon så er yttertak/taktekkingen sameiets ansvars. Eier opplyser at yttertakene ble sjekket av fagkyndig i ca 2019 og det ble da ikke oppdaget noen feil eller tegn på fukt.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er blitt ca 34 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntett sjikt på tak nærmer seg slutten av forventet levetid, bør det vurderes utskifting eller grundig kontroll for å avdekke eventuelle skader. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner. Yttertak ligger under sameiets ansvarsområde.

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av type sutakplater og det er tilgang til kaldtloft med lagringsplass.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Eier opplyser at styret i sameiet etter årsmøtet i mars 2026 skal hente inn priser for utskifting av vinduer og ytterdører.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt og kodelås.
Malt balkongdør i tre med isolerglass.

Eier opplyser at styret i sameiet etter årsmøtet i mars 2026 skal hente inn priser for utskifting av vinduer og ytterdører.

Vurdering av avvik:
• Noe værslitt kledning på balkongdør utvendig.
Over halve forventet levetid har passert for isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Utvendig kledning på balkongdøren er noe værslitt, med synlig overflatepåvirkning som følge av alder og eksponering. Isolerglassene har passert over halve forventede levetid, noe som gir økt usikkerhet rundt gjenværende funksjon og risiko for fremtidige svekkelser.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til balkong på ca. 5,4 kvm fra stue. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med impregnerte terrassebord og har malt rekkverk. Balkongen er overbygd.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

- Gulvene er belagt med 1-stavs eikeparkett i entré, stue, kjøkken og soverom. Fliser på baderomsgulv. Banebelegg på bod/vaskerom.

Tilstandsrapport

Til informasjon: Parketten i leiligheten ble lagt ny i 2019.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er besående hovedsakelig av : malt tapet og malte flater. Fliser på bad.

Tak/himling hovedsakelig med : sparklet og malte flater. Takessplater på bod/ vaskerom.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

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

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet:
''Moderat til lav aktsomhet'' som er det laveste intervallet.

PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset).

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe på soverom og garderobeskap i entre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er opplyst ved tidligere salg å være pusset opp i 2007/2008 med fliser på gulv og vegger samt ny innredning. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe store sprang i enkelte veggfliser i dusjhjørnet.
Til orientering er det ikke lagt fliser på veggen bak servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Sprang i veggfliser vurderes som et kosmetisk avvik uten spesiell funksjonell betydning, men det indikerer svak håndverksmessig utførelse.

Manglende fliser bak servantinnredningen kan gi redusert beskyttelse mot fukt dersom denne delen av veggen utsettes for vannsprut, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt noe fall på gulvet mot sluk i dusjhjørnet.

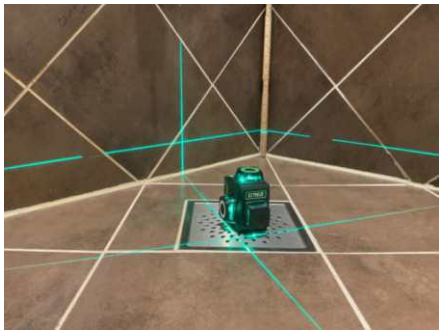
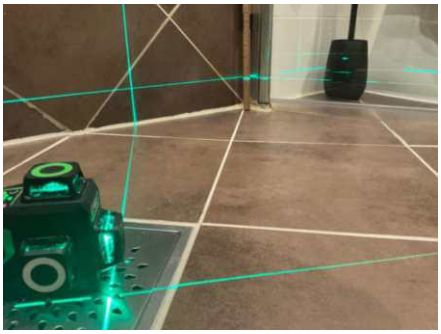
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mindre fall enn 1:50 på alle sider av gulvet mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke kjent membran på dette badet. Det er synlig mansjett på gulv ved sluket og det er synlig manglende membran i overgang gulv/vegg under servantinnredning. Sluk er av plast og det er målt høydeforskjell på ca 10 mm fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på manglende membran/tettesjikt i overgang gulv/vegg under servantinnredningen.
Det er ikke synlig mansjett rundt rørgjennomføringer eller oppkant på membran mot dørterskel.
Høydeforskjellen på gulvet fra toppen av sluk til toppen av gulvflis ved dørterskel er kun målt til ca. 10 mm, noe som er under minstekravet på 25 mm.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntettsjikt/membran eller sluk på dette badet, noe som medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i overgang gulv/vegg under servantinnredningen, samt mansjetter rundt rørgjennomføringer og oppkant på membran mot dørterskel.
Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved dørterskel bør utbedres til minimum 25 mm for å oppfylle krav til minste høydeforskjell på membran i forhold til sluk.

Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt, membran og sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige fuktskader.

Utbedringer på membran i forhold til dagens krav utløser som oftest rehabilitering av badet i sin helhet og det er dette kostnadsestimatet viser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, toalett, servantinnredning, innmurt speil på vegg over servant. Ett høyskap på vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon som styres via ventilator på kjøkken.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % noe som er tørt treverk i dette aktuelle område. Dog er det ingen garanti for at det ikke vil kunne avdekkes andre områder med skader når bad skal renoveres.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.

Alder på kjøkken er opplyst å være fra 2008. Ny benkeplate og ny koketopp i 2017. Ny komfyr fra 2024. Komfyrvakt ble montert i 2026.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert irr/korrosjon på koblingen til vanninntaket for toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon i vannledningene. Forholdet kan medføre behov for utskifting innen normal tidshorisont for å redusere risiko for vannskader.
- Det bør utbedres irr/korrosjon på koblingen til vanninntaket for toalettet for å unngå lekkasjer og videre skade på rør og omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Avtrekk fra bad styres via regulator på kjøkkenventilator. Tilluft via ventiler i vinduer.

Til informasjon : motor på kaldtloft ble skiftet samtidig ved ventilator på kjøkkenet i 2025.
Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.





Tilstandsrapport

Varme generelt

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes via varmekabler på badet. Det er lagt varmefolie under parkett på gulvet i entre, stue og kjøkken.

Varmekilder er ikke en del av undersøkelsesplikten og er ikke vurdert av undertegnede.
Varmefolien ble lagt i 2019.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert på bod/vaskerom.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

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

Til informasjon : det er gjort flere forbedringer på anlegget. Henviser til eier som sitter på dokumentasjon på utført arbeid.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for bl.a varmekabler på bad.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukker er lokalisert. Brannslange på bod/ vaskerom

TG 2 Bod / vaskerom

Beskrivelse

Dette rommet er byggemeldt og prosjektert som bod.
Rommet benyttes i dag som bod og vaskerom, og er innredet med vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger. Det er montert diverse hyller, benk og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet er ikke prosjektert som vaskerom, og det er målt manglende fall på gulvet mot sluk. Det er heller ikke tilfredsstillende membran i overgang mellom gulv og vegg rundt hele rommet.

Konsekvens/tiltak

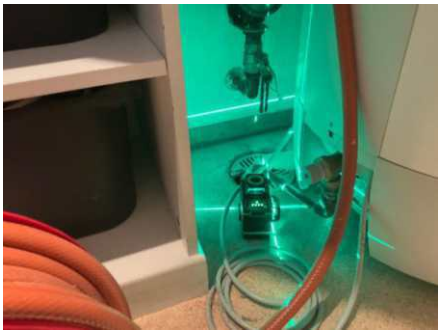
• Om rommet skal benyttes som vaskerom, bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluk og påføres godkjent membran i overgang mellom gulv og vegg for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Det anbefales også å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Konsekvensen av dagens løsning er økt fare for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved en vannlekkasje.









Tilstandsrapport

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på hjemmesiden til Norges Geologiske undersøkelse (NGU) har undertegnende registrert dette resultatet:
''Moderat til lav aktsomhet'' som er det laveste intervallet.

PS: Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

• Det mangler samsvarserklæring for bl.a varmekabler på bad.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• 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.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

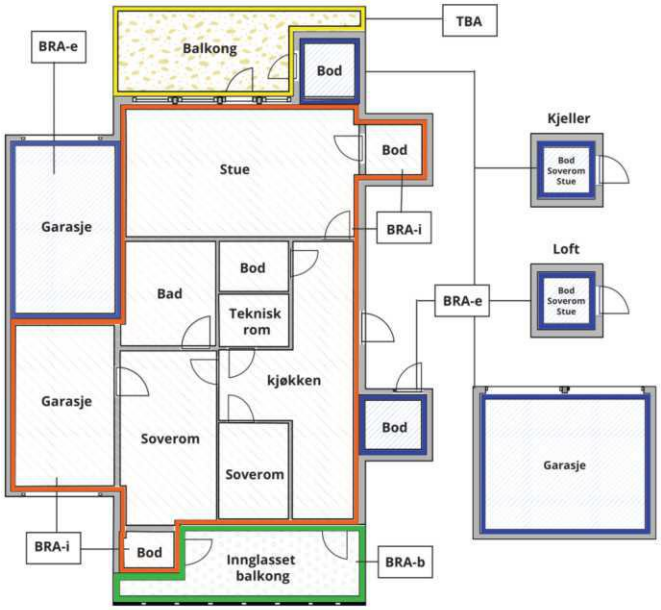
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	54			54	5
SUM	**54**				**5**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal er målt til 53,5 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rom benyttet som vaskerom er byggemeldt og tegnet inn som bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser :
Utbedringer/påkostninger de siste 5 år er ny loftsvifte og ventilator på kjøkken i 2025. Byttet også til LED spotter i slutten av 2025.
Montert komfyrvakt osv. som du kan se i el rapporten nå i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Christine Fjellum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	1004		25	7734 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Konglestien 65

Hjemmelshaver

Fjellum Christine

Kommentar

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Konglestien Boligsameie	60 / 2323	Boligbyggerlaget USBL. Tlf.: 22 98 38 00.	975829642

Felles formue

Kr. 33 084 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boområde på Sofiemyr med kort gange til bussholdeplass med jevnlige avganger inn mot Oslo sentrum og Kolbotn sentrum. Kort kjøretur til Kolbotn sentrum, som i dag kan tilby det meste av servicetilbud man måtte ønske og trenge. Her ligger også Kolbotn stasjon med togforbindelse til Oslo (ca 12 min). For deg som er glad i naturen kan man enkelt og raskt komme seg til flere lysløyper med fine tur- og skiløyper. For øvrig har kommunen slalåmbakke, 18- hulls golfbane, fotballbaner, flerbrukshaller, svømmehall, badeplasser, flere treningssenteret m.m.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet. Eiendommen er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og leke tun, samt asfalterte veier og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Parkering

Opplyst at det følger en fast utendørs parkeringsplass. Ellers er det parkering etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Flermannsbolig over 2 etasjer hvor leiligheter er korstegns delt i bebyggelsen. Oppført på støpt betongsåle. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig trekledning. Etasjeskille i trebjelkelag. Vinduer og balkongdør med 2 lags isolerglass. Saltak i treverkskonstruksjon tekket med betongtakstein (tilgang til kaldtloft med lagringsplass).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6625739			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.09.2026	Ordre sendt ut.	Fremvist		Nei
Plantegninger	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.09.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere

Forutsetninger

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260100
Addresse	Konglestien 65		
Postnr.	1412	Sted	SOFIEMYR
Selgers navn	Christine Fjellum		

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?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

6625739

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Fra tidligere prospekt; "Leiligheten ble pusset opp i 2007/2008 av tømrer Mikael Basteskår som var deleier av boligen. Alt er gjort forskriftsmessig og av fagfolk, men ikke av firma."

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Fra tidligere prospekt; "Mikael Basteskår. Alt er gjort forskriftsmessig og av fagfolk, men ikke av firma."

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Fra tidligere prospekt; "Montert nye snøfangere."

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fra tidligere prospekt; "Vet ikke hvilken firma eller hvem", men det er krysset av for faglært.

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

Beskrivelse:

Et punktert vindu, som skal byttes innen to uker.

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Montert komfyrvakt, satt på endehylser på varmekabler - se el rapport.

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:

Les el rapport.

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

Av hvem?:

Perfekt Elektro AS, ved Thomas Anderberg. 27.09.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

Byttet loftsvifte og ventilator

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:

Se vedlegg.

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

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

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.09.2026

Signert av *Christine Fjellum*

Initialer selger:
C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Konglestien 65, 1412 SOFIEMYR**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366684**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13290679**
Gårdsnummer **249**	Bruksnummer **1004**
Seksjonsnummer **25**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **222,34**

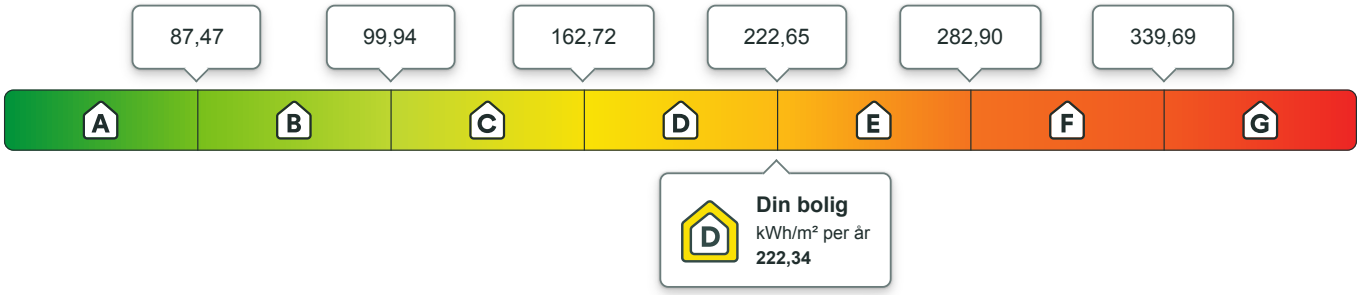
Konglestien 65, 1412 SOFIEMYR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 697,45	**253,66**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Konglestien 65, 1412 SOFIEMYR

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Konglestien 65, 1412 SOFIEMYR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

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: 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 4: 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 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: 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 7: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Thomas Nicolai Sørlie
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260100 . Vår ref.: 4311-1-25 Dato: 22.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Konglestien Boligsameie
Organisasjonsnr:	975829642
Seksjonseier:	Fjellum, Christine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Konglestien 65, 1412 SOFIEMYR
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	249
Bnr.	1004

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6625739.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Til alle boligene hører eksklusiv bruksrett til parkeringsplass/carport/garasje. Månedlig leie er inkl. i felleskostnadene. På ekstraordinært årsmøte 30.08.18 ble det akseptert pristilbud vedrørende utbedringer av takene fra Dan Bygg AS i sin helhet, pålydende kr 449 875,-. Årsmøte aksepterer at sameiet tegner individuelle avtaler med beboere som har bygningsmessige skader som skyldes ombygging av loft. Av avtalen vil det komme frem at de er kostnadsansvarlige for nødvendige utbedringer knyttet til sin seksjon som skyldes utbygging. De blir fakturert hver for seg. Årsmøte aksepterer at det kan komme uforutsette kostnader dersom det avdekkes flere mangler/skader i forbindelse med utbedringene. Disse eventuelle kostnadene har styret frihet til å dekke inn fra sameiet eller den enkelte eier av utbygd seksjon..

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 679,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 300,00	
Kabel-tv	379,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	621,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	33 084,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon: 22 86 54 55.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Katrine Feten, e-post: konglestien@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4311
KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 19:00, Sofiemyr kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter årsmøtet ønsker styret å holde et lite beboermøte for å informere om og diskutere noen pågående saker, samt muligheter for fremtiden.

Sak 1: Endring av løsning for avfallsbeholdere

Sak 2: Undersøke muligheter for utskifting av vinduer og/eller dører

Sak 3: Undersøke ønsker rundt felles internett og TV løsning

Saker til behandling

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om forhåndsgodkjenning av fasadeendring for bodvindu
8. Forslag om tydeliggjøring av vedtekter kapittel 3-1
9. Søknad om godkjenning av varmepumpe for enhet 63
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Christian Aslaksen er valgt.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_4311.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 96 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 96 000 NOK

Sak 7

Forslag om forhåndsgodkjenning av fasadeendring for bodvindu

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter diskusjon på årsmøtet 2025 foreslår styret å legge inn et forhåndsgodkjent unntak i vedtektene rundt fasadeendringer knyttet til vindu i bod i de små enhetene.

Styret foreslår at bytting og utvidelse av vindu i liten bod i de små enhetene i 6-manns boligene godkjennes opp til mål: b65×h125 cm. Begrensingen er satt basert på mål av eksisterende utvidelser.

Merk at den enkelte beboer alltid må søke kommunen i tillegg ved fasadeendringer.

Styret foreslår å utvide kapittel 3 av vedtektene med følgende undekapittel:

"**3-4 Utvidelse av vindu i bod**
Årsmøtet har forhåndsgodkjent utskifting og utvidelse av vindu i bod hos Konglestien nr. 3-9, 19-25, 31-37, 43-49 og 59-65 (små enheter) oppad begrenset til (b×h) 65×125cm. "

Styrets innstilling
Styret foreslår at forslaget godkjennes

Forslag til vedtak
Vedtektene utvides med foreslått kapittel 3-4.

Sak 8

Forslag om tydeliggjøring av vedtekter kapittel 3-1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Pga. usikkerheter og misoppfattelser rundt vedtektene kapittel 3-1 foreslår styret å legge til en presisering med eksempler.

Dette innebærer ikke en endring av dagens vedtekter, eller seksjonseieres ansvar eller muligheter og er kun en tydeliggjøring.

Styret foreslår å endre siste avsnitt av vedtekter kapittel 3-1 fra

"Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Det påhviler seksjonseier å sikre at tiltak på egen bruksenhet til enhver tid er iht gjeldende forskrifter og standarder, og at de ikke medfører ulempe for andre seksjonseiere. "

til

"Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, installasjon av markiser, varmepumpe, utbygging av kaldloft, bytting eller utvidelse av vinduer og dører, og lignende.

Det påhviler seksjonseier å sikre at tiltak på egen bruksenhet til enhver tid er iht gjeldende forskrifter og standarder, og at de ikke medfører ulempe for andre seksjonseiere. "

Forslag til vedtak

Vedtektene kapittel 3-1 utvides i henhold til forslaget

Sak 9

Søknad om godkjenning av varmepumpe for enhet 63

Forslag fremmet av:
Inger Johanne Rimstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi søker om å få bruke Panasonic, nordic heat pump, R32 i Konglestien 63. Dette er en luft til luft varmepumpe, montert på fjærbelastet vibrasjonsdempere på min østvendte terrasse . Størrelsen er 80 cm x 60 cm x 30 cm. Plassering påvirker ikke fellesområder. Den avgir 0 - 47 dB(A). Miljødirektoratet og WHO grenseverdier dag/ kveldstid er 50-55 dB(A) utendørs, og natt gjennomsnittlig er 40-45 dB(A) utendørs. En normal samtale har lydnivå mellom 60-65 dB(A).

Jeg søker om å få bruke varmepumpe fordi det er mest effektivt. Leiligheten blir ordentlig varm, og reduserer strømforbruket med 50-70% sammenlignet med panelovner. Varmepumpen er tjent inn i mitt tilfelle på 3-5 år. Varmepumpe gir 5 ganger mer effektiv varme enn en panelovn, og kan også brukes som aircondition på sommeren.

Regjeringen har varslet at strømforbruket for privat bolig skal reduseres med 14% innen 2030, og 22% innen 2035, i forhold til vårt forbruk i 1990.

Med vennlig hilsen
Inger Johanne Rimstad

Styrets innstilling

Styret innstiller på å avslå søknaden.

Installasjon av varmepumpe innebærer endringer som berører sameiet fellesarealer (yttervegg) og er derfor søknadspliktig per vedtektene kapittel. 3-1.

Installasjonen fører til ulempe for andre beboere da det er kommet klager på støy i tilknytning til soverom.

Søknaden er også mottatt i etterkant av installasjonen og dette er et brudd på sameiets vedtekter kapittel. 3-1.

Styret viser også til at seksjonseier ikke har utforsket andre energibesparende tiltak først som kunne blitt godkjent.

Utdrag fra kap. 3-1:

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Det påhviler seksjonseier å sikre at tiltak på egen bruksenhet til enhver tid er iht gjeldende forskrifter og standarder, og at de ikke medfører ulempe for andre seksjonseiere.

Forslag til vedtak
Søknad godkjennes

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Katrine Feten
  Katrine har sittet i styret i et år som styremedlem

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tiril Andreassen
  Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem (hvis katrine blir leder) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (hvis katrine blir leder):

- Simen Solberg

Valg av 1 varamedlem 1 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 1:

- Ingvild Mammen
  Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem 2 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- Benedicte Diehl

Valg av 1 valgkomiteen Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Møter

Det er avholdt 10 møter

Vedlikehold 2025

Det er arrangert to dugnader med vedlikehold av fellesarealer. I forkant av vårdugnaden valgte styret å hyre inn folk til å feie grus fra fellesarealene. Dette frigjorde mer tid til annet forefallende arbeid på vårdugnaden, som beskjæring av hekker og småtrær, og opprykking av busker på deler av grøntarealet på nedre tun. Her har noen sådd gress før styret besluttet hva som skulle gjøres for å forskjønne arealet. Styret har ikke sett behov for å fjerne gresset for å plante nytt, men ber beboere avstå fra å ta slike saker i egne hender. Utover det får vi til dugnad ikke gjort mer enn det som lar seg gjøre med det antallet som møter opp. Løpende hverdagsdugnad som måking i trapper, strøing, fjerning av istapper og bytting av lyspærer gjøres ved behov av den enkelte. Styret innehar ingen vaktmesterfunksjon. Vi er helt vanlig beboere, med samme kunnskap og ansvar som alle dere andre.

Huller i asfalt har blitt fylt og tettet, og alle tak har blitt vasket og mose rensket. Tak med kraftig mosevekst har blitt kjemisk behandlet. Feil på utebelysningen har blitt utbedret, og feil på ladeanlegget har blitt rettet. Feil på strømforsyningen har blitt rettet. Ladeanlegget har også blitt oppgradert for å fungere med 2025-teknologi. Nedblåst beslag på øvre tun har blitt festet igjen.

Vedlikehold 2026

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid for 2026. Vedlikeholdsplanen for perioden 2020-2025 er a jour, og 2026 vil bli brukt til å planlegge for perioden frem til 2030.

Annet

Kommunikasjon og elektronisk arkiv: Alle henvendelser til Styret skal sendes på konglestien@styrerommet.no eller via Vibbo. Alle henvendelser via Vibbo kommer på kopi til styremailen, hvor de arkiveres. Det er stadig beboere som vil ta opp saker ved postkassestativet, og det ber vi beboere avstå fra. Når henvendelser sendes digitalt, eller i det minste skriftlig, gir det styret mulighet for å behandle saken på styremøte, innhente mer informasjon, og ta vare på denne til senere. Saker som kun tas opp muntlig i forbifarten er vanskelige å ta videre uten fare for at innholdet som tas opp ikke misforstås.

Styret har behandlet og bistått i diverse beboersaker. Styret har gjennomgått våre kontrakter, og ingen leverandørskifter er gjort.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YVCBH-YZ3HU-X87QY-V8NFT-NADWX-SIESJ

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 146 567.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975829642, KLIENTNR. 4311

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 093 032	1 093 032	1 093 000	1 093 000
Ladeinntekter elbil		0	2 981	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 093 032**	**1 096 013**	**1 093 000**	**1 093 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-96 000
Revisjonshonorar	5	-11 204	-6 296	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-85 900	-82 595	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar		0	-7 145	-10 000	-14 000
Drift og vedlikehold	6	-234 474	-101 537	-175 000	-45 000
Forsikringer		-177 673	-151 754	-182 000	-207 000
Energi/fyring	7	-10 773	-19 768	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 453	-227 301	-246 000	-278 200
Andre driftskostnader	8	-86 363	-98 126	-95 000	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-964 529**	**-797 212**	**-923 000**	**-836 200**
DRIFTSRESULTAT		**128 503**	**298 801**	**170 000**	**256 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	21 116	20 060	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 116**	**20 060**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**149 619**	**318 861**	**170 000**	**256 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		149 619	318 861		

KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975829642, KLIENTNR. 4311

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 985	45 648
Forskuddsbetalte kostnader		91 135	83 186
Driftskonto OBOS-banken		388 988	488 210
Sparekonto OBOS-banken		742 258	523 031
SUM OMLØPSMIDLER		**1 225 366**	**1 140 076**
SUM EIENDELER		**1 225 366**	**1 140 076**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 146 567	996 948
SUM EGENKAPITAL		**1 146 567**	**996 948**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 749	0
Leverandørgjeld		76 050	143 127
SUM KORTSIKTIG GJELD		**78 799**	**143 127**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 225 366**	**1 140 076**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 11.02.2026
Styret i Konglestien Boligsameie

Espen Hagen Blokkdal Tiril Sætersdal Andreassen Katrine Feten

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	938 400
Kabel-tv	154 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 093 032**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	**-90 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 204
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 204**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-174 534
Drift/vedlikehold elektro	-29 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 780
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 601
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-234 474**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-10 773
SUM ENERGI / FYRING	**-10 773**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 750
Snørydding	-77 420
Andre driftskostnader	-565
Andre kontorkostnader	-548
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 881
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-86 363**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 451
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 227
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	132
Andre renteinntekter	306
SUM FINANSINNTEKTER	**21 116**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26
Selskapsnummer: 4311 **Selskapsnavn:** KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for KONGLESTIEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975829642
Møtet ble avholdt 12. mars kl. 19:00, Sofiemyr kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Simen Solberg foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 96 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 96 000 NOK
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om forhåndsgodkjenning av fasadeendring for bodvindu

Etter diskusjon på årsmøtet 2025 foreslår styret å legge inn et forhåndsgodkjent unntak i vedtektene rundt fasadeendringer knyttet til vindu i bod i de små enhetene.

Styret foreslår at bytting og utvidelse av vindu i liten bod i de små enhetene i 6-manns boligene godkjennes opp til mål: b65×h125 cm. Begrensingen er satt basert på mål av eksisterende utvidelser.

Merk at den enkelte beboer alltid må søke kommunen i tillegg ved fasadeendringer.

Styret foreslår å utvide kapittel 3 av vedtektene med følgende undekapittel:

"3-4 Utvidelse av vindu i bod
Årsmøtet har forhåndsgodkjent utskifting og utvidelse av vindu i bod hos Konglestien nr. 3-9, 19-25, 31-37, 43-49 og 59-65 (små enheter) oppad begrenset til (b×h) 65×125cm. "

Styrets innstilling
Styret foreslår at forslaget godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene utvides med foreslått kapittel 3-4.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om tydeliggjøring av vedtekter kapittel 3-1

Pga. usikkerheter og misoppfattelser rundt vedtektene kapittel 3-1 foreslår styret å legge til en presisering med eksempler.

Dette innebærer ikke en endring av dagens vedtekter, eller seksjonseieres ansvar eller muligheter og er kun en tydeliggjøring.

Styret foreslår å endre siste avsnitt av vedtekter kapittel 3-1 fra

"Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Det påhviler seksjonseier å sikre at tiltak på egen bruksenhet til enhver tid er iht gjeldende forskrifter og standarder, og at de ikke medfører ulempe for andre seksjonseiere. "

til

"Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, installasjon av markiser, varmepumpe, utbygging av kaldloft, bytting eller utvidelse av vinduer og dører, og lignende.

Det påhviler seksjonseier å sikre at tiltak på egen bruksenhet til enhver tid er iht gjeldende forskrifter og standarder, og at de ikke medfører ulempe for andre seksjonseiere. "

Forslag til vedtak:
Vedtektene kapittel 3-1 utvides i henhold til forslaget

✓ **Vedtatt.**

9. Søknad om godkjenning av varmepumpe for enhet 63

Fremmet av: Inger Johanne Rimstad

Vi søker om å få bruke Panasonic, nordic heat pump, R32 i Konglestien 63. Dette er en luft til luft varmepumpe, montert på fjærbelastet vibrasjonsdempere på min østvendte terrasse . Størrelsen er 80 cm x 60 cm x 30 cm. Plassering påvirker ikke fellesområder. Den avgir 0 - 47 dB(A). Miljødirektoratet og WHO grenseverdier dag/ kveldstid er 50-55 dB(A) utendørs, og natt gjennomsnittlig er 40-45 dB(A) utendørs. En normal samtale har lydnivå mellom 60-65 dB(A).

Jeg søker om å få bruke varmepumpe fordi det er mest effektivt. Leiligheten blir ordentlig varm, og reduserer strømforbruket med 50-70% sammenlignet med panelovner. Varmepumpen er tjent inn i mitt tilfelle på 3-5 år. Varmepumpe gir 5 ganger mer effektiv varme enn en panelovn, og kan også brukes som aircondition på sommeren.

Regjeringen har varslet at strømforbruket for privat bolig skal reduseres med 14% innen 2030, og 22% innen 2035, i forhold til vårt forbruk i 1990.

Med vennlig hilsen
Inger Johanne Rimstad

Styrets innstilling
Styret innstiller på å avslå søknaden.

Installasjon av varmepumpe innebærer endringer som berører sameiet fellesarealer (yttervegg) og er derfor søknadspliktig per vedtektene kapittel. 3-1.

Installasjonen fører til ulempe for andre beboere da det er kommet klager på støy i tilknytning til soverom.

Søknaden er også mottatt i etterkant av installasjonen og dette er et brudd på sameiets vedtekter kapittel. 3-1.

Styret viser også til at seksjonseier ikke har utforsket andre energibesparende tiltak først som kunne blitt godkjent.

Utdrag fra kap. 3-1:

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Det påhviler seksjonseier å sikre at tiltak på egen bruksenhet til enhver tid er iht gjeldende forskrifter og standarder, og at de ikke medfører ulempe for andre seksjonseiere.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Katrine Feten

Følgende stilte til valg:
Katrine Feten

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tiril Andreassen

Følgende stilte til valg:
Tiril Andreassen

Styremedlem (hvis Katrine blir leder) (1 år)

Følgende ble valgt:
Simen Solberg

Følgende stilte til valg:
Simen Solberg

Varamedlem 1 (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingvild Mammen

Følgende stilte til valg:
Ingvild Mammen

Varamedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Benedicte Diehl

Følgende stilte til valg:
Benedicte Diehl

Valgkomiteen (2 år)

Følgende ble valgt:

Christine Hvidsten

Følgende stilte til valg:

Christine Hvidsten

Protokollen signeres av:

Møteleder og protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Simen Solberg /s/

Vedtekter
for
Konglestien Boligsameie
org. nr. 975 829 642

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12.02.19 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 1992.

Endret på ordinært årsmøte 10.03.2020 (pkt. 2-1 (2) og 8-3)

Endret på ordinært årsmøte 23.04.2021

Endret på ordinært årsmøte 05.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Konglestien Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.april 1992.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr 49, bnr.1004 i Oppegård kommune.

Den enkelte seksjon består av en hoveddel og enerett til bruk av fellesarealer, som samlet benevnes bruksenhet.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Til alle seksjonene hører en enerett til bruk av parkeringsplass/carport/garasje i henhold til vedlegg "Fordeling parkeringsplasser og garasjer i Konglestien Boligsameie". Hver reserverte parkeringsplass har to strømuttak, ett til motor- eller cupevarmer, og ett til lading av kjøretøy. Uttaket for lading eies og driftes av Hafslund-ECO ladeklar.no. Seksjon og parkeringsplass/biloppstillingsplass/garasje skal alltid overdras samlet. Bytte av plass mellom seksjoner kan gjennomføres med samtykke fra styret. Det må i tillegg vedtas på årsmøte da det er en vedtektsendring.

Til seksjoner med utgang til hage følger en enerett til bruk til naturlig tilliggende hageparsell Enerett til bruk skal ikke hindre adgang for vedlikehold og nødvendig inspeksjon av eiendommene, og kan heller ikke overdras til andre.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) *Kjøp eller annen måte erverv av flere enn to boligseksjoner følger loven. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.*

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruksenhet

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesarealer uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Det påhviler seksjonseier å sikre at tiltak på egen bruksenhet til enhver tid er iht gjeldende forskrifter og standarder, og at de ikke medfører ulempe for andre seksjonseiere.

3.2 Enerett til bruk av sameiets fellesareal

Som nevnt under pkt 1-2 følger det midlertidig enerett med alle seksjoner.
Følgende seksjoner har hver for seg eller sammen midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1-34 har enerett til bruk av enten garasje/carport eller parkeringsplass; Jfr. vedlegg "Fordeling parkeringsplasser og garasjer i Konglestien Boligsameie"

Følgende seksjoner har hver for seg eller sammen midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer 1, 4, 7-10,13-16,19-24 og 28-32 (alle i 1. etasje som har hage) har enerett til bruk av hageparsell i forlengelse av seksjonen; jfr oversikten i vedlegg 2.
Jfr Eierseksjonsloven § 25 kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Eneretten gjelder fram til 2049. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ombygde loft.
Årsmøte har tilsluttet at følgende adresser har ombygde loft fra kalde loft til oppvarmede loft.
Konglestien nr 11, 13, 15, 27, 29, 53, 55 og 67

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Ytterligere bestemmelser fremkommer av husordensreglene.

4. Sameiets parkeringsplasser

Til alle boligene hører eksklusiv bruksrett og bruksplikt til parkeringsplass/carport/garasje i hht. vedlegg "Fordeling parkeringsplasser og garasjer i Konglestien Boligsameie". En parkeringsplass er en plass med tilkoblet strøm.

Det er ikke tillatt og henstille eller lagre kjøretøy eller campingvogner og hengere eller lignende på sameiets gjesteplasser.

Felles strømnett, strømuttak i garasjer, carporter og på parkeringsplasser

Felles strømnett er ikke dimensjonert for lading av el-bil eller hybridkjøretøy. Det er derfor ingen anledning til å lade kjøretøy på sameiets felles strømnett Ladestasjoner skal bestilles hos Hafslund-ECO, ladeklar.no, De installerer, drifter og fakturerer kostnader. Det er ikke anledning til å installere egen lader. Sameiere er ansvarlig for egne ladekostnader. Hafslund-ECO, ladeklar.no er eneste godkjente ladeløsning i sameiet.

Det er forbudt å bruke stikkontakter i garasjen til lading av bil. Videre forplikter sameier seg til å minimalisere bruk av motorvarmere eller cupevarmere ved å bruke tidsur. Annet forbruk må avtales med styret og faktureres den enkelte

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) Etablerte installasjoner som platting, gjerder og lignende på områder seksjonseier har eksklusiv bruksrett til

j) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

(8) Vedlikeholdsplikten for sameiere gjelder alle ombygninger utført av sameier og som endrer fellesarealet. F.eks. gjelder dette ombygde loft, endringer i bærekonstruksjoner, endringer i ventilasjonsanlegg, endringer i elektrisk anlegg, "punkteringer av vegger" som kan oppstå etter ombygninger festet i fellesareal som boder, pergola, levegger med mer. Det kan medfølge utbedrings- eller erstatningsansvar for følgeskader påført fellesanlegg som ikke er fagmessig utført.

(9) Oppdager seksjonseieren skade eller vedlikeholdsbehov i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. For å forebygge skal det ikke legges ut mat til dyr på sameiets område.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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. Eiendommen er tilknyttet et privat, felles vann- og avløpsanlegg, hvor deler av fellesanlegget er ført under husene for å oppnå anleggsbesparelse. Felles vann- og avløpsanlegg er å regne fra tilknytningspunkt på hovedledningen og frem til den enkelte seksjons hovedstoppekran/vannlås.
Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten (inkludert carport/garasje) for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiets ansvar er begrenset til bygninger og konstruksjoner slik det opprinnelig var oppført. Endringer og modifiseringer gjort av eiere i ettertid, gjøres for eiers regning og risiko.»

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 mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.
Merkostnader som henføres direkte til parkeringsplass/carport/garasje vil komme i tillegg for eierne av disse.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret består av leder og 2 styremedlemmer, samt opptill 2 varamedlemmer. Det bør tilstrebes å velge en representant fra nr 41 - 67 og 1 representant fra 1- 39.

(2) Leder, ett styremedlem og ett varamedlem er på valg samme år, og ett styremedlem samt ett varamedlem er på valg påfølgende år. Det velges en valgkomite som kommer med forslag til endringer i styret. Valgkomite skal ha minimum en representant fra foregående periode. Dersom valgkomiteen mangler medlemmer til valg, har styret fullmakt til å utpeke en frivillig kandidat innen neste årsmøte.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret lager en vedlikeholds- og investeringsplan sammen med budsjett for hvert år som vedtas på årsmøtet, heretter kalt «vedlikeholdsplan Konglestien»
Ved større vedlikeholdsarbeider eller investeringer skal det alltid bes om pris fra flere sammenlignbare tilbydere, som fremmes med en anbefaling fra styret i et årsmøte, som tar endelig beslutning om valg av leverandør

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Ekstraordinære kostnader eller forpliktelser som ikke ligger i budsjett, eller i vedtatte vedlikeholdsplan Konglestien må godkjennes av årsmøtet såfremt det ikke er akutt fare for tap av vesentlige verdier. Da kan styret fatte vedtak om nødvendige tiltak, for så raskt som mulig i etterkant å sende ut skriftlig informasjon.

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

8-5 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 og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller i lederens fravær to styremedlemmer.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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 seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Nødvendig underlag for behandling av saker i årsmøtet skal følge innkallingen. Dette gjelder for eksempel dokumentasjon, tilbudsdokumenter fra leverandører, anbudsdokumenter med mere.

(4) Saker som en seksjonseier 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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 seksjonseiere 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 seksjonseiere 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(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 seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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 eierseksjonsloven eller vedtektene. 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, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

«12 Tvister
Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved norsk domstol Follo verneting.»

Vedtektene er endret 1994, 1995, 1996, 1997, 2000, 2001, 2002, 2007, 2012, 2015, 2018, 2019 og 2020.

Parkeringsplasser nedre felt

G
G
G
G
G
17
33
13
31
G

garasjer nedre felt

39		
27		
11		
29		
1		
15		
35		
G	G	G

Carporter nedre felt

9		5	7	3	45	23	21	19
25	65	63	61	53	37	47	43	G

Parkeringsplasser øvre felt

G
G

Garasjer øvre felt

57	67	49	59	55	51	41

G = Gjesteparkering

G	G	G	G	G	G

Husordensregler
for
Konglestien boligsameie

(Vedtatt på sameiermøte 22. juni 1992, oppdatert 1993, 2007 og 2015)

Generelle bestemmelser:

Det bør være i alle sameiernes interesse å bruke den enhet og det området en disponerer på en slik måte at det er til mest mulig glede og nytte for en selv, og til minst mulig sjenanse for naboene som omgir en.

Forhold som måtte kunne sjenere naboer, bør søkes løst ved at de impliserte parter "tar en prat om saken". Oppstår det dissens, bør saken legges frem for styret i sameiet.

Bilparkering skal kun skje på anviste plasser. Biltrafikk er ikke anvist på gangveien, og må stoppe ved postkasseskilt. Innkjøring på området er kun tillatt for tyngre av- og pålessinger. Ved kjøring på området må det utvises den største forsiktighet av hensyn til lekende barn.

Alle plikter å sørge for at sykler, barnevogner, kjelker, sparkstøttinger og annet sports- og lekeutstyr ikke blir liggende og slenge i området eller på veien.

Ønsker den enkelte sameier å foreta store utvendige endringer av sin enhet eller tildelt område, må det innhentes tillatelse fra naboene i resten av bygget. Med større endringer menes oppsetting av flaggstenger, markiser, skiller, gjerder og lignende. Ved større bygningsmessige endringer må det innhentes tillatelse fra styret.

Ro i boligene:

I tidsrommet fra 23.00 til 07.00 bør det ikke forekomme støy som vil kunne sjenere naboene, verken i eller utenfor leiligheten. På lørdager og søndager bør ikke unødig støy forekomme før kl 10.00.

Dyrehold:

Sameierne kan holde vanlige selskapsdyr som hund, katt og lignende. Dyreholdet må ikke være til vesentlig ulempe for øvrige sameiere. Hver enkelt sameier har kun anledning til å holde to selskapsdyr. Eventuelt tvilstilfelle tas opp med styret.

Klager/meldinger:

Alle klager skal fremsettes skriftlig og stilles til styret.

Diverse:
Hver enkelt sameier er ansvarlig for at forannevnte ordensregler blir etterfulgt.

Fordeling av parkeringsplasser og garasjer:
Det har blitt satt opp 14 garasjer på sameiets eiendom for den enkelte kjøpers regning, og det er satt inn porter i 8 carporter for den enkelte kjøpers regning. Se oversikt vedlagt.

Vedlikehold og dugnad:
Alle sameiere plikter å utføre vedlikehold i henhold til vedtektene og å delta på felles dugnader. Dette gjelder også eiere av utleide seksjoner. Vedlikehold må utføres innen de frister som settes av sameiet og styret.
Ytre vedlikehold som blir pålagt, men ikke utført av sameier, vil bli utført for sameiers regning.

Utleier kan overføre dugnadsplikter til leietager ved følgende tillegg i leiekontrakt, dersom dette blir skriftlig informert til styret: "leietager er ansvarlig for skriftlig å informere styret og utleier om alvorlige vedlikeholdsmangler ved seksjonen. Videre er det avtalt at leietager deltar i dugnader på vegne av utleier. Dette fritar ikke utleier fra å stille i sameiemøter, samt de juridiske plikter som følger av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Konglestien boligsameie".

Parkeringsplasser nedre felt

G
G
G
G
G
17
33
13
31
G

garasjer nedre felt

39		
27		
11		
29		
1		
15		
35		
G	G	G

Carporter nedre felt

9		5	7	3	45	23	21	19
25	65	63	61	53	37	47	43	G

Parkeringsplasser øvre felt

G	
G	

Garasjer øvre felt

57	67	49	59	55	51	41

G = Gjesteparkering

G	G	G	G	G	G

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-249/1004/0/25

Norkart
Utskriftsdato: 22.09.2026 08:56

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.04.1992	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	60/2323	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	249/1004, 249/1004/0/1, 249/1004/0/2, 249/1004/0/3, 249/1004/0/4, 249/1004/0/5, 249/1004/0/6, 249/1004/0/7, 249/1004/0/8, 249/1004/0/9, 249/1004/0/10, 249/1004/0/11, 249/1004/0/12, 249/1004/0/13, 249/1004/0/14, 249/1004/0/15, 249/1004/0/16, 249/1004/0/17, 249/1004/0/18, 249/1004/0/19, 249/1004/0/20, 249/1004/0/21, 249/1004/0/22, 249/1004/0/23, 249/1004/0/24, 249/1004/0/25, 249/1004/0/26, 249/1004/0/27, 249/1004/0/28, 249/1004/0/29, 249/1004/0/30, 249/1004/0/31, 249/1004/0/32, 249/1004/0/33, 249/1004/0/34
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/1004, 249/1004/0/1, 249/1004/0/2, 249/1004/0/3, 249/1004/0/4, 249/1004/0/5, 249/1004/0/6, 249/1004/0/7, 249/1004/0/8, 249/1004/0/9, 249/1004/0/10, 249/1004/0/11, 249/1004/0/12, 249/1004/0/13, 249/1004/0/14, 249/1004/0/15, 249/1004/0/16, 249/1004/0/17, 249/1004/0/18, 249/1004/0/19, 249/1004/0/20, 249/1004/0/21, 249/1004/0/22, 249/1004/0/23, 249/1004/0/24, 249/1004/0/25, 249/1004/0/26, 249/1004/0/27, 249/1004/0/28, 249/1004/0/29, 249/1004/0/30, 249/1004/0/31, 249/1004/0/32, 249/1004/0/33, 249/1004/0/34
Seksjonering Reseksjonering	04.10.2019 18.10.2019	19/3168	Tinglyst 30.10.2019	
Seksjonering Seksjonering	10.04.1992			249/1004, 249/1004/0/25

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FJELLUM CHRISTINE F061191*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Konglestien 65 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Konglestien 65	H0201	249/1004/0/25	54	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Konglestien 65

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn

Grunnkrets	904 Søndre Sofiemyråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	3 Sofiemyr

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13290679		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	28.04.1992

1: Bygning 13290679: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 28.04.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	360
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	360
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.11.1991	06.11.1991	
Igangsettingstillatelse	06.12.1991	05.12.1991	
Tatt i bruk	28.04.1992	29.04.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Konglestien 65	H0201	249/1004/0/25	54	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	108	0	108	0	0	0
H01	4	252	0	252	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 249/1004

Bruksnavn	KONGLESTIEN 1-67, SEKSJONERT	Beregnet areal	7734
Etablert dato	13.03.1989	Historisk oppgitt areal	7738
Oppdatert dato	20.12.2023	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
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629666.88	601875.94	0	Ja	7734	

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.**	1004	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Konglestien 65, 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
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

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
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 209 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 7 734 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** SOFIEMYRÅSEN

Delareal	7 734 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

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
Status	Utgått/erstattet
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4936 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4936)
Navn	SOFIEMYR 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5170/4936_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 055 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6
	Delareal 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 4 674 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B7

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B493601 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B493601)
Navn	SOFIEMYR II, FELT B6 OG B7
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.04.1991

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

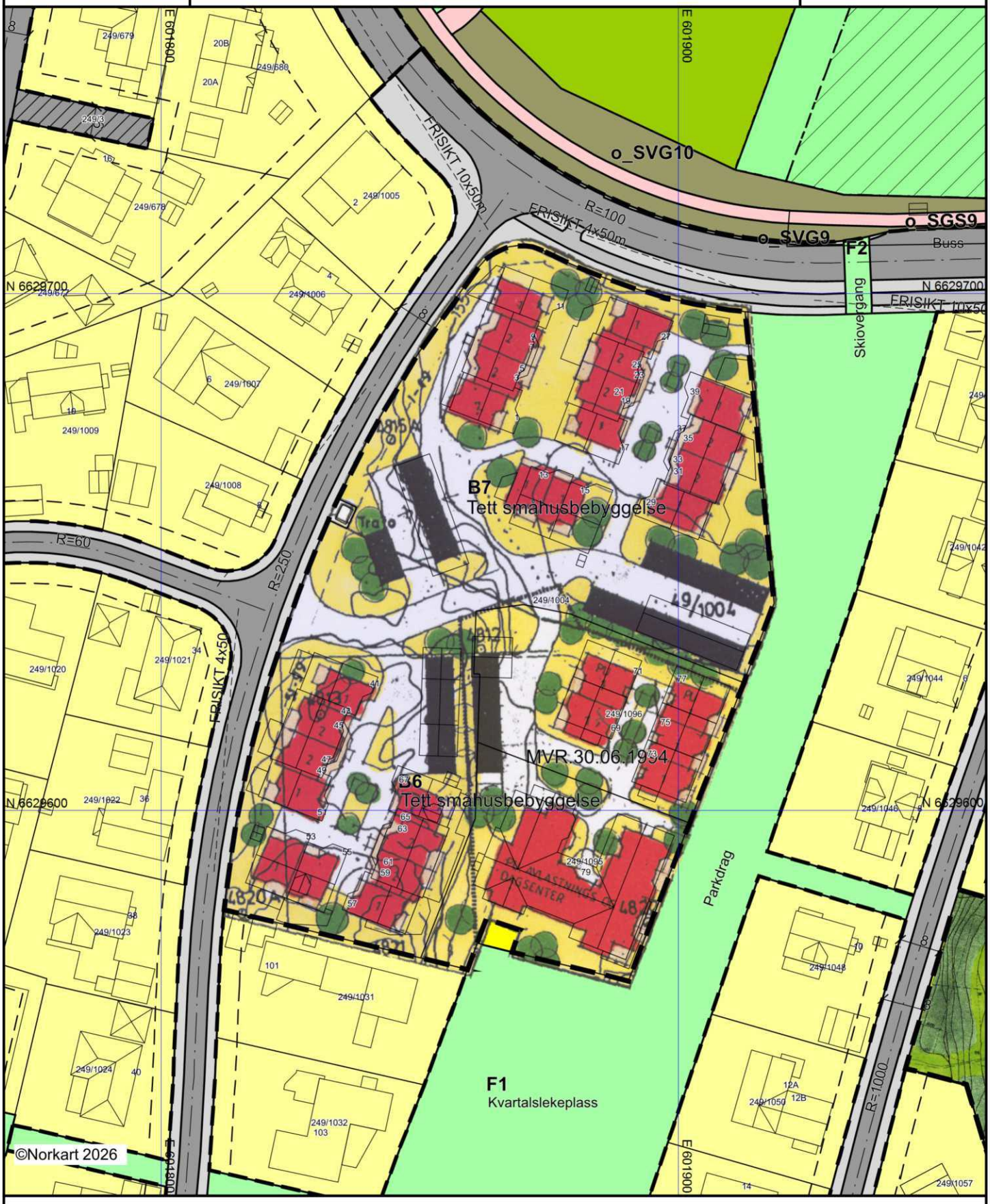
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/1004/0/25
Adresse: Konglestien 65
Dato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Skiløype
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Idrett
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivterminal
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

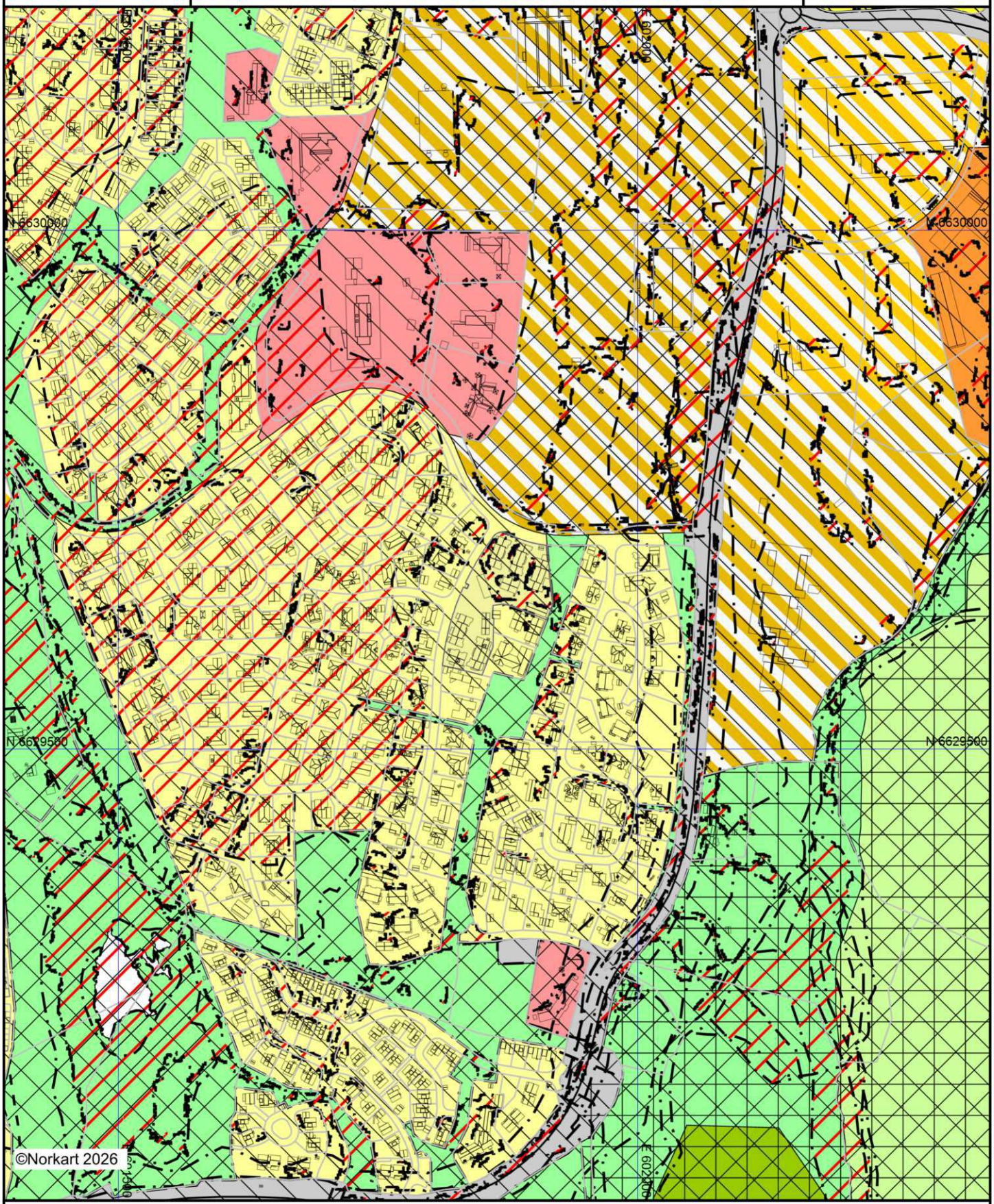
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/1004/0/25
Adresse: Konglestien 65
Dato: 22.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

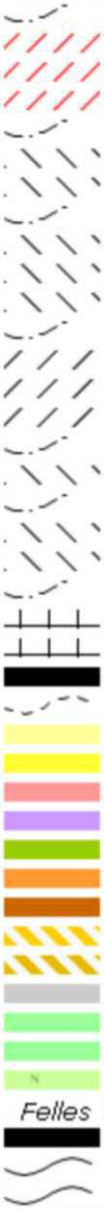
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Støysone - Ander støysoner
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - fremtidig
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

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

for OPPEGÅRD ...
Bjørn Kristiansen
Ordfører

OPPEGÅRD KOMMUNE

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

§ 1 **Avgrensning**

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

§ 2 **Formål**

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

§ 3 **Detaljplaner**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Felt D1 kan bebygges med fire-avdelingers barnehage.

§ 5 **Trafikkstøy**

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

§ 6 **Garasjer, carport, uthus**

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

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

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

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

§ 7 **Parkering**

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

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

§ 8 **Fellesarealer for lek og opphold**

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

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

§ 9 **Gjerder**

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

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

§ 10 **Ubebygd areal**

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

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

Andre bestemmelser

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

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

Nordre Follo kommune

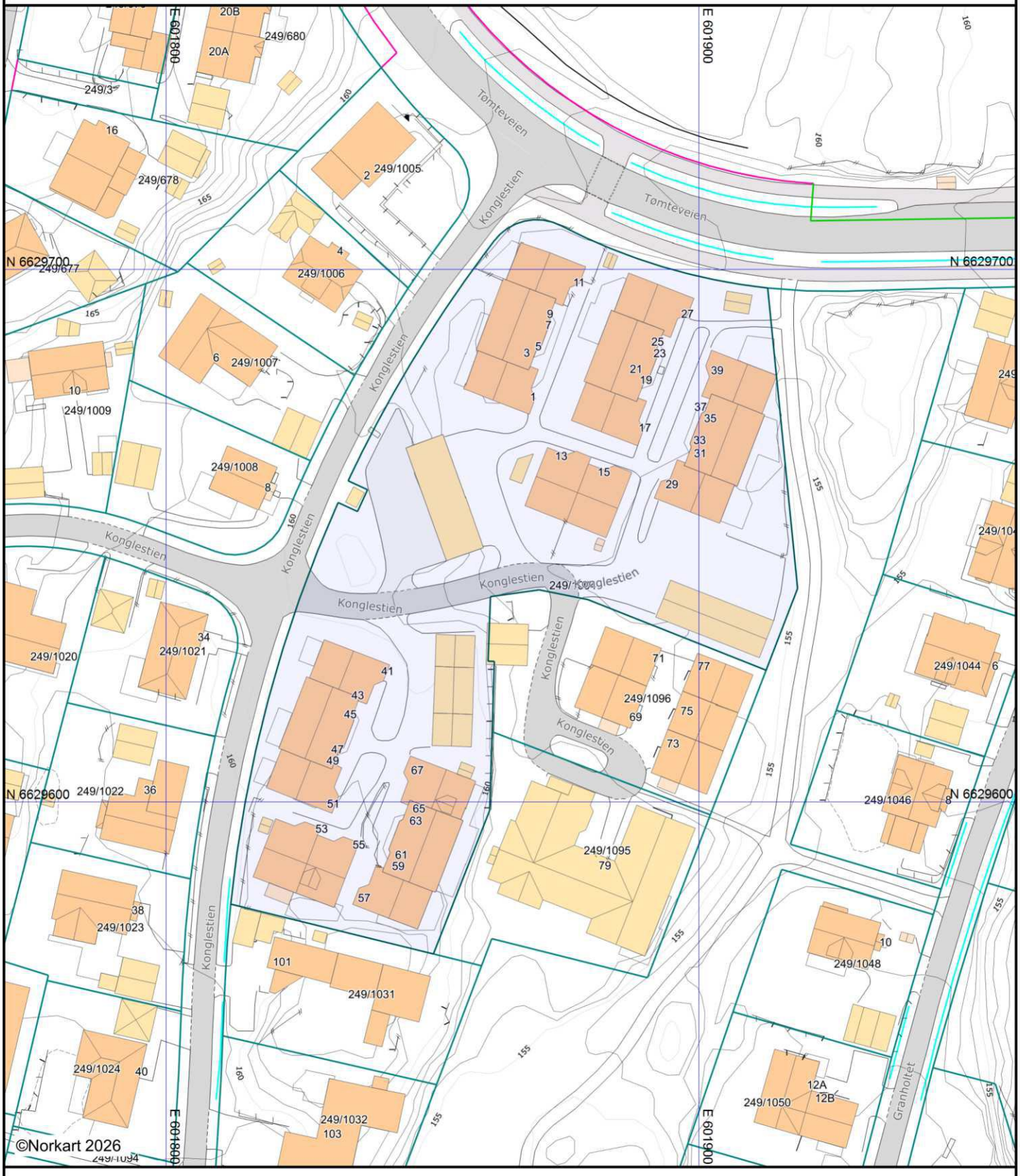
Grunnkart

Eiendom: 249/1004/0/25
Adresse: Konglestien 65
Dato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

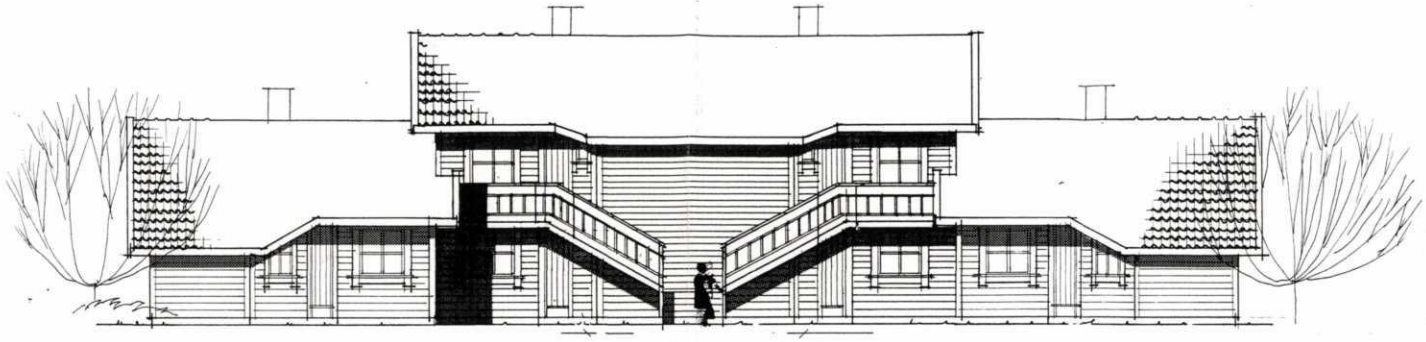
N

UTM-32

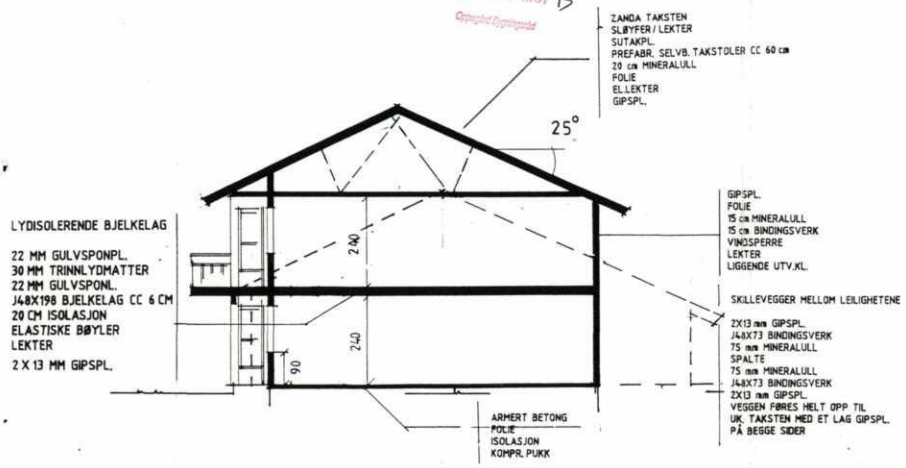
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



APPROBERT
30-OKT. 1991
Oppegård Byggningsråd

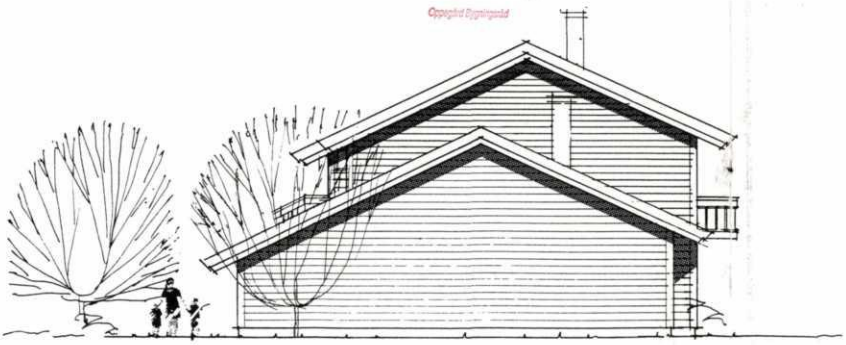


OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
02717 23. AUG. 91
ARKIV

RETTELSER	PROSJEKT: SOFIEMYR OPPEGÅRD KOMMUNE		
	TEGNING: FASADER/SNITT	PROSJEKT NR.: 03191	TEGN.NR.: 06
	MÅL: 1:100	DATO: 15/5-91	SIGN.

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S
GREÅKERVEIEN 13B 0 1720 GREÅKER — TELEFON 09114 07 11
MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK

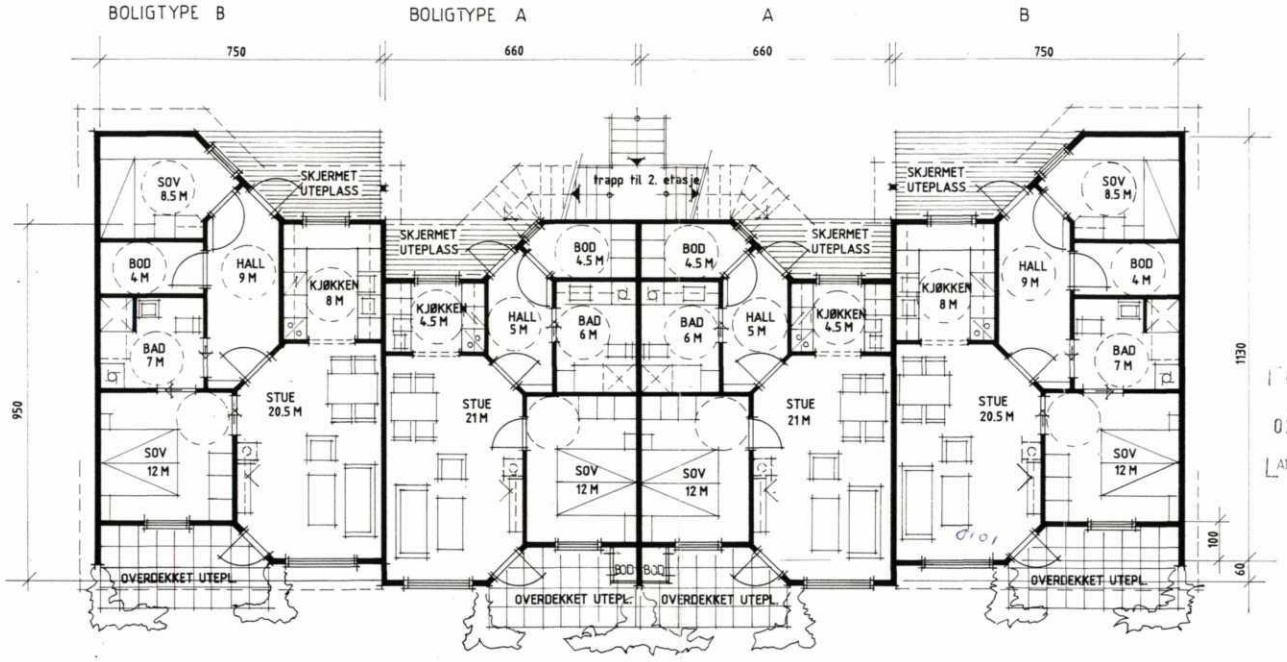




APPROBERT
30 OKT. 1991
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
02717 20. AUG. 91
ARKIV

RETTELSER	PROSJEKT: SOFIEMYR OPPEGÅRD KOMMUNE		
	TEGNING: FASADER MÅL 1:100	PROSJEKT NR. 03191 DATO 15/5-91	TEGN NR. 05 SIGN.
	M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S GREÅKERVEIEN 136 B 1720 GREÅKER — TELEFON 09/14 07 11		MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK

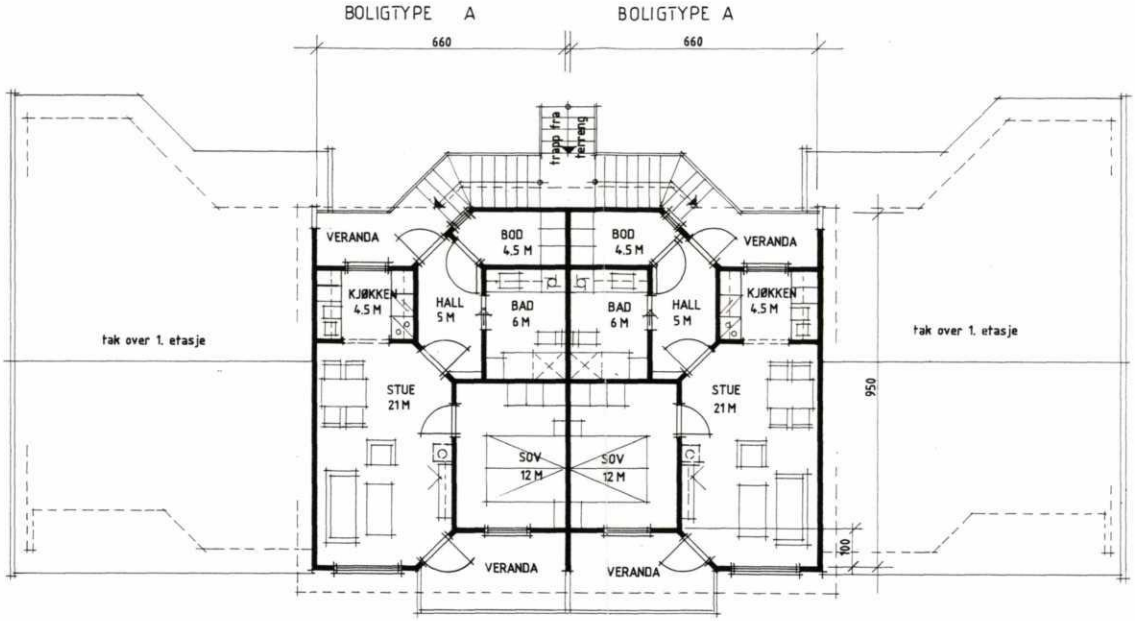


OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
02717 23. AUG. 91
ARKIV

APPROBERT
30 OKT. 1991
Oppgitt Rigningsdato

REITELSER INNTEGNING AV PIPE 28/6-91
a BOD

REITELSER	PROSJEKT: SOFIEMYR OPPEGÅRD KOMMUNE		
	TEGNING: PLAN	PROSJEKT NR. 03191	TEGN NR. 04
	MÅL 1:100	DATO 15/5-91	SIGN
	M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S — MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK		



OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
02717 20. AUG. 91
ARKIV

APPROBERT
30 OKT. 1991
Oppegård Bygningsråd

RETTELSER INNTEGNING AV PIPE 28/6-91

RETTELSER	PROSJEKT: SOFIEMYR · OPPEGÅRD KOMMUNE 094666 89		
	TEGNING: PLAN 2.ETG	PROSJEKT NR.: 03191	TEGN NR.: 04-B
	MÅL: 1 100	DATO: 15/5 91	SIGN.
	M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S GREAKERVEIEN 136 B 1720 GREAKER — TELEFON 09(1) 92 11	MARTINSEN · VOLDEN · GROBSTOK	

SOFIEMYR OPPEGÅRD KOMMUNE

SMÅLEILIGHETER (2 OG 3 ROM)



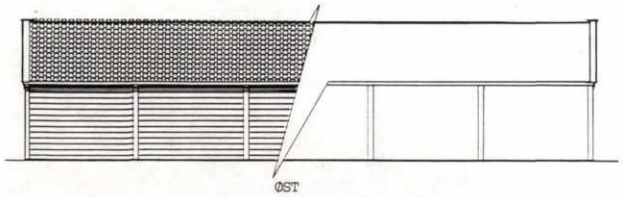
OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
02717 20. AUG. 91
ARKIV

APPROBERT
30. OKT. 1991
Oppegård Byggingsråd

kalahus

03191

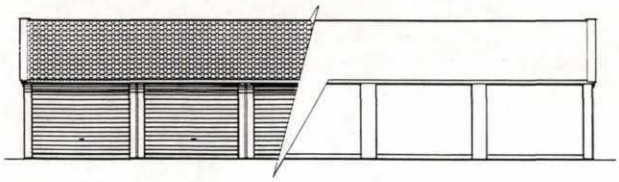
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S
GRØNNEVEIEN 126 B 1720 GRØNNER – TELEFON 09/14 07 11
MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK



ØST



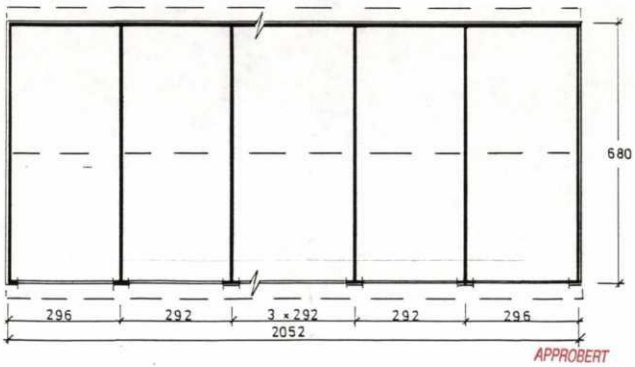
NORD

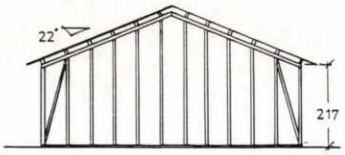


VEST



SYD





APPROBERT
01 SEPT. 1993
Oppegård Bygningsråd

Rev.	Endr.	Dato	Sign.
	7 - roms OMEGA garasjerekke til Sameiet Konglestien 1 - 67 49 - 1004		Mål 1:100 Dato 100593 Tegner SBJ Tegn. nr 1

Karlshusgarasjene as

HOVEDKONTOR: 1640 RÅDE - TLF. 09 28 42 22 - FAX 09 28 47 92
AVD. OSLO: 1473 SKÅRER - TLF. 02 97 29 20 - FAX 02 97 29 23

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse) 1329 0679

M.V.G. Arkitektkontor A/S
Greåkerveien 136B
1720 Greåker

Byggherre (navn, adresse)

Kalahus A/S
Pancoveien 16
1620 GRESSVIK

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Konglestien 57-67 Felt B6	49	1004		

Deres søknad	Dato 27.8.91		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 30.10.91	Saksnr. 180/91 B

Merknader

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

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

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

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT Befaring: 19.08.92 Anne Sollerud

Sted	Dato	Signatur
Kolbotn	24.8.92	Thor H. Berntsen plansjef

KOPI SENDT

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

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

OPPEGÅRD KOMMUNE 1329 0679 1004

Midlertidig brukstillatelse

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

Anmelder (navn, adresse)

M.V.G. Ark.ktr. A/S
Greåkerveien 136B
1720 GREÅKER

Byggherre (navn, adresse)

Kalahus A/S v/Geir Grønfoss
Fancoveien 16
1620 GRESSVIK

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kongleslien 57-67 Felt B6	49	1004		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27.8.91	Nybygg	6 småleiligheter

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Approbasjon	30.10.91	180/92 B

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

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. Da strøm ikke var tilkoblet, må ansvarshavende påse at kjøkkenventilator og det mekaniske avtrekk fra baderom fungerer i samsvar med bygge-forskriftene.
2. Tomten arronderes i samsvar med de godkjente tegningene og detalj-planen. Dette gjelder også biloppstillingsplassene og garasjen.

   Det må oppsettes gjerde eller fylles opp og beplantes mot forstøtningsmuren i øst slik at mennesker fysisk hindres i å falle ned.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)
1.8.92 (ny befaring foretas)

Befaringer 28.4.92 Anne Sollerud avd.ing.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kolbotn	OPPEGÅRD KOMMUNE Sektor for teknikk og miljø Plansjefen Etter fullmakt Gunnar Saltheug avd.ing. 1
Dato 11.6.92	

Kopi sendt til

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

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

OPPEGÅRD
KOMMUNE

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Karlshusgarasjene A/S
Postboks 163

1471 SKÅRER

Byggherre (navn, adresse)

Konglestien Boligsameie
v/Baumann
Konglestien 41

1412 SOFIEMYR

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Konglestien 1-67	49	1004		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
13.05.93	Nybygg	Garasjerekke (7-roms-)

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Godkjent	01.09.93	117/93 B

Merknader

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

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

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

Befaring: 14.08.95 Thomas Bosshard

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Kolbotn	Etter fullmakt
Dato	Anne Sollerud
16. august 1995	avd.ing.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Per Helminsen c/o Karlshusgarasjene A/S, Postboks 163, 1471 Skårer	
X andre	Kart- og oppmålingskontoret	
	Driftsavdelingen	
	Nordre Follo Brann- og feiervesen	

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

Utskriftsdato: 22.09.2026

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.**	1004	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	25
Adresse	Konglestien 65, 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	7 297,45 kr
Renovasjon	4 258,84 kr
Vann	6 713,76 kr
Sum	**18 270,05 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	34 m3	56.54	1/1	0 %	1 922,27 kr	1 922,27 kr
Forbruk vann i fjor	15%	34 m3	52.01	1/1	0 %	1 768,49 kr	1 768,49 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	34 m3	42.34	1/1	0 %	1 439,47 kr	1 439,47 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	34 m3	38.95	1/1	0 %	1 324,32 kr	1 324,32 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-38 m3	56.54	1/1	0 %	-2 148,43 kr	-2 148,44 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-38 m3	52.01	1/1	0 %	-1 976,56 kr	-1 976,56 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-38 m3	42.34	1/1	0 %	-1 608,82 kr	-1 608,82 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-38 m3	38.95	1/1	0 %	-1 480,12 kr	-1 480,12 kr
A konto forbruk vann i år	15%	71 m3	47.17	1/1	0 %	3 349,28 kr	2 511,95 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	71 m3	49.02	1/1	0 %	3 480,74 kr	2 610,58 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 955,22 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 639,97 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	3 060,79 kr
Gangtillegg restavfall	25%	9 Meter	32.50	1/1	0 %	292,50 kr	219,38 kr
Gangtillegg papir	25%	9 Meter	16.25	1/1	0 %	146,25 kr	109,69 kr
					Sum	**16 717,39 kr**	**12 348,19 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.

Konglestien 65

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl...	13 min	
481 elever, 23 klasser	1.1 km	
Østli skole (1-7 kl.)	19 min	
422 elever, 22 klasser	1.7 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	
252 elever, 14 klasser	0.6 km	
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	14 min	
190 elever, 6 klasser	1.3 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl....	7 min	
237 elever, 16 klasser	2.9 km	
Roald Amundsen videregående skole	8 min	
597 elever, 39 klasser	0.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Granholtet	3 min	
Linje 81, 81N, 83, 84E, 580	0.2 km	
Myrvoll stasjon	17 min	
Linje L2	1.5 km	
Oslo S	21 min	
Totalt 24 ulike linjer	18.7 km	
Oslo Gardermoen	47 min	

BARNEHAGER

Tømteveien barnehage (1-5 år)	5 min	
49 barn	0.4 km	
Sofiemyråsen barnehage (0-5 år)	6 min	
61 barn	0.5 km	
Rognebærlia barnehage (1-5 år)	6 min	
58 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Sofiemyr	10 min
Coop Extra Sofiemyr	11 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	15 min
Vitusapotek Sofiemyr	17 min
Kolbotn Vinmonopol	8 min

SPORT

Konglestien ballplass	1 min
Sofiemyr 2 balløkke	3 min
Mudo Oppegård	17 min
Feel24 Myrvoll	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Konglestien 65, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 1004, Snr. 25, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260100

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

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

E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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