PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

DURENDALVEIEN 1D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Forretningsfører

Kommunen

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Durendalveien 1 D, 1415 OPPEGÅRD
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 244, bnr. 53, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 21.06.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1711 **Referansenummer:** QE1778

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten har en innvendig god standard hovedsakelig fra byggeåret. Foreligger fortsatt ny bolig garanti på leiligheten/bebyggelsen.

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

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

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

- Malt hovedytterdør til leiligheten med kikkhull. B30 og db 43.
- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

- Utgang til terrasse på ca 29 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Avgrensing med levegg og granittstein.

- Markise på terrassen og belysning på terrassen.
- Bod i kjelleretasjen på ca 5 kvm.
- En biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med mulighet for elbil lader.

INNVENDIG Gå til side

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

- Etasjeskiller er av betongelementer.

- Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.
- Div. belysning.
- Garderobeskap innredning på soverommene og i garderobe.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon : Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet: Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking : Bad er under 5 år gammelt og det foreligger fortsatt garantitid igjen på dette badet. Hulltaking er således ikke utført eller påkrevd.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning Sigdal med slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

- Varmtvann : Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles for bebyggelsen. Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

- Oppvarming : Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren gulvvarme fordelt på 4 kurser. Varmekabler på bad.

El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 32 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

- Brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet strøm. Er også etablert sprinkel anlegg i leiligheten og bebyggelsen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

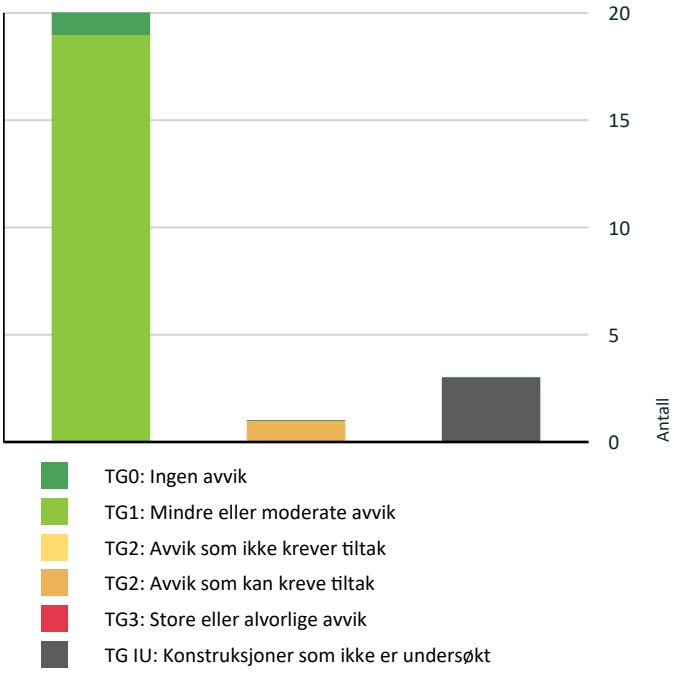
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden det var nytt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

TG 1 Dører

- Malt hovedytterdør til leiligheten med kikkhull. B30 og db 43.
- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse på ca 29 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Avgrensing med levegg og granittstein.



TG IU Andre utvendige forhold

Markise på terrassen. Motorisert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: Fliser og ett- stavs parkett.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

TG 1 Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Garderobeskap innredning på soverommene og i garderobe.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

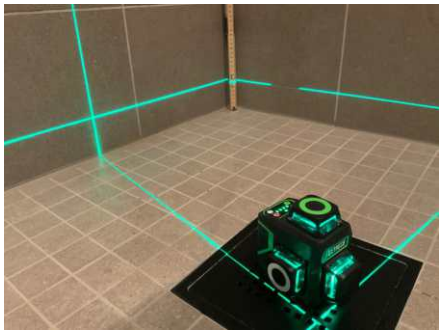
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom/hulrom i en gulvflis mellom toalett og dusjhjørnet samt enkelte fliser ved dør og mot vegg mot soverom.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er under 5 år gammelt og det foreligger fortsatt garantitid igjen på dette badet. Hulltaking er således ikke utført eller påkrevd.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, garderobe og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

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





TG IU Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles for bebyggelsen.
Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren gulvvarme i leiligheten fordelt på 4 kurser. Vannskap plassert i garderobe.



TG 1 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.

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 32 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ligger i sikringsskap.

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

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

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

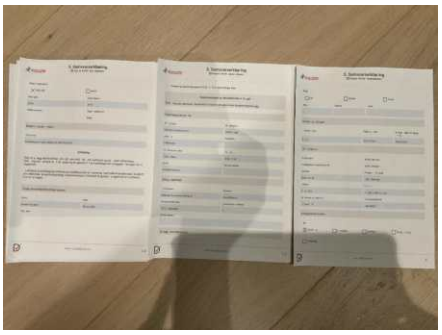
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

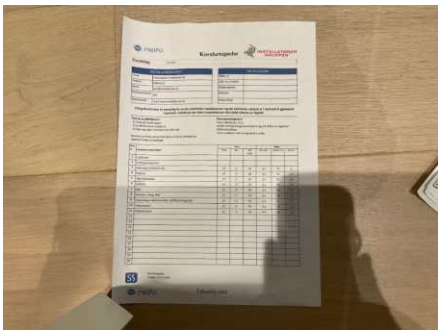
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Det er ikke blitt avdekket spesielle avvik ved denne befaringen.
Gjøres oppmerksom på at dette kun er en enkel visuell undersøkelse på el-anlegget og kan ikke betraktes som at hele anlegget er kontrollert.







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet strøm.
Er også etablert sprinkel anlegg i leiligheten og bebyggelsen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

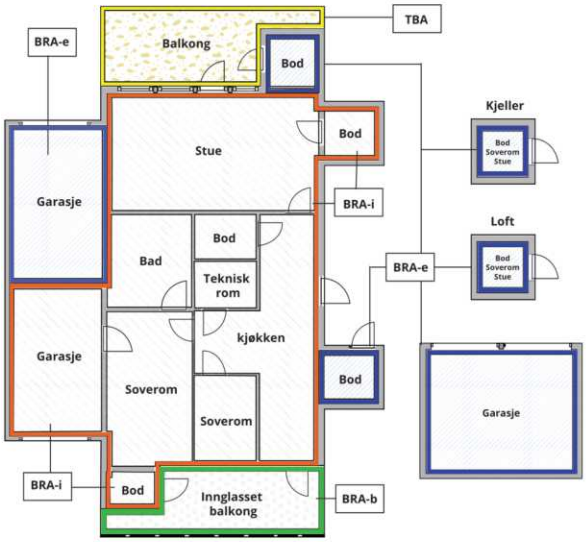
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	58			58	29
Kjeller		5		5	
SUM	**58**	**5**			**29**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Garderobe, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	55	3

Kommentar

Leilighet	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Veronica Engan Vána	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	53		37	3808.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Durendalveien 1 D

Hjemmelshaver
Vána Veronica Engan

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
No 1 Durendalveien Sameie	58 / 3875	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	929702611

Felles formue
Kr. 14 958 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt og barnevennlig boligområde på Oppegård. Her har du med et godt utvalg av servicetilbud som skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon i nærheten. Oppegård stasjon ligger i umiddelbar nærhet med 25min med tog til Oslo S. I tillegg er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder.
På Østre Greverud ligger en idrettspark som består av idrettshall, kunstgressbane, grusbane, skateanlegg, idrettshus, samt en 18-hulls golfbane med proshop og restaurant. På golfbanen er det lysløype om vinteren med oppkjørte skispor. Det er også kort vei til blant annet svømmehall, treningssenter, Ingierkollen slalåmsenter og Kolbotn tennisanlegg.
Gjersjøen er et populært turmål med fine stier og koselige svaberg. Bademulighet i idylliske Tussetjern. Kort kjøretur til familie- og attraksjonsparken Tusenfryd, Kolben Kulturhus, og Ski Storsenter med bowlinghall og 8 kinosaler. På Sofiemyr ligger The Well, et fantastisk spaanlegg og hotell med en rekke velværetilbud.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er på ca 3870 kvm. Hele tomtearealet/fellesarealet eies av seksjonseierne i sameiet.
Fellesarealene er meget pent opparbeidet med asfalterte interne gangveier, gress og diverse beplantning. Flott felles paviljong med utekjøkken, bord og stoler.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk over 4- og 5 etasjer samt kjeller, oppført i tunbebyggelse. Grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner i betong, fasader er dels forblendet med teglstein og deler med panel. Flat konstruksjon. Garasjeanlegg i kjellere og personheis. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og aluminiumsbelagt utside.

Parkering

Opplyst at det følger med en garasjeplass i lukket fellesgarasjeanlegg. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 425 000	2023	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF SKADEFORSIKRING NUF	SP5268136			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QE1778

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251004

Selger 1 navn
Veronica Engan Vána

Gateadresse
Durendalveien 1D

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251004

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det renner litt vann på ene terrasseveggen ut mot hovedinngangen når det regner kraftig. Utbygger er orientert om dette da de var her på befaring og har lovet å fikse det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er opplegg for å lade bil i garasjen på hver enkelt plass. Man må bare kontakte telefonnummeret som står på boksen for å få startet dette. Vi har ikke elbil selv, så vi har ikke brukt dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251004

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251004

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120251004

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

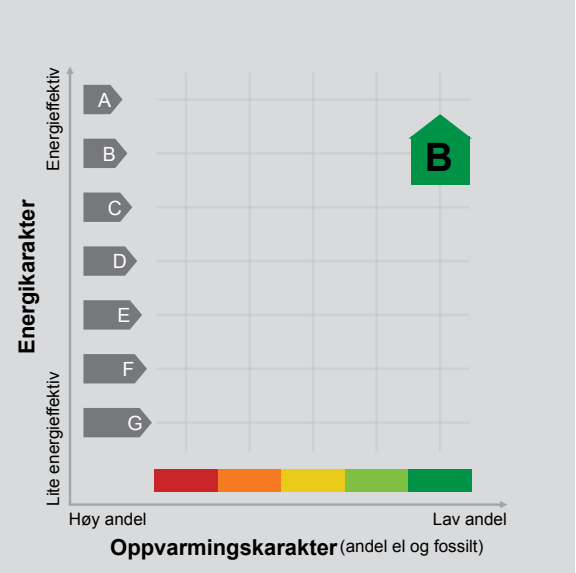
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronica Engan Vána	56805b1f05cb01151973a6f5d081c5d3758015db	05.06.2025 18:19:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251004

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

ENERGIATTEST

Adresse	Durendalveien 1D
Postnummer	1415
Sted	OPPEGÅRD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	244
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300851643
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-138756
Dato	23.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Erik Tenden Nyborg
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

Deres ref.: 120251004 . Vår ref.: 2276-1-37 Dato: 12.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	No 1 Durendalveien Sameie
Organisasjonsnr:	929702611
Seksjonseier:	Engan, Veronica Gulbæk
Medeier:	
Leilighetsnummer:	37
Adresse:	Durendalveien 1 D, 1415 OPPEGÅRD
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	244
Bnr.	53

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer SP5268136.
- 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.

1.1.25: Felleskostnader øker med 5%. TV økes til kr 593.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Avregning blir foretatt mot felleskostnadene i juli måned. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no Kommunale avgifter fra Nordre Follo kommune blir fakturert direkte til seksjonseiere fra kommunen.
Sameiet/seksjonseierne disponerer 53 parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 242,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varme	696,00	
Fellesarealer	400,00	
Bredbånd	668,00	
Parkering	200,00	
Felleskostnader	1 278,90	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	658,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 958,-
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 Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: stine.veiberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Finn Surén, e-post: durendalveien@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.
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2276

NO 1 DURENDALVEIEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i NO 1 DURENDALVEIEN 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:

15. mai 2025 kl. 19:00, Toppenhaug Seniorsenter.

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

Det blir ikke trykket opp noen innkallinger til møtet. Bruk mobil/ ipad/ pc under møtet eller skriv ut innkallingen selv og ta med. Ønsker du en trykt innkalling så gi beskjed til styret så kan forretningsfører ta med noen eksemplarer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kommunikasjon med beboerne
8. Etablering av lekeplass for de minste beboerne
9. Treningsapparat
10. Endring av Husordensreglene pkt. 4.5 Parkering (ekstra setninger)
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NO 1 DURENDALVEIEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

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.

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak
Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak
Blir ordnet i det fysiske møtet.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet.

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 2024

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. 2276 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2276 Årsberetning.pdf
3. 2276 No 1 Durendalveien Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Alpha Revisjon AS.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 106 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 106 000.

Sak 7

Kommunikasjon med beboerne

Forslag fremmet av:
Kari Lunde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er viktig at styret i sameiet informerer sameierne om arbeider og avgjørelser som tas rundt vedlikehold og andre relevante planer. Styret kan legge ut protokollen fra styremøtene, og lage en oppsummering av viktige saker og status som legges ut på Vibbo.

Særlig ved større vedlikeholdsarbeider som krever mye planlegging, forhåndsbefaringer, ett -og femårsbefaringer, og inngåelse av store kontrakter med håndverkerfirma, kan det være smart å orientere sameiet.

Det kan i en sak om vedlikehold for eksempel være fornuftig å informere sameiet om når det skal gjennomføres forhåndsbefaring og hvilket firma som stiller på befaring. Beboere i et sameie har gjerne relevant kompetanse ut over de personene som sitter i styret. Ved å gi ut informasjon i forkant av befaringen, kan styret få verdifulle innspill, eller avdekke at det kanskje er en nøkkelperson i sameiet som bør stille sammen med styret på selve befaringen.

Styrets innstilling
Styret vil skrive en orientering fra hvert styremøte. Protokollen kan ikke offentliggjøres i henhold til regler.

Forslag til vedtak
Styret legger ut protokoll fra hvert styremøte. Styret legger ut på Vibbo oppsummering av viktige saker som oppstår, samt status.

Sak 8

Etablering av lekeplass for de minste beboerne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Michael Nohre Pedersen og Gabrielle Grinni, seksjon 15 - H0201.

Flere av sameiets beboere har små barn som per i dag ikke har en trygg lekeplass på sameiets område. Dette fører til at barna må krysse gaten for å finne et egnet sted å leke, noe som kan være en sikkerhetsrisiko.

Forslag:
Det opprettes en enkel lekeplass for de minste barna innenfor sameiets område. Dette kan inkludere et lekestativ med huske, sklie eller klatrevegg og en sandkasse med lokk, som er rimelige løsninger tilgjengelige hos forhandlere som Bauhaus og lignende.

Fordeler:
Økt trygghet for barna ved å unngå trafikkerte områder.

En sosial møteplass for småbarnsfamilier i sameiet.
Rimelig og enkel gjennomføring med ferdige løsninger.

Økonomi:
Det foreslås at styret undersøker kostnader og mulige finansieringsløsninger, eventuelt gjennom en felles dugnad eller et mindre tillegg i budsjettet.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer til å stemme imot forslaget.
Grønt området er regulert uten lekeplass og med en plen for felles aktiviteter.

Forslag til vedtak

Det opprettes en enkel lekeplass for de minste barna innenfor sameiets område. Dette kan inkludere et lekestativ med huske, sklie eller klatrevegg og en sandkasse med lokk, som er rimelige løsninger tilgjengelige hos forhandlere som Bauhaus og lignende.

Sak 9

Treningsapparat

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at styret skulle kjøpe inn et multigyms apparat til ca 8000 kroner. Da dette ikke var egnet til vårt bruk ble dette ikke gjort. Styret har funnet frem til et egnet apparat det koster maks kr 50 000.

https://sportsmaster.no/b2b/styrke/multigym-og-cablecross/functional-trainer-smith-squat

Forslag til vedtak

Styret ønsker at årsmøtet stemmer for dette nye apparatet.

Sak 10

Endring av Husordensreglene pkt. 4.5 Parkering (ekstra setninger)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker 2 nye setninger i Husordensreglene pkt. 4.5 Parkering.
Se uthevet skrifttype.

Det skal ikke parkeres slik at det sperres for andres boder

Det skal ikke kjøres inn og parkeres mellom byggene

Gjesteparkering er kun for gjester og ikke for beboere.
Hver leilighet har to lapper som skal legges synlig i frontruten ved bruk av gjesteparkering.

Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av samme bil 2 netter per uke.
Overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for bileiers regning.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet godtar to nye setninger i pkt. 4.5 Parkering: Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av samme bil 2 netter per uke. Overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for bileiers regning.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Finn Surén

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

DET SKAL VELGES 3 NYE STYREMEDLEMMER

- Arne Rebnord
- Gaute Tangen
- Tove Morstad

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

- Ingrid Tharaldsen Høntorp
- Per Anderssen

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

- Velges i det fysiske møtet

  Det velges 2-3 til valgkomiteen i det fysiske møtet.

NO 1 DURENDALVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929 702 611, KUNDENR. 2276

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 688 692	1 623 960	1 683 000	1 808 000
Andre inntekter	3	6 507	39 780	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 695 199**	**1 663 740**	**1 683 000**	**1 808 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 065	-13 395	-14 065	-15 370
Styrehonorar	5	-99 750	-95 000	-99 750	-106 000
Revisjonshonorar	6	-7 938	-7 563	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-100 608	-95 678	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-6 921	-28 653	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-365 168	-302 587	-445 000	-390 000
Forsikringer		-106 837	-120 308	-120 000	-131 000
Kommunale avgifter	9	-5 704	-12 075	-11 000	-15 000
Energi/fyring	10	-145 240	-39 611	-155 000	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-357 542	-335 210	-350 001	-380 000
Andre driftskostnader	11	-350 211	-393 961	-328 000	-428 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 559 984**	**-1 444 039**	**-1 648 816**	**-1 741 370**
DRIFTSRESULTAT		**135 215**	**219 701**	**34 184**	**66 630**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 933	19 409	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**43 933**	**19 409**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**179 148**	**239 110**	**34 184**	**66 630**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		179 148	239 110		

NO 1 DURENDALVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 929 702 611, KUNDENR. 2276

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 564	3 097
Forskuddsbetalte kostnader		35 375	60 538
Andre kortsiktige fordringer		0	65 639
Driftskonto OBOS-banken		169 897	150 652
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	36 730
Sparekonto OBOS-banken		347 792	290 842
Sparekonto OBOS-banken (NIBOR 90 dager)		741 809	506 613
SUM OMLØPSMIDLER		**1 298 437**	**1 114 110**
SUM EIENDELER		**1 298 437**	**1 114 110**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 004 517	825 369
SUM EGENKAPITAL		**1 004 517**	**825 369**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 893	57 496
Leverandørgjeld		65 174	98 863
Energiavregning	13	178 852	132 383
SUM KORTSIKTIG GJELD		**293 920**	**288 741**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 298 437**	**1 114 110**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 31.03.2025, Digital signering,
Styret i No 1 Durendalveien Boligsameie

Kari Oppedal Rebnord /S/ Tove Morstad /S/ *For Per Anderssen*

Petter Agerup Larsen /S/ Gaute Tangen /S/ Finn Surén /S/

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 etter sameierbrøken	976 500
Bredbånd, kr 510 pr. mnd.	342 592
Fellesarealer, kr 400 pr. mnd.	254 400
Parkering, kr 200 pr. mnd.	115 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 688 692**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie felleslokale	6 507
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 507**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 065
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 065**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 99 750.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 938.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 921
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 921**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 165
Drift/vedlikehold elektro	-15 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 910
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 390
Drift/vedlikehold heisanlegg (Otis AS og Heiskontrollen)	-116 697
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 048
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 541
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 366
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-27 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-5 213
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-365 168**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-5 704
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 704**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader (Energikostnader felles/ umålt areal i 2023)	-145 240
SUM ENERGI / FYRING	**-145 240**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 790
Håndverktøy	-1 298
Annet driftsmateriale	-7 170
Vaktmestertjenester (Alt-Mann AS)	-132 008
Renhold ved firmaer (Facilitec AS)	-173 570
Andre driftskostnader	-11 316
Kontor- og datarekvisita	-649
Trykksaker	-2 660
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 900
Andre kontorkostnader	-163
Telefon u/mva	-948
Gave, ikke fradragsberettiget	-8 000
Bank- og kortgebyr	-2 934
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-1 810
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-350 211**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskto. i OBOS-banken	1 657
Renter av sparekonto OBOS-banken I	6 950
Renter av sparekonto OBOS-banken II (NIBOR 90 dager)	35 196
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	130
SUM FINANSINNTEKTER	**43 933**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-558 000
SUM INNTEKTER	**-558 000**

KOSTNADER

Techem	37 879
Strøm	341 269
SUM KOSTNADER	**379 148**

SUM ENERGIAVREGNING	**-178 852**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari O. Rebnord	Durendalveien 1 C
Styremedlem	Per Anderssen	Durendalveien 1 C
Styremedlem	Finn Surén	Durendalveien 1 C
Styremedlem	Petter Agerup Larsen	Durendalveien 1 B
Styremedlem	Gaute Tangen	Durendalveien 1 D
Varamedlem	Tove Morstad	Durendalveien 1 D
Varamedlem	Ingrid Tharaldsen Høntorp	Durendalveien 1 C

Styret
Styret kan kontaktes på e-post durendalveien@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om No 1 Durendalveien Sameie
Sameiet består av 53 seksjoner.

No 1 Durendalveien Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929702611, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
244 53

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

No 1 Durendalveien Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 7 styremøter, 1 budsjettmøte og 1 regnskaps møte.

Gjennomført HMS runde i bygget.

Organisert brannvern kontroll i alle leilighetene.

Fulgt opp punkter etter 1 års befaring.

Det er gjennomført flere servicer avtaler som er årlige.

Uteområdet
Det er luket i alle bedd og gresset har blitt klippet. Detter er gjort av beboere i sameie.

Det har vært en vannskade i kjelleren i C blokken. Styret har organisert reparasjonsarbeidet og sameiet er ikke belastet kostnadene.

Vi har arrangert sommerfest og julegran tenning.

Vi har sendt vannprøver til ALS. Det ble ikke funnet noe galt med vannet.

Gjennomført ett hjertestarter/førstehjelpskurs.

Fulgt opp lekkasje på en av gjesteparkeringsplass. Detter er nå i orden.

El-ladere
Status blir gitt på beboer møte etter årsmøte.

Tilbudt urtekasser til beboerne.

Styrets medlemmer følger opp alle henvendelser fra beboere og leverandører.

Mvh styret i NO 1 Durendalveien Sameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på kr 179 148 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 004 517.
Dette er en god arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

Budsjett 2025
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 at felleskostnadene økes med 5% fra 1. januar 2025.
TV/ bredbånd økte fra kr 582 til kr 593 fra 1.1. Så økte den til kr 668 fra 1.3.
økes til kr 593 (fra kr 582).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Avregning blir foretatt mot felleskostnadene i juli måned. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i No 1 Durendalveien Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for No 1 Durendalveien Boligsameie som viser et overskudd på kr 179.148. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport og budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 2276 No 1 Durendalveien Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Alpha Revisjon AS.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 31.03.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 2276 No 1 Drøvendal vgs Rolz 18 mai 21 Uavhengig revisors beretning 2024 - Alpha Revisjon AS.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 31.03.2025

Protokoll til årsmøte 2025 for NO 1 DURENDALVEIEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 929702611
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 19:00, Toppenhaug Seniorsenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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.

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Blir ordnet i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Alle seksjoner ble registrert digitalt ved ankomst.**

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske møtet.
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som protokollfører og Lill Eriksen ble valgt som protokollvitne.**

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 2024

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 kr 106 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 106 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Kommunikasjon med beboerne

Fremmet av: Kari Lunde

Det er viktig at styret i sameiet informerer sameierne om arbeider og avgjørelser som tas rundt vedlikehold og andre relevante planer. Styret kan legge ut protokollen fra styremøtene, og lage en oppsummering av viktige saker og status som legges ut på Vibbo.

Særlig ved større vedlikeholdsarbeider som krever mye planlegging, forhåndsbefaringer, ett -og femårsbefaringer, og inngåelse av store kontrakter med håndverkerfirma, kan det være smart å orientere sameiet.

Det kan i en sak om vedlikehold for eksempel være fornuftig å informere sameiet om når det skal gjennomføres forhåndsbefaring og hvilket firma som stiller på befaring. Beboere i et sameie har gjerne relevant kompetanse ut over de personene som sitter i styret. Ved å gi ut informasjon i forkant av befaringen, kan styret få verdifulle innspill, eller avdekke at det kanskje er en nøkkelperson i sameiet som bør stille sammen med styret på selve befaringen.

Styrets innstilling
Styret vil skrive en orientering fra hvert styremøte. Protokollen kan ikke offentliggjøres i henhold til regler.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret legger ut protokoll fra hvert styremøte. Styret legger ut på Vibbo oppsummering av viktige saker som oppstår, samt status.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Styret vil skrive en orientering fra hvert styremøte. Protokollen kan ikke offentliggjøres i henhold til regler.

✓ **Vedtatt. Styrets innstilling ble stemt over og vedtatt.**

8. Etablering av lekeplass for de minste beboerne

Forslagsstiller: Michael Nohre Pedersen og Gabrielle Grinni, seksjon 15 - H0201.

Flere av sameiets beboere har små barn som per i dag ikke har en trygg lekeplass på sameiets område. Dette fører til at barna må krysse gaten for å finne et egnet sted å leke, noe som kan være en sikkerhetsrisiko.

Forslag:
Det opprettes en enkel lekeplass for de minste barna innenfor sameiets område. Dette kan inkludere et lekestativ med huske, sklie eller klatrevegg og en sandkasse med lokk, som er rimelige løsninger tilgjengelige hos forhandlere som Bauhaus og lignende.

Fordeler:
Økt trygghet for barna ved å unngå trafikkerte områder.
En sosial møteplass for småbarnsfamilier i sameiet.
Rimelig og enkel gjennomføring med ferdige løsninger.

Økonomi:
Det foreslås at styret undersøker kostnader og mulige finansieringsløsninger, eventuelt gjennom en felles dugnad eller et mindre tillegg i budsjettet.

Styrets innstilling
Styret oppfordrer til å stemme imot forslaget.
Grønt området er regulert uten lekeplass og med en plen for felles aktiviteter.

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

9. Treningsapparat

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at styret skulle kjøpe inn et multigyms apparat til ca 8000 kroner. Da dette ikke var egnet til vårt bruk ble dette ikke gjort. Styret har funnet frem til et egnet apparat det koster maks kr 50 000.

https://sportsmaster.no/b2b/styrke/multigym-og-cablecross/functional-trainer-smith-squat

Forslag til vedtak:
Styret ønsker at årsmøtet stemmer for dette nye apparatet.
✓ **Vedtatt.**

10. Endring av Husordensreglene pkt. 4.5 Parkering (ekstra setninger)

Styret ønsker 2 nye setninger i Husordensreglene pkt. 4.5 Parkering.
Se uthevet skrifttype.

Det skal ikke parkeres slik at det sperres for andres boder

Det skal ikke kjøres inn og parkeres mellom byggene

Gjesteparkering er kun for gjester og ikke for beboere.
Hver leilighet har to lapper som skal legges synlig i frontruten ved bruk av gjesteparkering.

Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av samme bil 2 netter per uke.
Overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for bileiers regning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at årsmøtet godtar to nye setninger i pkt. 4.5 Parkering: Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av samme bil 2 netter per uke. Overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for bileiers regning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Finn Surén

Følgende stilte til valg:
Finn Surén

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Tove Morstad
Arne Rebnord

Følgende stilte til valg:
Tove Morstad
Arne Rebnord

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Gaute Tangen

Følgende stilte til valg:
Gaute Tangen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gabrielle Grinni
Ingrid Tharaldsen Høntorp

Følgende stilte til valg:
Per Anderssen
Gabrielle Grinni
Ingrid Tharaldsen Høntorp

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari Lunde

Kari Oppedal Rebnord
Arvid-Olav Syversen

Følgende stilte til valg:
Kari Lunde
Kari Oppedal Rebnord
Arvid-Olav Syversen

Møtet ble avsluttet kl. 20:00.

Protokollen ble signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitne: Lill Eriksen /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: FinnSurén, 2025-2027
Styremedlem: GauteTangen, 2025-2027
Styremedlem: Petter Agerup Larsen, 2024-2026
Styremedlem: ToveMorstad, 2025-2027
Styremedlem: ArneRebnord, 2025-2027
Varamedlem: Gabrielle Grinni, 2025-2026
Varamedlem: Ingrid TharaldsenHøntorp, 2025-2026

Valgkomite: Kari Oppedal Rebnord, 2025-2026
Valgkomite: Kari Lunde, 2025-2026
Valgkomite: Arvid-Olav Syversen, 2025-2026

V E D T E K T E R

for

No 1 Durendalveien Boligsameie org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 18.10.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er No 1 Durendalveien Boligsameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.05.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 53 boligseksjoner på eiendommen gnr. 244, bnr. 53 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplass i p-kjeller

(3) 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) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

BESKYTTET

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr som tilfaller forretningsfører.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

Sameiet har lounge og treningsrom / badstue. Det gjelder egne regler for bruk.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

BESKYTTET

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Styret administrere og setter eventuelle regler for utlån/utleie av loungen.
For treningsrom og badstue gjelder egne ordensregler.

(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.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 53 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 53 som tilleggsareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

BESKYTTET

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(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.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

BESKYTTET

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) 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. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) 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.

(11) 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, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

BESKYTTET

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 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. 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.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til drift og vedlikehold av treningsrom/badstue og lounge.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(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.

BESKYTTET

(2) Akontobeløpet 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.

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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 skal bestå av en leder og to til fireandre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

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

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

BESKYTTET

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

BESKYTTET

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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.

(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 årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stedet

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) 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.

BESKYTTET

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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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.

BESKYTTET

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

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.

BESKYTTET

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-244/53/0/37

Norkart
Utskriftsdato: 10.06.2025 11:57

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	25.05.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	58/3875	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	244/53, 244/53/0/1, 244/53/0/2, 244/53/0/3, 244/53/0/4, 244/53/0/5, 244/53/0/6, 244/53/0/7, 244/53/0/8, 244/53/0/9, 244/53/0/10, 244/53/0/11, 244/53/0/12, 244/53/0/13, 244/53/0/14, 244/53/0/15, 244/53/0/16, 244/53/0/17, 244/53/0/18, 244/53/0/19, 244/53/0/20, 244/53/0/21, 244/53/0/22, 244/53/0/23, 244/53/0/24, 244/53/0/25, 244/53/0/26, 244/53/0/27, 244/53/0/28, 244/53/0/29, 244/53/0/30, 244/53/0/31, 244/53/0/32, 244/53/0/33, 244/53/0/34, 244/53/0/35, 244/53/0/36, 244/53/0/37, 244/53/0/38, 244/53/0/39, 244/53/0/40, 244/53/0/41, 244/53/0/42, 244/53/0/43, 244/53/0/44, 244/53/0/45, 244/53/0/46, 244/53/0/47, 244/53/0/48, 244/53/0/49, 244/53/0/50, 244/53/0/51, 244/53/0/52, 244/53/0/53
Seksjonering Seksjonering	02.05.2022 03.05.2022	22/06383 OPPM-22/00538	Tinglyst 28.05.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VÅNA VERONICA ENGAN F130784*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Durendalveien 1D 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Durendalveien 1D	H0105	244/53/0/37	58	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Durendalveien 1 D

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300851643		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	27.09.2022

1: Bygning 300851643: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 27.09.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1820
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1820
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	449
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	21

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.02.2021	11.02.2021
Endre bygningsdata	11.02.2021	11.02.2021
Endre bygningsdata	11.02.2021	11.02.2021
Endre bygningsdata	11.02.2021	11.02.2021
Endre bygningsdata	17.02.2021	17.02.2021
Endre bygningsdata	17.02.2021	17.02.2021
Endre bygningsdata	17.02.2021	17.02.2021
Endre bygningsdata	17.02.2021	17.02.2021
Endre bygningsdata	17.02.2021	17.02.2021
Endre bygningsdata	08.03.2021	08.03.2021
Igangsettingstillatelse	23.04.2021	28.04.2021
Endre bygningsdata	01.08.2022	01.08.2022
Midlertidig brukstillatelse	27.09.2022	27.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Durendalveien 1D	H0105	244/53/0/37	58	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	250	0	250	0	0	0
H04	4	340	0	340	0	0	0
H03	5	410	0	410	0	0	0
H02	5	410	0	410	0	0	0
H01	5	410	0	410	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 244/53

Bruksnavn	SÆTREVANGEN	Beregnet areal	3808.5
Etablert dato	28.02.1910	Historisk oppgitt areal	3868
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)

Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6626788.54	601686.28		Ja	3808.5	

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 10.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Durendalveien 1D, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	346 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	3 699 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	3 808 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	3 808 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	Toppenhaug

Delareal	1 111 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2012003)
Navn	Fv. 152 Skiveien, Stenfelt - Greverud
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7412/2012003_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 384 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF
	Delareal 358 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 40 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG19

Id	2016003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2016003)
Navn	DURENDALSVEIEN 1
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7470/2016003_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 384 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB
	Delareal 225 m^2 **RPHensynsonenavn** H560_ **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring naturmiljø
	Delareal 17 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

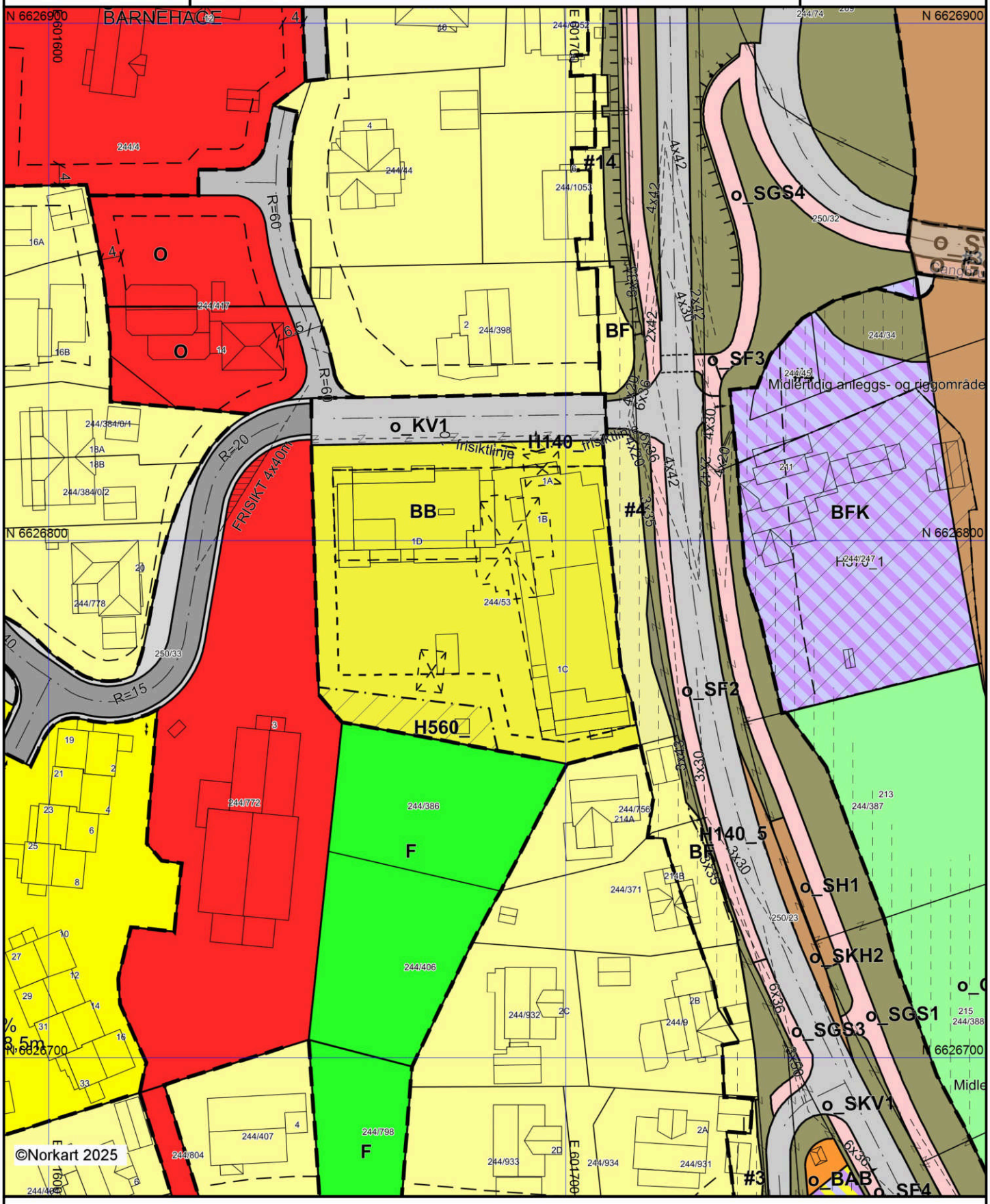
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 244/53/0/37
Adresse: Durendalveien 1D
Dato: 10.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles areal for garasjer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Holdeplass/plattform
- Kollektivholdeplass
- Pendler-/innfartsparkering
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre h
- Naturområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Veg
- Gang/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

0217-2012003 FV.152 Skiveien, Stenfelt-Greverud

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**19.06.2017**	*Datert:*	18.05.2017	*Arkivsak:*	15/5511
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

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

Planområdets avgrensning er angitt i plankartene.

§ 2 Hensikt med planen

Planen skal legge til rette for etablering av:

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

§ 3 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

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

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

Grønnstruktur		
3001	Grønnstruktur	Felt o_G1

§ 4 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235	Anleggsområde	område #1 -11

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

§ 5 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt

§ 6 Fellesbestemmelser

§ 6.1 Kulturminner

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

§ 6.2 Utforming PBL § 12-7

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

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

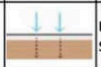
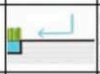
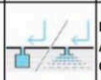
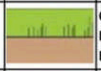
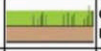
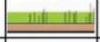
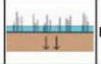
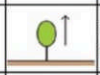
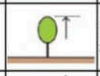
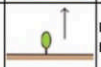
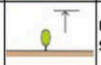
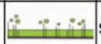
§ 6.3 Universell utforming

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

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

§ 6.4 Blågrønn overflatefaktor

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

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

§ 6.5 Støy

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

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

§ 6.6 Støy i anleggsperioden

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

§ 7 Bebyggelse og anlegg

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

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

§ 7.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Felt BB1)

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

§ 7.3 Undervisning (Felt o_U1- o_U2)

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

§ 7.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (Felt BOP_1)

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

§ 7.5 Andre typer bebyggelse og anlegg (Felt o_TR1)

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

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

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

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

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Kjøreveg, offentlig (Felt o_KV1 til o_KV3)

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

§ 8.2 Kjøreveg (Felt f_KV4 til f_KV8)

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

§ 8.3 Fortau (Felt o_F1 til o_F6)

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

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

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

§ 8.5 Gangveg/gangareal/gågate (Felt f_GG1)

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

§ 8.6 Annen veggrunn-tekniske anlegg

Arealene skal brukes til opparbeidelse av trafikkøyer.

§ 8.7 Annen veggrunn-grøntareal

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

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

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

§ 8.8 Holdeplass/plattform (Felt o_H1 til o_H5)

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

§ 8.9 Kollektivholdeplass (Felt o_KH1 til o_KH5)

Feltene omfatter busslomme utenfor kjøreareal til fylkesveg.

§ 8.10 Pendler-/innfartsparkering (Felt o_P1)

Feltet skal opparbeides til pendler /innfartsparkering.

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

§ 9 Grønnstruktur (Felt o_G1)

§ 9.1 Grønnstruktur (felt G1)

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

§ 10 Offentlige formål

§ 10.1 Offentlige arealer

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

§ 11 Felles formål

§ 11.1 Felles arealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Bestemmelser til hensynssoner

§ 13.1 Frisikt

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

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

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

§ 15 Trygg skolevei i anleggsperioden

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

§ 16 Rekkefølgebestemmelser

§ 16.1 Vann og avløp

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

§ 16.2 Støyskjermer og -tiltak

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

0217-2016003 Detaljregulering for Durendalveien 1

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**19.3.2018**	*Datert:*	08.01.2018	*Arkivsak:*	16/4154
Gjennomføringsfrist:					

§ 1 Planens hensikt

Formålet med planforslaget er å legge til rette for boliger med livsløpsstandard, fellesarealer og felles servicefunksjoner for seniorbeboere, og andre med særskilte behov for tilgjengelig boenhet. Videre skal planforslaget sikre etablering av en tydelig forbindelse mellom Durendalveien og tilgrensende friområde i sør.

§ 2 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2016003	på grunnen

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 3 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg		
1113	Blokkbebyggelse	Felt BB
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010	Veg	Felt SV1-2

§ 4 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1		
1235	Kjeller/parkering under bakken	område #1

§ 5 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone		
140	Frisikt	H140
Sone med angitt særlige hensyn		
506	Bevaring naturmiljø	H506

§ 6 Fellesbestemmelser

§ 6.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal, blant annet:

- terrenglinjer med nye og gamle koter
- veier
- parkeringsplasser på bakken for sykkel og mc
- gangareal med trapper og ramper
- støyskjerming
- plassering og utforming av uteoppholdsareal og aktivitetssoner
- eksisterende og ny beplantning
- belysning
- støttemurer
- overvannshåndtering
- materialvalg
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- stigningsforhold på gangveier
- plass for oppstilling av brannbil og atkomst/snuhammer

§ 6.2 Offentlig trafikkområde

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og gang-/sykkelveg og tiltak på veianlegg skal godkjennes av kommunen.

§ 6.3 Støy

De generelle bestemmelsene om støy i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022. §§ 12 og 18), eller nyere versjon gjelder, med følgende unntak og presiseringer:
Det tillates oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød og gul støysone når følgende vilkår oppfylles:

- Minst ett soverom skal ha åpningsbart vindu mot stille side.
- I øvrige rom for varig opphold (kjøkken, stue, soverom) skal det gjennomføres bygningsmessige tiltak for å oppfylle utendørs støykrav.
- Støynivå på uteoppholdsareal skal være under 55 dB.
- Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.
- Det tillates ikke etablert støyskjermer mot Durendalveien og Skiveien, med unntak av støyskjerming av felles uteområde mot Skiveien i sør med maks. høyde på 1,5 m i forhold til nytt terreng. Støyskjerm skal være etablert før boligene tas i bruk.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og uteareal for boliger.

Tabell 1. Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	**Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07**
Veg	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}

Tabell 2. Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Bygningstyper	**Støykrav på dagtid (kl. 7 - 19)**
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65 dB $L_{pAeq12h}$

Det tillates ikke anleggsarbeid som skaper støy før kl. 07:00 og etter kl. 19:00 på hverdager.
Det tillates ikke anleggsarbeid i helger eller helligdager.

Tabell 3: Skjerping av grenseverdiene for langvarige arbeider

Anleggsperiode eller driftsfasens lengde	**Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 2 skjerpes med**
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker og til og med 6 mnd.	3 dB
Mer enn 6 mnd.	5 dB

§ 6.4 Vann og avløp

Nytt anlegg kobles til eksisterende vann- og avløpsnett i Durendalveien.

§ 6.5 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Det er ikke tillatt å lede taknedløp til overvannsledning eller spillvannsledning. Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal legges til grunn en klimafaktor på 1,4. Det sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.
Blågrønn overflatefaktor (BGF) skal være min. 0,7.
BGF skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse og være knyttet opp til utomhusplanen.

§ 6.6 Avfallshåndtering

Det skal benyttes nedgravd avfallsløsning. Plassering og utforming skal være i tråd med fastsatte krav om avfallshåndtering, og løsningen skal godkjennes av kommunen og renovasjonsselskapet.

§ 6.7 Nettstasjon og energisentraler

Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

Energisentral og nettstasjon må legges innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg.

Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrensen.

Det skal være en generell byggegrense på 5 m rundt nettstasjonen.

Nettstasjoner inngår ikke i beregningen av BRA.

Alle boliger skal tilrettelegges for vannbåren varme.

7 Boligbebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse (felt BB)

§ 7.1 Arealbruk

Det tillates etablert blokkbebyggelse innenfor byggegrensene innenfor felt BB.

§ 7.2 Plassering og høyder

All ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Små konstruksjoner, overbygde sykkelparkeringsplasser, nedgravd avfallsløsning. o.l. kan ligge utenfor eiendommens byggegrense. Disse skal tegnes inn på utomhusplan, og godkjennes som del av denne. Balkonger/verandaer/levegger for ny bebyggelse kan ligge utenfor byggegrense med inntil 2,0 meter. Det tillates ikke tiltak som kommer i konflikt med Skiveiens byggegrense.

Tillatt maks høyder på bebyggelsen er angitt med kotehøyder på plankartet. Innenfor feltene skal antall etasjer varieres. Se tabell 1. nedenfor.
Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe/ heishus.
Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

Det tillates takoppbygg for tekniske installasjoner på inntil 20 % av takflaten, og 3,5 m over maks. regulert kotehøyde.

§ 7.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1.

Maks. tillatt BYA	1200 m²
Maks. tillatt BRA	4600 m²

Antall etasjer *	**% av totalt omsøkt BYA (m^2)**
3 etasjer	Min. 30%
5 etasjer	Maks. 40%

*Felleslokale mot sydøst under terreng inngår ikke i beregning av antall etasjer.

Følgende inngår ikke i beregningen av BYA/ BRA:

- Balkonger og verandaer
- Garasje, sportsboder og teknisk rom
- Felleslokale mot sydøst delvis under terreng
- Utvendig boder for felles sykkelparkering
- Paviljong under 50 kvm

§ 7.4 Utearealer

Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 40 m² pr. boenhet. Utearealer for fellesbruk omfatter aktivitetssoner. Arealer for atkomst, interne gangveier og felles adkomst kan medregnes.

Alle utearealer skal tilrettelegges med universell utforming.

Hver bolig skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen på balkong, (tak)terrasse eller terreng. Private terrasser på bakken kan avskjermes med levegger eller beplantning.

På felles utearealer skal det tilrettelegges for dyrkningsparseller på min. 40 m^2. Parsellhagene skal ligge utenfor parkeringskjeller og ha et matjordlag på min. 0,5 m.

Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80 % skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.

Aktivitetssonene skal inngå i et helhetlig konsept, og som en del av utomhusplanen.

Det skal legges til rette for en gresslette for ballspill på min.100 m^2, treningsapparater egnet for eldre mennesker og lysthus/paviljong.

Det skal tilrettelegges for offentlig tilgjengelig gangsti via eiendommen fra nord til friområdet i sør, for å sikre allmennhets tilgjengelighet til grønnområdet på bnr/gnr 44/386, 44/406 og 44/798.

Eksisterende vegetasjon mot Skiveien skal beholdes i størst mulig grad eller erstattes med stedegen vegetasjon.

Uteoppholdsarealer skal utformes med variert beplantning, både arter og størrelse for skape attraktive uterom med attraktive kvaliteter. Det tillates ikke bruk av allergifremmekallende planter.

§ 7.5 Parkering

Det skal etableres:

- 1 parkeringsplass per bolig
- 5 parkeringsplasser for gjesteparkering/helsetjeneste
- 10 % av parkeringsplassene skal reserveres til forflytningshemmede (HC plasser)

- min. 2 sykkelplasser per bolig
- 100 % av plassene skal tilrettelegges for lading for el-bil og el-sykler

Dimensjonering av parkeringsanlegg for:

- bil 2.5 x 5 m
- sykkel 0.7 x 2.0 m
- HC plass 4.5 x 6.0 m

Parkering skal i hovedsak legges under terreng i felles parkeringsanlegg.
Min. 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak.

§ 7.6 Boenheter

Boligene skal utformes med krav til livsløpsstandard, jf. Sintef Byggforskserien: 330.211 bolig med livsløpsstandard.

Det skal vektlegges boform tilpasset et godt bofelleskap, spesielt tilrettelagt for eldre beboere.

Ingen boenheter skal være ensidig orientert mot nord eller øst.

Alle leiligheter skal ha privat balkong, terrasse eller uteareal på terreng/dekke over garasjeanlegg.

Private terrasser på terreng kan avskjermes med levegger eller beplantning med en høyde på maks. 1.8 m.

Ingen boenheter skal være mindre enn 40 m².

§ 7.7 Fellesareal

Det avsettes min. 100 m² stort fellesrom som skal kunne benyttes av alle beboere i felt BB.

Fellesarealet skal ligge med direkte adkomst til felles uteareal i sørvest.

Beboernes bruksrett til fellesrommet skal tinglyses.

Fellesrommet skal inngå i bebyggelsen på et så tidlig byggetrinn som mulig.

Fellesrom skal etableres med tilhørende kjøkken, bad/ WC.

Det skal etableres en romslig sosial møteplass i inngangspartiet.

Det avsettes areal til felleslokale i det nordøstre hjørnet av bygget.

§ 7.8 Atkomst

Atkomst til eiendommer skal være fra Durendalveien og er angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av rammetillatelse.

§ 7.9 Estetikk og utforming

Ved søknad om rammetillatelse skal det skriftlig redegjøres for bygningens arkitektoniske utforming, inkl. tilpasning til terreng og omgivelser, materialbruk og fargevalg, og for den landskapsmessige utformingen av og materialbruk på utearealene.

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging. Materialvalget skal være variert og ha høy kvalitet som understreker volumoppbyggingen. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.
Det tillates etablert takterrasser.
Vind- og solskjerming skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
Private terrasser på terreng kan avskjermes med levegger eller beplantning. Disse skal være integrert i den øvrige bebyggelsen.
Belysning av gangveier og felles utearealer skal være tydelig med god fargegjengivelse.
Overganger og oppkanter skal tilpasses krav om rullestol og ivareta svaksynte.
Trapper og ramper skal merkes for svaksynte med ledelinje og kontrastfarger/materialer på trinn.
Adkomstsonene skal ha kontrastfarger og belysning som letter orienteringen for svaksynte.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Veg, (Felt KV1)

Felt KV1 skal være vegformål med fortau på asfaltert bredde på min. 2,5 m.

§ 8.2 Veg, (Felt KV2)

Felt KV2 skal være veg med fortau. Innenfor formålet skal det etableres en ny kjørebru som er maks. 12 m bred og maks.7,7 m over spor. Krav til nærmere plassering av konstruksjon og høyde over spor skal utarbeides og settes som en del av detaljprosjekteringen i byggefasen.

§ 9 Offentlige formål

§ 9.1 Offentlige arealer

Felt KV1 og KV2 skal være offentlige arealer.

§ 10 Felles formål

§ 10.1 Felles arealer

Fellesareal, parkeringskjeller og utomhusarealer i felt BB er felles for beboerne i felt BB.

§ 11 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 11.1 Kjeller/parkering helt eller delvis under terreng (#1)

Det skal etableres parkeringskjeller med boder helt eller delvis under terreng. Dekket over parkeringskjeller skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag på minimum 1,0 m.

§ 12 Bestemmelser til hensynssoner

§ 12.1 Frisikt (H1401)

Ved avkjørsel fra garasjen til offentlig vei skal det sørges for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilliggende kjørebane.

§ 12.2 Bevaring naturmiljø (H506)

Hensynssonen H506 omfatter område hvor det søkes bevart furutrær. Innenfor hensynssonen tillates ingen graving i tilknytning til rotsonen.

§ 13 Krav om nærmere undersøkelser

§ 13.1 Støy

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal utbygger vise hvordan støykravene i § 7.3 oppfylles.

§ 13.2 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. Kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon. Miljøoppfølgingsplanen skal ha fokus på å sikre at anleggsfasen ivaretar Skiveien og Durendalveien som skolevei til Greverud skole, og gående og syklende som passerer forbi anleggsområdet. Miljøoppfølgingsplanen ha fokus på trafikksikkerhet og trafikkavvikling i Skiveien. Miljøoppfølgingsplanen skal ha fokus på at anleggsfasen skal bli minst mulig belastende for alle berørte parter.

Det skal utarbeides en egen miljøoppføringsplan for utbygging av jernbanebrua.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

§ 14.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 og 20-2, skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet etter avtale med kommunen:

- Del av Durendalveien, felt KV1, skal opparbeides med fortau
- Ny kjørebru over til Oppegård stasjon

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 og 20-2, skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Tilstrekkelig skolekapasitet skal være etablert

§ 14.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet skal følgende være godkjent:

- Nødvendig eiendomsdannelse (fradelinger, sammenføyninger etc.)
- Alle dokumentasjonskrav i § 13 skal være godkjent.

Nordre Follo kommune

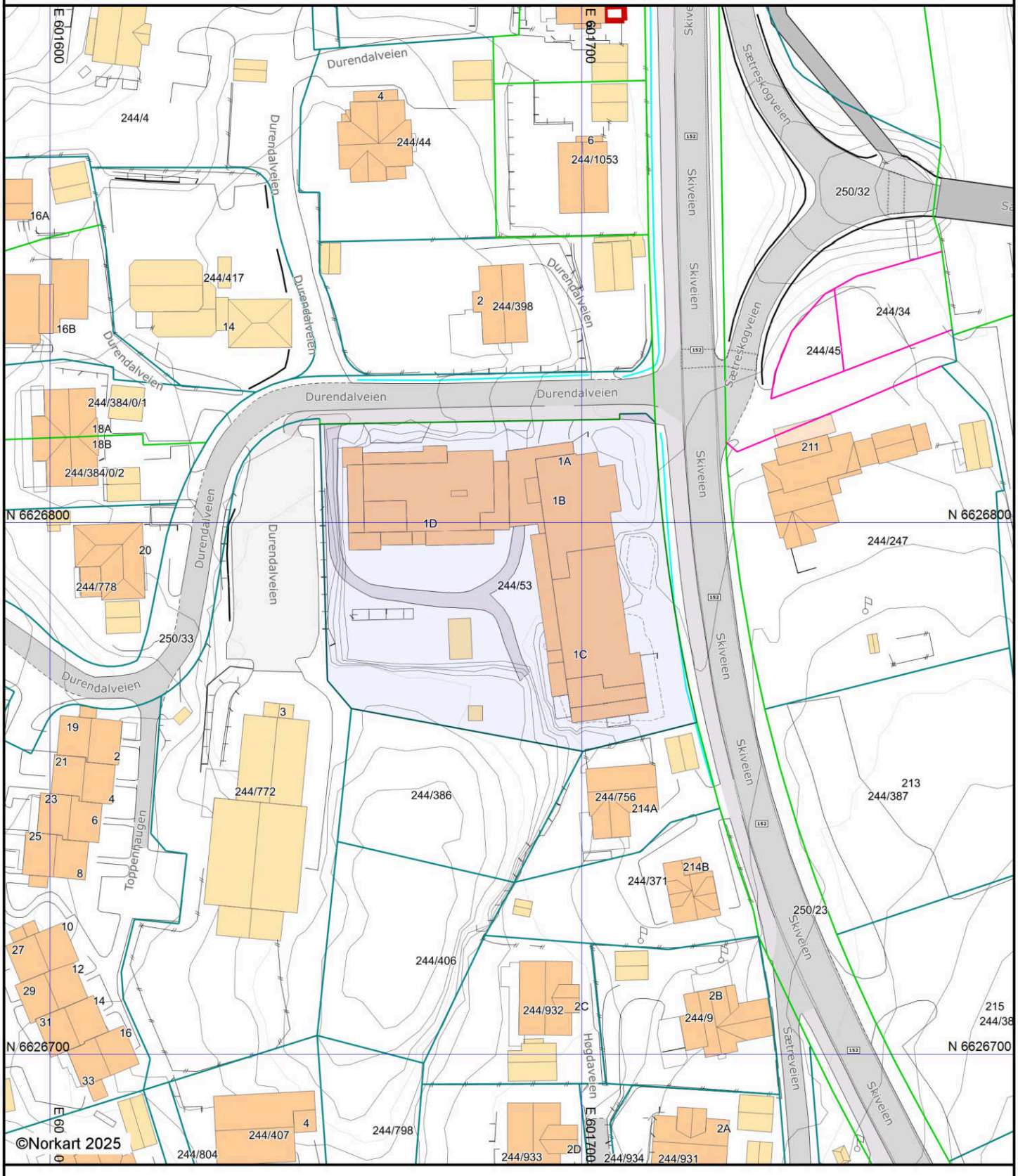
Grunnkart

Eiendom: 244/53/0/37
Adresse: Durendalveien 1D
Dato: 10.06.2025
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.



Prosjektnummer/-navn/-type 1950	shark sted › helhet › arkitektur	Sted helhet arkitektur as Sivilarkitekter MNAL NPA (C) Boks 143, Skiveien 200a 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 81 21 20 Mail: shark@shark.no	Målestokk 1 : 200	Tegn. nr. A102	Utskriftsdato 20.05.2020	Tiltakshaver BEU
Durendaleveien 1			Tegning plan 1 et		Saksbehandler/tegn. AWT/SS/KS	Fase Rammesøknadstegninger

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/01547-39		Frøydis Boge Tvete	27.09.2022

Midlertidig brukstillatelse for boliger og utearealer i Durendalsveien 1

Saksopplysninger

Byggested:	Durendalsveien 1 – gnr./bnr. 244/53
Tiltakshaver:	Bolig og eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker:	Shark AS
Tillatelse til tiltak:	To leilighetsbygg med felles parkeringskjeller
Rammetillatelse:	29.01.2021
Igangsettingstillatelse 1:	23.04.2021
Igangsettingstillatelse 2:	12.05.2021
Igangsettingstillatelse 3:	21.05.2021
Igangsettingstillatelse 4:	15.06.2021

Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til innflytting i to boligblokker og parkeringskjeller, samt uteområder i Durendalsveien 1. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 01.09.2022, komplett 26.09.2022.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

1. Dere må fullføre gjenstående arbeid og søke om ferdigattest innen 01.03.2023.
2. Dere må ferdigstille beplantningen av uteområdene før 15.10.2022.
3. Dere må ferdigstille fortauet i felt KV1 før dere kan få ferdigattest for boligene.

Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 01.09.2022, komplett 26.09.2022. Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

Uteområder

Uteområdene er sikre i bruk og klare til å beplantes. Selve beplantningen med hekker og gress er ikke på plass til midlertidig brukstillatelse. Men ansvarlig søker bekrefter at dette skal være på plass innen 15.10.2022. Vi setter derfor dette som vilkår i denne midlertidig brukstillatelsen. Det er viktig at dette kommer på plass så fort som mulig. Så de som flytter inn får et uteområde de kan bruke.

Fortau

Fortauet i felt KV1 er det gitt midlertidig brukstillatelse til. Resten av arbeidene med fortauet må være ferdigstilt før vi kan gi ferdigattest til boligene.

Rivesak

Det er nå gitt ferdigattest for riving tidliger hus på eiendommen. Gammel VA-ledninger er bekreftet plugget.

Godkjente tegninger

Det er sendt inn «som bygget-tegninger». Ansvarlig søker opplyser om at følgende er endret:
«Underveis i koordineringsfase av detaljprosjektering og i byggefasen oppstod noen behov for mindre endringer/justeringer, mellom hovedkonstruksjon og balkonger. Disse endringer er likevel små og vi vurderte at disse ligger innenfor gitt tillatelse. Det samme gjelder noen innvendige endringer i boliger i 5 etg, der kjøpere har bedt om disse endringer. Vi vedlegger derfor As built tegninger av 5 stk etasjeplaner og 4 stk fasader, slik at kommunen vil ha korrekte tegninger.»

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Situasjonsplan		14.12.2020	20/1547-14
Utomhusplan	A002, rev F	20.09.2022	20/1547-37
Plan kjeller	A101	20.05.2020	20/1547-2
Plan 1. etasje	A102	01.09.2022	20/1547-35
Plan 2. etasje	A103	01.09.2022	20/1547-35
Plan 3. etasje	A104	01.09.2022	20/1547-35
Plan 4. etasje	A105	01.09.2022	20/1547-35
Plan 5. etasje	A106	01.09.2022	20/1547-35
Fasade nord	A150	01.09.2022	20/1547-35
Fasade sør	A151	01.09.2022	20/1547-35
Fasade øst	A152	01.09.2022	20/1547-35
Fasade vest	A153	01.09.2022	20/1547-35

Ansvar

Oppdatert gjennomføringsplan er vedlagt søknaden. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 1, datert 01.09.2022, mottatt 01.09.2022, til grunn for brukstillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker.

Kommunen har mottatt «som bygget-tegninger». For behandlingen av tegningene kommer et tilleggsgebyr for saksbehandling av reviderte tegninger.

Tiltaket gir følgende gebyr:

Midlertidig brukstillatelse, fortettingssaker	Vnr. 560	Gebyrregulativet § 3-12	kr	7 900,-
Reviderte tegninger	Vnr. 50	Gebyrregulativet § 3-7	kr	2 600,-
Sum behandlingsgebyr			**kr**	**10 500,-**

Faktura for behandlingsgebyret mottas i egen forsendelse. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. SAK10 § 12-1 første ledd og gebyrregulativet § 1-1.

Har du spørsmål?

Send melding her: https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Frøydis Boge Tvete
saksbehandler

Shilan Nori
konstituert avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
STED HELHET ARKITEKTUR - SHARK. AS
FOLLO BRANNVESEN IKS
FOLLO REN IKS
Nordre Follo kommune - Vei og Park
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark
Viien Fylkeskommune

Kopi til:
Bolig & Eiendomsutvikling AS

Utskriftsdato: 10.06.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	37
Adresse	Durendalveien 1D, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	8 589,26 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	6 390,78 kr
Sum	**17 852,84 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	95 m3	34.20	1/1	0 %	3 249,00 kr	3 249,00 kr
Forbruk avløp i fjor	95 m3	41.85	1/1	0 %	3 975,75 kr	3 975,75 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-55 m3	34.20	1/1	0 %	-1 881,00 kr	-1 881,00 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-55 m3	41.85	1/1	0 %	-2 301,75 kr	-2 301,75 kr
A konto forbruk vann i år	95 m3	56.54	1/1	0 %	5 371,06 kr	2 685,53 kr
A konto forbruk avløp i år	95 m3	42.34	1/1	0 %	4 022,06 kr	2 011,02 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2946.00	1/1	0 %	2 946,00 kr	1 473,00 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4689.00	1/1	0 %	4 689,00 kr	2 344,50 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr	1 528,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**23 126,12 kr**	**13 084,05 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Durendalveien 1D

Nabolaget Oppegård syd/vest - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	2 min 0.2 km
Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	5 min 2 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 4.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greverud skole Linje 81N, 84E, 580	3 min 0.2 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	47 min

BARNEHAGER

Sætreskogen barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	9 min 0.7 km
Slåbråten barnehage (1-5 år) 67 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oppegård	5 min
Rema 1000 Greverud	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Greverud Torg	13 min
Apotek 1 Greverud	13 min
Vinterbro Vinmonopol	9 min

SPORT

Greverud skole	2 min
Greverudhallen	3 min
Puls Greverud	13 min
Abox Greverud	14 min

«Stille og rolig, lite støy og mas.»

— Sitat fra en lokalkjent

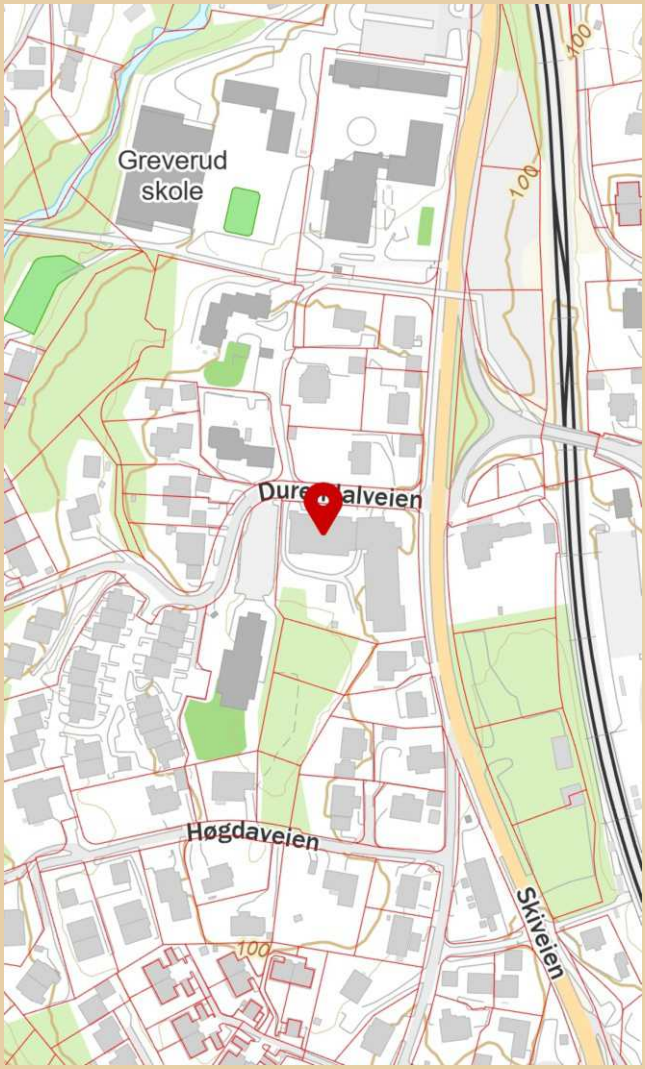
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

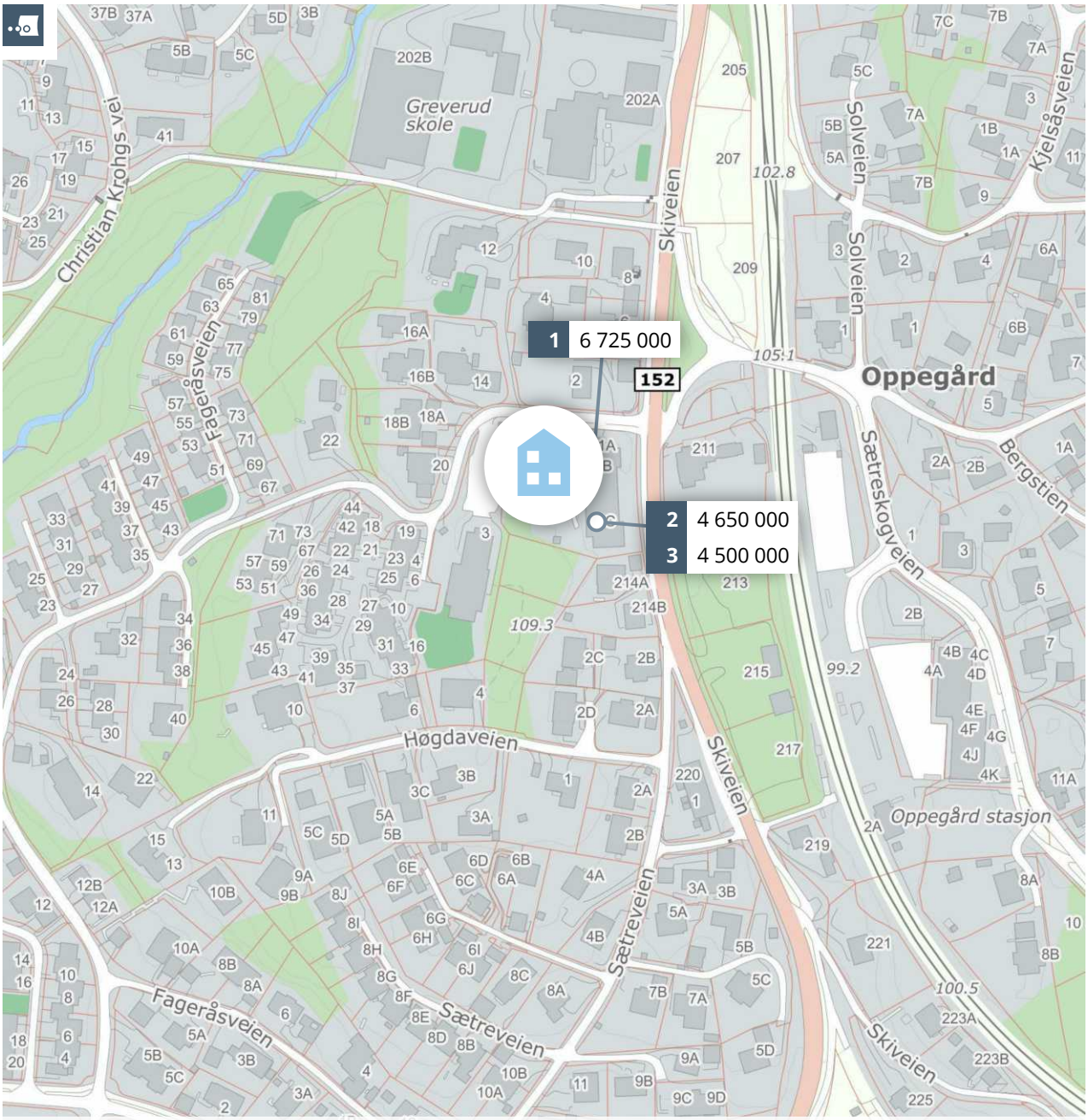
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Meglers verdivurdering

DURENDALVEIEN 1 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 29.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Durendalveien 1 D, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 244 BNR 53 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Oppegård syd-vest

Verdivurdert til

4 850 000

0	4 850 000	83 621
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 243
Formue	14 958
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Durendalveien 1 B 89 m² 2022 2. etg 2 sov				07.04.2025	6 725 000	**6 725 000**	0	6 725 000	**75 562**
2	Durendalveien 1 C 61 m² 2022 2. etg 2 sov				19.12.2023	4 650 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**76 230**
3	Durendalveien 1 C 61 m² 2022 2. etg 2 sov				03.11.2022	4 800 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**73 770**

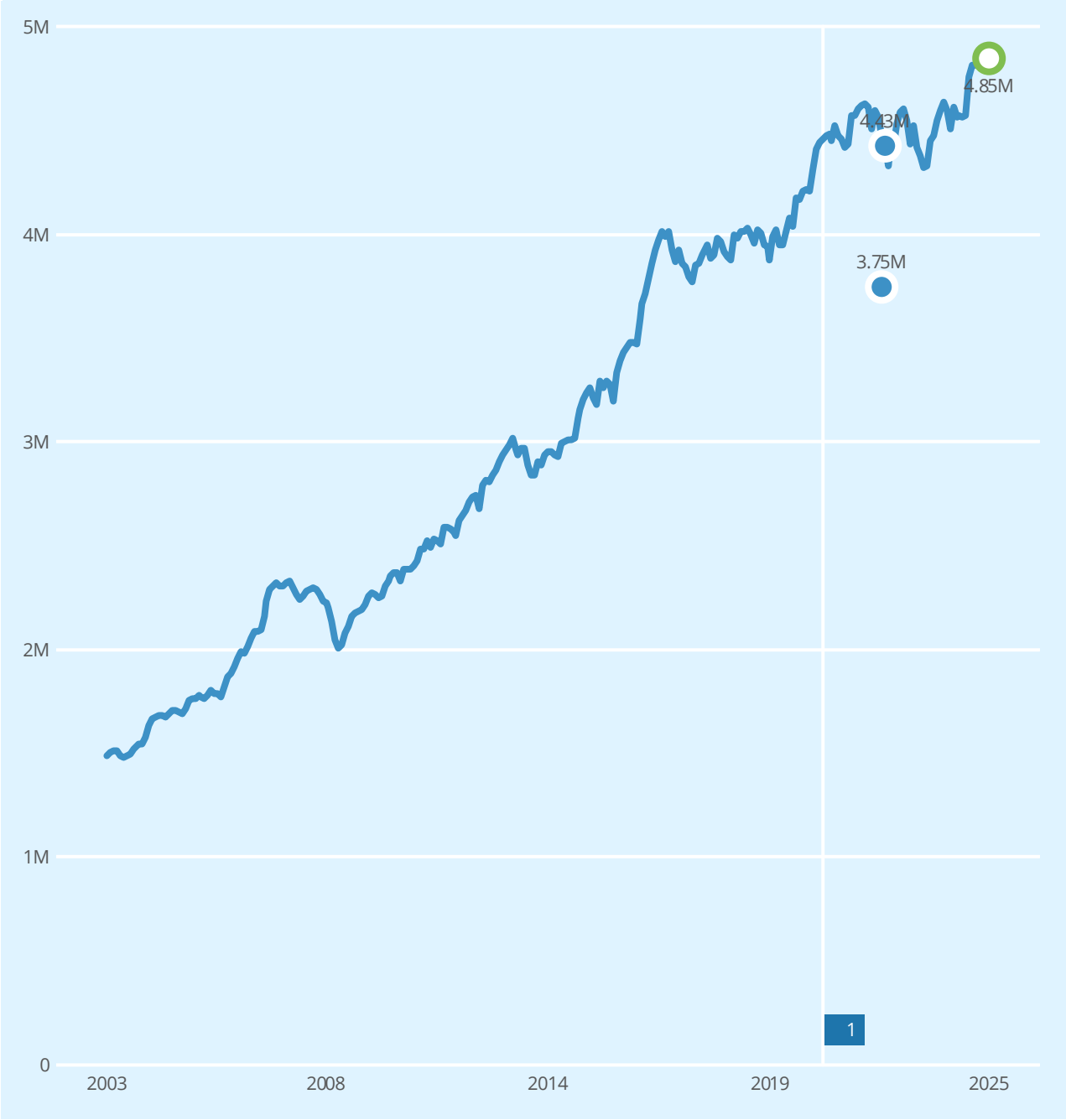
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.11.2022	29.11.2022	16.02.2023	4 500 000	4 425 000	0	4 425 000
04.10.2022		04.10.2022	-	3 750 000	-	3 750 000

Leiligheter til salgs i Oppegård syd-vest grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3 642 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i Oppegård syd-vest grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4 133 000 Prisantydning i snitt
4 121 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

83 621 Durendalveien 1 D
Totalpris 4 850 000

67 116 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd
64 193 Oppegård syd-vest grunnkrets i snitt siste 6 mnd

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:
Durendalveien 1D, 1415 Oppegård
Gnr. 244, Bnr. 53, Snr. 37, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251004

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

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

E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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