PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

HARRIET BACKERS VEI 42

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Harriet Backers vei 42 , 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 260, snr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1714 **Referansenummer:** YE9582

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret.

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: 2019

UTVENDIG Gå til side

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

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 37.
- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

- Utgang til balkong på ca 10 kvm i utkraget betong. Rekkverk og en skillevegg i aluminium og glass. Overbygd av balkong til nabo over.

- Utvendig screens på vinduer og balkongdør.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: malte betongelementer og sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av betongelementer.

- Radon : Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Lydhør mellom soverom og bod.
Til info : dørblad til bad subber noe til karm og bør med fordel justeres noe.

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap.
- Dørcalling anlegg.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad er fra byggeåret og er oppført som et prefabrikkert baderomskabin.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Sparklet og malt flate med innfelt downlights.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Til info : burde vært større spalte mellom terskel og dørblad for Tilluft til badet.
- Hulltaking : Bad er oppført som et prefabrikkert baderoms kabin og hulltaking er således ikke påkrevd eller blitt utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Mekanisk avtrekk fra ventilator over kokesone på kjøkken og avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

- Leiligheten oppvarmes av vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler på bad.

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

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- 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

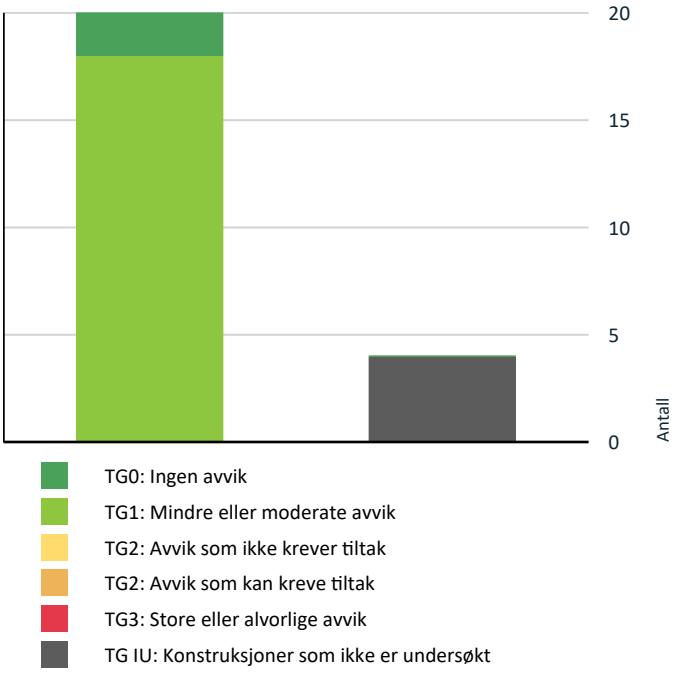
Leilighet

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

Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2021.

Standard

Vedlikehold

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 B30 og db 37.
- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 10 kvm i utkraget betong. Rekkverk og en skillevegg i aluminium og glass. Overbygd av balkong til nabo over.

TG IU Andre utvendige forhold

Utvendig screens på vinduer og balkongdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: 3- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: malte betongelementer og sparklet og malte flater.

Enkelte merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

TG 0 Radon

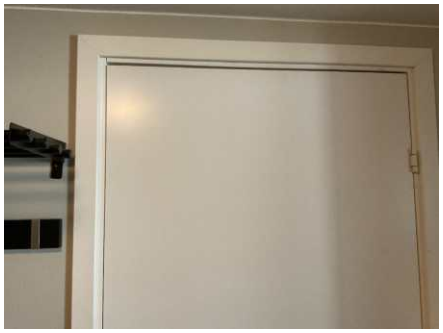
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Lydhør mellom soverom og bod.

Til info : dørblad til bad subber noe til karm og bør med fordel justeres noe.



TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap.
- Dørcalling anlegg.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeåret og er oppført som et prefabrikert baderomskabin.

Dokumentasjon er 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.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

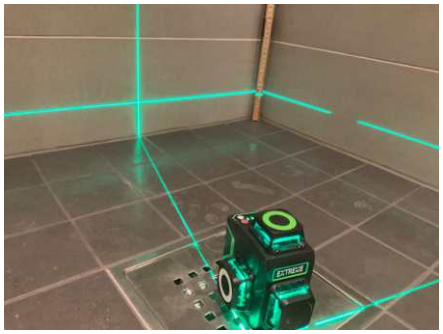
Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

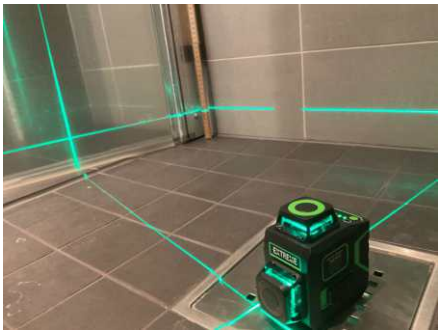
5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 26 mm.

Tilstandsrapport







5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



5. 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.

Eier opplyser at det er blitt skiftet blandebatteri til dusj i deres eiertid. Utført som en garantisak mot utbygger.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Til info : burde vært større spalte mellom terskel og dørblad for Tilluft til badet.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er oppført som et prefabrikkert baderoms kabin og hulltaking er således ikke påkrevd eller blitt utført.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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





5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra ventilator over kokesone på kjøkken og avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, bod 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

Vannbåren gulvvarme i leiligheten fordelingsskap er plassert på bod.



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: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019

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

Bekreftet av selger.

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

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

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

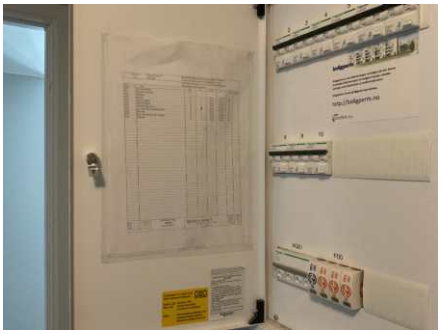
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ingen spesielle avvik ble registrert.

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.

Tilstandsrapport





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

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

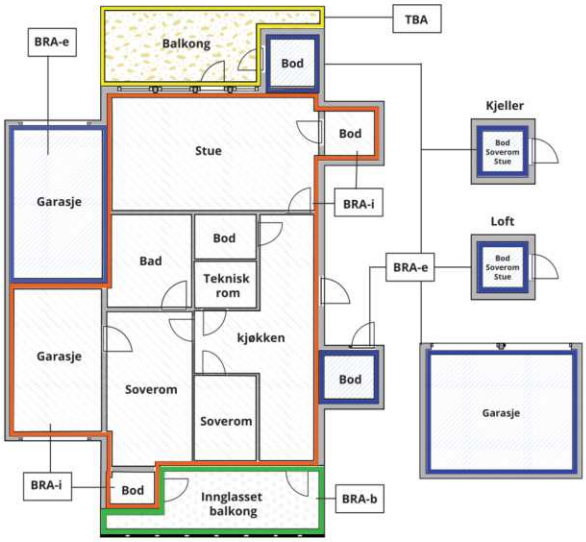
Hva er måleverdig areal?

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)**
5. etasje	76			76	10
Kjeller		5		5	
SUM	**76**	**5**			**10**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet noe som da kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

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

Kommentar: Eier opplyser følgende :
Når det gjelder utbedringer/påkostninger, så har det ikke vært noe av det mens vi har eid - eneste som er gjort er at vi har satt inn kjøleskap i det som tidligere var et høyskap. Vi har hatt noen reklamasjoner mot utbygger:
2022: 1. byttet blandebatteri i dusjen - gjort av Kruse Smith. 2. byttet kran på servant bad - gjort av Kruse Smith.
2023: 1. byttet termostat til varmekabler på bad - gjort av Probad. 2. ny kabel til spotter på bad - gjort av Probad.
2024: skiftet motor i ventilasjonsanlegget - gjort av Prestegårds ventilasjonsservice.

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	71	5

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
08.7.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Lisa Lyngmo	Kunde
	Per Olav Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	260		82	7757.3 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Harriet Backers vei 42

Hjemmelshaver
Lyngmo Lisa, Myhre Per Olav

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Greverud Torget Sameie	76 / 8950	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	923441115

Felles gjeld:
Kr. 29 591 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt på Greverudtorget like ved Greverud Stasjon og Greverud Senter. Oppegård er blitt et nytt sentrum av Greverud med 2 flotte dagligvareforretninger, frisør, blomster, apotek, legesenter, treningssenter, aldershjem med dagkafè, samt flere butikker og spisesteder. I tillegg er det etablert et helt nytt torg med sitteplasser, vannspeil, fontener og beplantning. Flott turterreng ligger praktisk talt rett utenfor døren. i tillegg er det kort vei til skole, idrettsanlegg, golfbane m.m. Togperrongen ligger like over veien med god forbindelse til Kolbotn og Oslo, samt andre veien mot Ski og Østfold. Det samme gjelder bussen som også stopper ved Greverudtorget.

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

Eiet tomt 7757 m². Sameiet har felles tomt opparbeidet med gressplener, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder har blant annet sykkelstativer, sittegrupper, lekeapparater og internveier av asfalt.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Parkering

Opplyst at det følger med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg hvor det også er elbil lader. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Blokkbebyggelse oppført i mur/betong/stål og treverkskonstruksjoner. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong og stål. Yttervegger i utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med tegl og stående trekledning (felt med fasadeplater). Etasjeskille i betongelementer. Flatt yttertak i betong med antatt påliggende isolasjon tekket med papp eller folie og sedum mose. Felles trappegang med trapp og heis i blokken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 125 000	2021	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7130422			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.07.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

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/YE9582

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.
120251014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lisa Lyngmo	Per Olav Myhre

Gateadresse
Harriet Backers vei 42

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 120251014

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

Beskrivelse: Felles parkeringskjeller: innsig av vann i felles parkeringskjeller. Styret fulgte opp dette med utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, behandling i leiligheten januar 2025, i tillegg til at sameiet hadde felles behandling av alle boenheter juni 2025.

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 installert ladeboks for elbil på privat parkeringsplass.

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

Document reference: 120251014

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

Beskrivelse: Vil ikke medføre endring i bruk av eiendommen. Arealet hvor det er brakker i dag, er avsatt til privat eller offentlig tjenesteyting.

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

Beskrivelse: Det er feller for skadedyr i fellesarealene ute, og sameiet har en avtale med Anticimex.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Behandling av alle boenheter i sameiet juni 2025.

Document reference: 120251014

Tilleggskommentar

2022: 1. byttet blandebatteri i dusjen - gjort av Kruse Smith. 2. byttet kran på servant bad - gjort av Kruse Smith. 2023: 1. byttet termostat til varmekabler på bad - gjort av Probad. 2. ny kabel til spotter på bad - gjort av Probad. 2024: skiftet motor i ventilasjonsanlegget - gjort av Prestegårds ventilasjonsservice

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: 120251014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Lyngmo	89bc9f2ea3a28291dd154 cac8de59c8ef4f31059	08.07.2025 16:44:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Olav Myhre	87e62df2738a163174482d b99bf31a610c475f16	08.07.2025 16:45:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251014

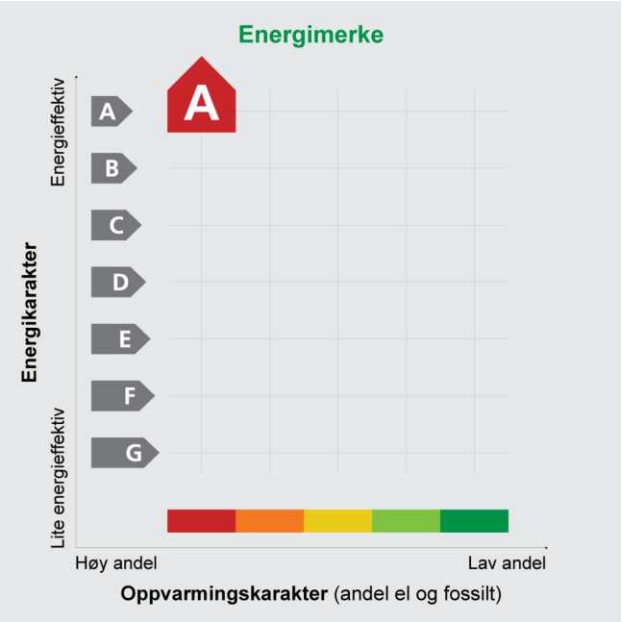
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Harriet Backers vei 42
Postnr	1415
Sted	OPPEGÅRD
Leilighetsnr.	
Gnr.	43
Bnr.	260
Seksjonsnr.	82
Festenr.	
Bygn. nr.	300626177
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2019-1014624
Dato	03.06.2019



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	80,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	07.02.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Harriet Backers vei 42
Postnr/Sted: 1415 OPPEGÅRD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 03.06.2019 07:41:27
Energimerkenummer: A2019-1014624
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 43
Bnr: 260
Seksjonsnr: 82
Festenr:
Bygnnr: 300626177

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6278698720
ByggIdentId	591611884
BruksenhetsIdentId	591615707
AdresseIdentId	591597560
VegAdresseIdentId	126138834
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0217
Gnr.	43
Bnr.	260
Snr.	82
Fnr.	
Gateadresse	Harriet Backers vei 42
Postnummer	1415
Poststed	OPPEGÅRD
Bygningsnr.	300626177
Bolignr.	H0502
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	01.06.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	259 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	150,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,20 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.02.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,02 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,61
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.6.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	14,3
Ventilasjonsvarme	4,6
Varmtvann	29,8
Vifter	5,5
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	83,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7027 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4207 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,84 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7027 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7027 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7027 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Roger Edvardsen
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: roger.edvardsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 120251014 . Vår ref.: 7695-1-082 Dato: 23.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Greverud Torget Sameie
Organisasjonsnr:	923441115
Seksjonseier:	Lyngmo, Lisa
Medeier:	Myhre, Per Olav
Leilighetsnummer:	082
Adresse:	Harriet Backers Vei 42, 1415 OPPEGÅRD
Seksjonsnummer:	82
Gnr.	243
Bnr.	260

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7130422.
- 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.

Sameiet/seksjonseierne disponerer 104 parkeringsplasser. Disse ligger som fellesareal. Seksjonene 3-13, 15-20, 22-25, 27-34, 36-37, 39-43, 46-48, 50-51, 54, 56, 58-70, 72-87, 96 og 100-101, har sammen evigvarende enerett til bruk av felles parkeringsplasser som markert i vedlegg 1 (side 2-4) til vedtektene. Evigvarende enerett til parkeringsplass kan ikke skilles fra seksjonen/e. Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 069,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming og vamt tappevann	1 017,00	
Felleskostnader	2 366,00	
Kabel-tv	461,00	
Parkering	225,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	924,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	29 591,-
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 Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@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/Tora Margrethe Johnsen, e-post: greverudtorget@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. 7695
GREVERUD TORGET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i GREVERUD TORGET SAMEIE

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:

2. april 2025 kl. 18:00, Lene's Kafe, Greverud senter, Flåtestadveien 3, 1415 Oppegård.

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.

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
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innglassing av Balkonger
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i GREVERUD TORGET SAMEIE

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.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7695 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Innglassing av Balkonger

Forslag fremmet av:
Arve og Tora Margrethe Johnsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Vi bor i 5.etg i nr 56. Vår balkong er den øverste på balkongrekken og har kun glass nedenfor håndrekken. Dette gjør at balkongen kun er trivelig å bruke på dager uten nedbør eller mye vind og derfor har en kort sesong for bruk. I tillegg opplever vi mye støy fra vei og tog. Arve er rullestolbruker og har ikke like lett for å ta seg en tur ut som de fleste av oss andre. Vi har derfor et sterkt ønske om å få «glasset» inn balkongen slik at den blir mer brukervennlig i alle værforhold.

Forslag: Vi ønsker derfor å fremme forslag for årsmøtet om å vedta at de som ønsker å glasse inn sine balkonger, deler av «markterasse» eller takterasse får muligheten til det. Nå eller ved senere anledning.

Dersom forslaget vedtas, må styret innhente anbud fra flere leverandører for å sammenligne priser og designalternativer, samt å utarbeide retningslinjer for hvordan innglassingen skal utføres for å sikre et enhetlig utseende på bygningene. Videre må det tas stilling til hvor stor del av takterrasse/markterrasse som kan innglasses Når styret har innhentet anbud, må beboere få informasjon og medbestemmelsesrett i forhold til valgt alternativ.

Begrunnelse:

· Innglassing av balkonger vil ikke bare øke trivselen for de som velger å installere det, men kan også ha en positiv effekt på borettslagets samlede verdi.

· Ved salg av leilighet vil en innglasset balkong/terrasse eller ha mulighet til å innglasse være et stort pluss.

· Øke brukervennlighet ved å gi beskyttelse mot værforhold som regn, snø og vind, og reduserer støy fra omgivelsene.

· Forhindrer måker og duer å gjøre fra seg på utemøbler/puter.

· Forhindrer måker og duer i å lage rede på balkongen.

· Slippe å ta inn puter etc når uteplassen ikke er i bruk.

· Gir beboerne mer privatliv og sikkerhet.

· Innglassede balkonger fungere som et ekstra rom.

· Forlenger balkongsesongen betraktelig.

For øvrig har vi observert at i de fleste borettslag/sameier på Tårnåsen/Kolbotn/Myrvoll har beboerne fått anledning til å «glasse» inn balkongene sine. Dette gjelder eldre boliger som i utgangspunktet ikke hadde innglassing, i tillegg til at de fleste nye boliger som oppføres har mulighet for dette.

Styrets innstilling
Styret forstår intensjonen i forslaget og ber årsmøtet om tilslutning til å se nærmere på dette, herunder å konsultere arkitekt ift hvordan slik fasadeendring vil "påvirke" dagen bygningsmessige uttrykk og kostnader ifm kommunal byggesaksbehandling, m.m. Styrets behandling og forslag til vei videre fremmes årsmøtet i 2026.

Forslag til vedtak

Vi ønsker derfor å fremme forslag for årsmøtet om å vedta at de som ønsker å glasse inn sine balkonger, deler av «markterasse» eller takterasse får muligheten til det. Nå eller ved senere anledning.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Sameiet Greverudtorget April 2025. Årsmøte.

Valgkomiteen innstiller følgende personer til nytt styre for 2025-2026.

A. Styreleder for 1 år foreslås:

Tora Margrethe Johnsen, Harriet Backersvei 56.

B. Styremedlemmer for 2 år. (2025-27) foreslås:

Morten Roa, Harriet Backersvei 40

Henrik Stolt-Nielsen, Harriett Backersvei 42

Eva Lykke Nilsen, Harriett Backersvei 42

Sebastian Ask (Ragde Eiendom), Gladengveien 3B- 0661 Oslo

Styremedlem som har 1 år igjen (2024-26)

Nina Vøllestad Harriett Backersvei 54

Valgkomiteen

Hedda Tryland og Per Arne Nordlie.

Roller og kandidater

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

- Tora Margrethe Johnsen

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

- Eva Lykke Nilsen

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Henrik Stolt-Nielsen
- Morten Roa
- Sebastian Ask Sebastian Ask
  (Ragde Eiendom)

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Hedda B. Tryland
- Per Arne Nordlie

Styrets årsrapport

Årsberetning

2024 var et år med høy aktivitet. Vi byttet blant annet låssystem som vi erfarer har gått bra. Det er noen utfordringer i forhold til porten til garasjen. Her jobber styret fortsatt med å finne en best mulig løsning. Det er påkrevd å finne en best mulig løsning her da vi ser at vi har hatt flere innbrudd og skadeverk hvor det ser ut som at man har kommet inn via garsjen.

I saken vi har mot utbygger var vi rettsforliksforhandlinger i denne våren 2024. Vi lyktes ikke å finne en løsning i disse forhandlingene. Saken skulle da videre til tingrettsforhandlinger, først våren 2024, så høsten 2024. Vår motpart har klart å skyve på dette og ny dato for tingrettsbehandling er nå mai 2025. Våre krav mot utbygger er betydelige og vi mener at vi ikke har mye å gi i denne saken.

I 2024 har vi også jobbet med å få opp grøntanlegget vårt igjen. Det er utfordringer med kvaliteten og dybden på jordsmonnet. I tillegg skaper vinterdrift med snømåking, salt og grus utfordringer. Vi har gjennom de siste to årene arbeidet systematisk sammen med vår gartner om å finne gode og bærekraftige løsninger. Når det gjelder vannanlegget, så hadde vi fortsatt store problemer med det ift at vann forsvinner og at utstyret heller ikke fungerer godt nok. I samråd med kompetente konsulenter, ble det gjort tiltak for å redusere vanntap og bedre vannkvaliteten.

Etter at de fleste garantiene gikk ut i 2024, har vi gått gjennom behov for og eventuelt nye leverandører av service og vedlikehold. Noen avtaler er inngått, mens andre er fortsatt under vurdering.

I 2024 ble det klart at vi trengte å endre vedtektene for parkeringsplassene og seksjonere denne delen av sameiet som eget sameie. Det ble laget vedtekter for dette som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i november.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter El-bil og andre inntekter. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenthonorar som er honorar for juridisk bistand og konsulent/rådgivning i forbindelse med saken mot Kruse/Smith, drift og vedlikehold som var nytt låsesystem, samt forsikring, og energi/fyring. Samtidig var det lavere kostnader til andre driftskostnader generelt. Finansinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renter gjennom året.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Avdelingsregnskap er vedlagt lengre bak.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 479 248.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 1 542 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet, samt er det er budsjettert med større vedlikehold som omfatter grøntområder m.m.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold og andre driftskostnader i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Greverud Torget Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Greverud Torget Sameie som viser et underskudd på kr 655.074. 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 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 1 10 av 19 7685 Årsregnskap.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 10.03.2025

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 1 11 av 19 7685 Årsrapport.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 10.03.2025

GREVERUD TORGET SAMEIE
ORG.NR. 923 441 115, KUNDENR. 7695

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 255 903	4 077 680	4 148 000	4 446 070
Ladeinntekter EL-bil		40 000	0	0	0
Andre inntekter	3	13 757	2 194	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 309 660**	**4 079 874**	**4 148 000**	**4 446 070**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-37 365	-37 365	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-265 000	-265 000	-265 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 188	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-156 300	-148 435	-153 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-929 510	-402 026	-330 000	-400 000
Drift og vedlikehold	8	-1 611 565	-971 648	-1 577 000	-1 542 000
Forsikringer		-320 137	-286 134	-278 000	-334 000
Energi/fyring	9	-304 780	-473 150	-150 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-540 571	-494 514	-552 000	-574 000
Andre driftskostnader	10	-899 747	-877 510	-957 500	-842 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 073 600**	**-3 963 970**	**-4 312 500**	**-4 468 500**
DRIFTSRESULTAT		**-763 940**	**115 904**	**-164 500**	**-22 430**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	108 866	89 586	33 000	33 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**108 866**	**89 586**	**33 000**	**33 000**
ÅRSRESULTAT		**-655 074**	**205 490**	**-131 500**	**10 570**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	205 490
Fra opptjent egenkapital	-655 074	0

GREVERUD TORGET SAMEIE
ORG.NR. 923 441 115, KUNDENR. 7695

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 829	28 341
Forskuddsbetalte kostnader		283 243	258 149
Andre kortsiktige fordringer	12	-1 682	0
Energiavregning	13	748 225	479 632
Driftskonto OBOS-banken		194 519	222 542
Sparekonto OBOS-banken		2 523 664	3 518 265
SUM OMLØPSMIDLER		**3 770 797**	**4 506 928**
SUM EIENDELER		**3 770 797**	**4 506 928**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	3 479 248	4 134 322
SUM EGENKAPITAL		**3 479 248**	**4 134 322**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 064	47 668
Leverandørgjeld		221 102	324 939
Underregnskap 2		-977	0
Annen kortsiktig gjeld	15	35 360	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**291 549**	**372 607**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 770 797**	**4 506 928**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 21.02.2025
Styret i Greverud Torget Sameie

Andreas Motzfeldt Lervik/s/	Morten Roas/s/	Nina Køpke Vøllestad/s/
Henrik Stolt-Nielsen/s/	Marianne Johansen/s/	Bjørn Skogstad/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

Felleskostnader2	2 801 820
Felleskostnader5	573 408
TV/Internett	559 193
Parkering	221 323
Avregning	100 159
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 255 903**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering av el-bil-ladere	7 885
Garasjeportåpner	868
Opprydding kundereskontro	4
Viderefakturering brannutrykning	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 757**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-37 365
SUM PERSONALKOSTNADER	**-37 365**

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 265 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 620, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-586 147
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 545
Andre konsulenthonorarer: Byggconcept	-310 819
SUM KONSULENTHONORAR	**-929 510**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-889 892
Drift/vedlikehold VVS	-76 377
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-248 999
Drift/vedlikehold heisanlegg	-218 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 223
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 904
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 028
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 611 565**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Andre fyringskostnader	-304 780
SUM ENERGI / FYRING	**-304 780**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-764 383
Renhold ved firmaer	-52 381
Snørydding	-1 216
Andre fremmede tjenester	-62 533
Trykksaker	-97
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 620
Andre kontorkostnader	-5 586
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-4 125

Velferdskostnader	-6 781
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-899 747**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	108 026
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	840
SUM FINANSINNTEKTER	**108 866**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avs. Innbetalt felleskost	-1 682
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-1 682**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 206 747
Administrasjon	657 557
Strøm	1 288 991
Uoppgjorte avregninger	8 423
SUM ENERGIAVREGNING	**748 225**

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.

NOTE: 14
OPPTJENT EGENKAPITAL

	01.01	Resultat	UB
Avdeling Bolig	1 397 416	874 714	2 272 130
Avdeling Næring	2 081 832	-219 640	1 862 192
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	**3 479 248**	**655 074**	**4 134 322**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt honorar til OBOS i forbindelse med energiavregning	-35 360
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35 360**

Avdelingsregnskap

7695 - Greverud Torget Sameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO7695	NÆ7695	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	3 682 495	573 408	4 255 903
LADEPUNKT	40 000	0	40 000
ANDRE INNTEKTER	13 757	0	13 757
SUM DRIFTSINNTEKTER	**3 736 252**	**573 408**	**4 309 660**
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-31 319	-6 046	-37 365
STYREHONORAR	-222 123	-42 877	-265 000
REVISJONSHONORAR	-8 377	-248	-8 625
FORR.FØRERHONORAR	-151 799	-4 501	-156 300
KONSULENTHONORAR	-895 547	-33 963	-929 510
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 402 441	-209 124	-1 611 565
FORSIKRINGER	-268 339	-51 798	-320 137
ENERGI / FYRING	-304 780	0	-304 780
KABEL- / TV-ANLEGG	-540 571	0	-540 571
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-894 537	-5 210	-899 747
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-4 719 832**	**-353 768**	**-5 073 600**
DRIFTSRESULTAT:	**-983 581**	**219 640**	**-763 940**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	108 866	0	108 866
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**108 866**	**0**	**108 866**
RESULTAT	**-874 714**	**219 640**	**-655 074**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 7695 **Selskapsnavn:** GREVERUD TORGET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GREVERUD TORGET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 923441115
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Lene's Kafe, Greverud senter, Flåtestadveien 3, 1415 Oppegård.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Lervik ble valgt til møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo, OBOS ble valgt som protokollfører og Kai Pettersen og Morten Roa som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 245 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innglassing av Balkonger

Fremmet av: Arve og Tora Margrethe Johnsen

Bakgrunn: Vi bor i 5.etg i nr 56. Vår balkong er den øverste på balkongrekken og har kun glass nedenfor håndrekken. Dette gjør at balkongen kun er trivelig å bruke på dager uten nedbør eller mye vind og derfor har en kort sesong for bruk. I tillegg opplever vi mye støy fra vei og tog. Arve er rullestolbruker og har ikke like lett for å ta seg en tur ut som de fleste av oss andre. Vi har derfor et sterkt ønske om å få «glasset» inn balkongen slik at den blir mer brukervennlig i alle værforhold.

Forslag: Vi ønsker derfor å fremme forslag for årsmøtet om å vedta at de som ønsker å glasse inn sine balkonger, deler av «markterasse» eller takterasse får muligheten til det. Nå eller ved senere anledning.

Dersom forslaget vedtas, må styret innhente anbud fra flere leverandører for å sammenligne priser og designalternativer, samt å utarbeide retningslinjer for hvordan innglassingen skal utføres for å sikre et enhetlig utseende på bygningene. Videre må det tas stilling til hvor stor del av takterrasse/markterrasse som kan innglasses Når styret har innhentet anbud, må beboere få informasjon og medbestemmelsesrett i forhold til valgt alternativ.

Begrunnelse:

· Innglassing av balkonger vil ikke bare øke trivselen for de som velger å installere det, men kan også ha en positiv effekt på borettslagets samlede verdi.

· Ved salg av leilighet vil en innglasset balkong/terrasse eller ha mulighet til å innglasse være et stort pluss.

· Øke brukervennlighet ved å gi beskyttelse mot værforhold som regn, snø og vind, og reduserer støy fra omgivelsene.

· Forhindrer måker og duer å gjøre fra seg på utemøbler/puter.

· Forhindrer måker og duer i å lage rede på balkongen.

· Slippe å ta inn puter etc når uteplassen ikke er i bruk.

· Gir beboerne mer privatliv og sikkerhet.

· Innglassede balkonger fungere som et ekstra rom.

· Forlenger balkongsesongen betraktelig.

For øvrig har vi observert at i de fleste borettslag/sameier på Tårnåsen/Kolbotn/Myrvoll har beboerne fått anledning til å «glasse» inn balkongene sine. Dette gjelder eldre boliger som i utgangspunktet ikke hadde innglassing, i tillegg til at de fleste nye boliger som oppføres har mulighet for dette.

Styrets innstilling
Styret forstår intensjonen i forslaget og ber årsmøtet om tilslutning til å se nærmere på dette, herunder å konsultere arkitekt ift hvordan slik fasadeendring vil "påvirke" dagen bygningsmessige uttrykk og kostnader ifm kommunal byggesaksbehandling, m.m. Styrets behandling og forslag til vei videre fremmes årsmøtet i 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket.**

8. Valg av tillitsvalgte

Sameiet Greverudtorget April 2025. Årsmøte.

Valgkomiteen innstiller følgende personer til nytt styre for 2025-2026.

A. Styreleder for 1 år foreslås:

Tora Margrethe Johnsen, Harriet Backersvei 56.

B. Styremedlemmer for 2 år. (2025-27) foreslås:

Morten Roa, Harriet Backersvei 40

Henrik Stolt-Nielsen, Harriett Backersvei 42

Eva Lykke Nilsen, Harriett Backersvei 42

Sebastian Ask (Ragde Eiendom), Gladengveien 3B- 0661 Oslo

Styremedlem som har 1 år igjen (2024-26)

Nina Vøllestad Harriett Backersvei 54

Valgkomiteen

Hedda Tryland og Per Arne Nordlie.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tora Margrethe Johnsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Tora Margrethe Johnsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Eva Lykke Nilsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Eva Lykke Nilsen

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Sebastian Ask
Morten Roa
Henrik Stolt-Nielsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Sebastian Ask
Morten Roa
Henrik Stolt-Nielsen

9. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Arne Nordlie
Hedda B. Tryland

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Per Arne Nordlie
Hedda B. Tryland

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder
Navn: Andreas M. Lervik/s/

Fører av protokollen
Navn: Hanne K. Railo/s/

Protokollvitne 1
Navn: Kai Pettersen/s/

Protokollvitne 2
Navn: Morten Roa/s/

V E D T E K T E R

for

Greverud Torget Sameie, org. nr. 923 441 115

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret på årsmøte 29. mars 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Greverud Torget sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21. mai 2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 101 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 243, bnr. 260 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

- boder

(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.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Ved utleie skal seksjonseier registrere leietaker i kommunikasjonssystemet Vibbo, og oppfordre leietaker til å ta systemet i bruk.

(6) Ved utleie skal seksjonseier gjøre leietaker oppmerksom på disse vedtekter.

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.

(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.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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.

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

(8) Seksjonsnummer 1-101(boligseksjonene) har sammen evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som følger under:

Innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene. I tillegg skal boligseksjonene alene drifte Hundremeterskogen (jf. vedtektenes §22) og lekeplassen.

Seksjonene 3-13, 15-20, 22-25, 27-34, 36-37, 39-43, 46-48, 50-51, 54, 56, 58-70, 72-87, 96 og 100-101 (boligseksjoner) har sammen evigvarende enerett til bruk av felles parkeringsplasser som markert i vedlegg 1 (side 1) til vedtektene.

Næringsseksjonene 102-104 har sammen evigvarende enerett til bruk av felles parkeringsplasser/område markert på vedlegg 1 (side 2) til vedtektene.

Næringsseksjonene 102 og 103 har evigvarende enerett til bruk av felles gang (fellesareal) markert på vedlegg 2.

Næringsseksjonene 102-104 (næringsseksjonene) har sammen evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som følger under:

Tekniske anlegg for betjening av forretningene samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Næringsseksjon med utvendig tilleggsareal/ eksklusivt areal har overfor Sameiet forpliktet seg til å dekke alle de merkostnader dette eventuelt vil medføre for Sameiet, herunder – men ikke begrenset til – fjerning av avfall, feiing, renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Nordre Follo kommune og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser. Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4.1 Organisering
(1) Sameiet/seksjonseierne disponerer 83 parkeringsplasser som tilhører boligseksjonene. Av disse ligger
- 83 som fellesareal

(2) Sameiet/næringsseksjonene disponerer 11 parkeringsplasser som tilhører næringsseksjonene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonene 3-13, 15-20, 22-25, 27-34, 36-37, 39-43, 46-48, 50-51, 54, 56, 58-70, 72-87, 96 og 100-101 (boligseksjoner) har sammen evigvarende enerett til bruk av felles parkeringsplasser som markert i vedlegg 1 (side 1) til vedtektene og som følger av oversikt.

(2) Næringsseksjonene har sammen evigvarende enerett til bruk av felles parkeringsplasser/område markert på vedlegg 1 (side 2) til vedtektene.

(2) Gjelder slik disse er inntegnet på vedlagte kart, se vedlegg 1.

(3) Evigvarende enerett til parkeringsplass kan ikke skilles fra seksjonen/e.

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles mellom rettighetshaverne med likt beløp pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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. Vedtektene 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

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. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle

seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten 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

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet følger av vedtektene.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. 3.1 (8) skal fordeles på den/de seksjonseier(e) som har bruksretten.

Felleskostnader forbundet med inngangsparti til (nærings)seksjon nr.102 (REMA), dekkes av (nærings)seksjon nr. 102 alene.

Administrasjonskostnader (forretningsførsel, revisjon, porto / kopiering m.m.) fordeles med 101/104 på boligseksjonene og 3/104 på næringsseksjonene.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader vann- og avløp kan faktureres den enkelte eierseksjon fra kommunen eller inngå i felleskostnadene, eller delvis fra kommunen og delvis inngå i felleskostnadene. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Den del av kostnadene som inngår i felleskostnader skal tas inn som et a-konto beløp hver måned. Avregning vil skje årlig for hvert kalenderår.

Energikostnader til varmeanlegg i leilighetene inngår i felleskostnadene. Dersom det installeres individuell måling av energiforløp for hver eierseksjon, skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Kostnadene skal tas inn som et a-konto beløp hver måned. Avregning vil skje årlig for hvert kalenderår.

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles med likt beløp for hver parkeringsplass den enkelte eier.

Eiere av plass til el-bil plikter å ha ladestasjon godkjent av styret. Kostnader til strøm kommer i tillegg til ordinære driftskostnader for parkeringsplassen. Strøm betales etter målt forbruk.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift. For boligdelen faktureres den enkelte eierseksjon fra kommunen.

For parkeringsplasser som tilhører næringsseksjonene betales felleskostnader forbundet med drift og vedlikehold av disse av næringsseksjonene. Felleskostnadene fordeles med en forholdsmessig andel basert på antall parkeringsplasser i den enkelte seksjon, såfremt det ikke foretas en vesentlig bruksendring.

Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for sameiets huseierforsikring enn boligbruk, betaler denne forhøyede forsikringspremie.

Utgifter knyttet til de arealer som en sameier har bruksmessig enerett til og som ikke måtte være nevnt særskilt ovenfor, betales av den sameier som har vedkommende enerett. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse arealer.

Det skal føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) 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.

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 fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Ett styremedlem bør representere den største næringsseksjonen.

(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.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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 stedet 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 boligseksjon en stemme, og næringsseksjonene 20 stemmer (seksjon 102 har 16 stemmer, 103 har 2 stemmer og 104 har) 2 stemmer). Næringsseksjonenes stemmetall er beregnet forholdsmessig ut fra eierbrøken. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) 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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) 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 29. mai 2017 nr. 91.

11-5 Rettigheter og plikter i andre eiendommer
Næringsseksjonenes parkeringsplasser ligger på Gnr. 243, Bnr. 260 som tinglyst rettighet for eierne av næringsseksjonene. Eierne av boligseksjonene har ikke rett til å benytte disse parkeringsplassene ut over det andre brukere av næringsseksjonene har.

Sameiet har rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold av eiendommen «Hundremeterskogen» beliggende på Gnr. 243, Bnr. 1 eiet av Nordre Follo kommune. Eiendommen blir opparbeidet med lekeapparater og grøntarealer (dels skog og dels opparbeidede arealer. Eiendommen vil kunne bli brukt av andre enn sameiets beboere. Rettighetene og pliktene i eiendommen kan ikke avskipes uten samtykke fra Nordre Follo kommune.

11-6 Prosjektet Greverud Torget – plikt til medvirkning
(1) Om prosjektet

Utbyggingen av Sameiet er planlagt gjennomført under ett, men i to byggetrinn. Utbygger står fritt til å begrense prosjektet til ett trinn, og da gjennomføre nødvendig fradeling og eventuelle andre endringer som følge av dette.

Eventuell nødvendig reseksjonering/oppdeling eller sammenslåing av bolig- eller næringsseksjoner til flere seksjoner enn i opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av eierne av boligseksjonene. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt bolig- eller næringsseksjonene vedtektsmessig fordeles mellom de enkelte nye bolig- og næringsseksjoner, og de øvrige seksjonseier(e) er forpliktet til å medvirke til slik vedtektsendring.

(2) Felles utomhuseiendom
Dersom Utbygger finner nødvendig å dele prosjektet, vil det kunne bli opprettet en felles utomhuseiendom for de to Sameiene. Selger fastsetter vedtekter for slik eventuell felles utomhuseiendom. Sameiet vil være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i Sameiets felleskostnader, jf § 3.

Dersom prosjektet blir gjennomført ved flere byggetrinn, vil Sameiets rettigheter i felles utomhusarealer sikres ved at det tinglyses bruksrett. Selger har alternativt rett, men ikke plikt, til å overføre hjemmel til en ideell eierandel av felles utomhuseiendom til Sameiet. Dersom Selger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til Sameiet, kan det bli gjennomført etter at hele utbyggingsprosjektet er ferdig utbygd.

(3) Garasjeanlegg

Det er planlagt bygd et felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele prosjektet. Selger tar sikte på å dele garasjeanlegget opp i en eller flere næringsseksjoner. Dersom prosjektet blir oppdelt vil Utbygger fradele kjelleren til egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil i så fall være eierseksjonsameiene som etableres eller de enkelte kjøperne av garasjeplass (tingsrettslig sameie). Tekniske anlegg etc. for Sameiet er planlagt plassert i Sameiets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for Sameiet likevel blir lagt i garasjeanlegget, som for eksempel sykkelparkering, tekniske rom med mer, kan Selger overføre en bruksrett eller evt. en eierandel i garasjeanlegget til Sameiet.

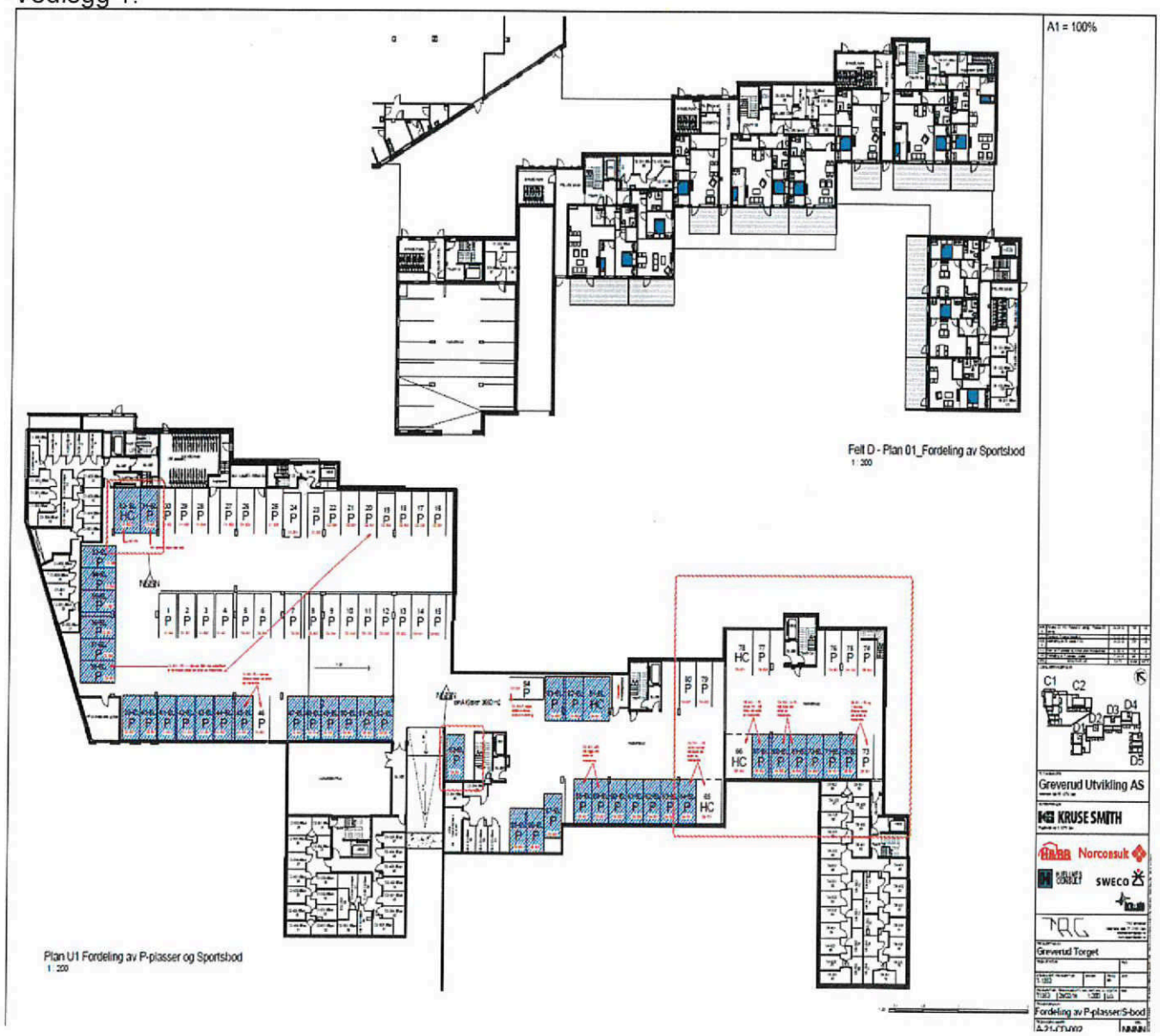
Selger fastsetter vedtekter for garasjeanlegget. Dersom Sameiet får en bruksrett eller en eierandel i garasjeanlegget, vil Sameiet være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet. Sameiets andel av disse kostnadene vil i så fall inngå i Sameiets felleskostnader, jf § 3.

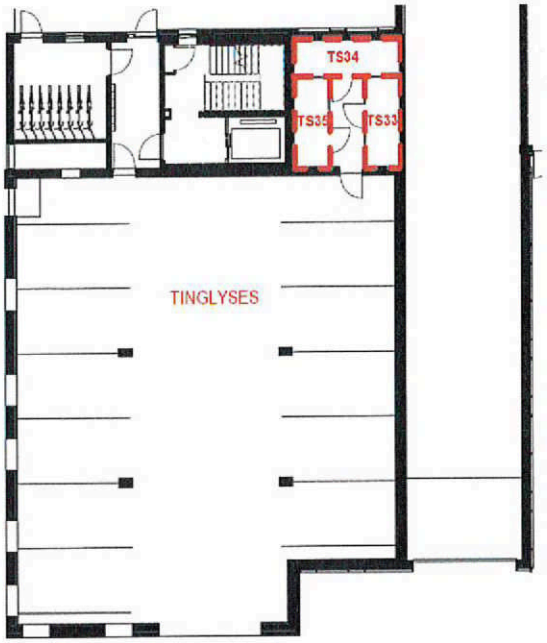
(4) Medvirkningsplikt

Inntil utbyggingsprosjektet Greverud Torget er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc.

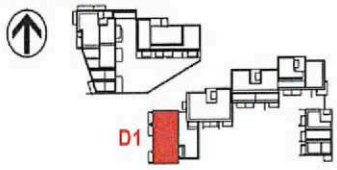
Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner er overlevert til nye eiere.

Vedlegg 1.


A1 = 100%
Felt D - Plan 01_Fordeling av Sportsbod
1 : 200
Plan U1 Fordeling av P-plasser og Sportsbod
1 : 200
Greverud Utvikling AS
KRUSE SMITH
Norconsult
SWECO
Greverud Torget
Fordeling av P-plasser/S-bod



LOKALISERINGSFIGUR/ MERKNAD:



Greverud Torget | GNR: 43 / BNR: 1308m.fl.

D1 - Plan 01

FFF	22.08.19	Rev. bod seksjonsnummerering	ABI	LG
EEE	10.10.18	Rev. bodnummerering	MIS	LG
REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T1353	19/06/2018	1 : 200	JL	LG

KRUSE SMITH

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaugs gate 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Tegnings nr.: S-D1-101

Rev.: FFF

22.08.2019 15:48:49

– oppdatert i henhold til oversikt fra styret 22.04.24.

Seksjoneringsliste Leilighetsarealer BRA-S					
Prosjektnavn: Greverud Torget					
Gnr. 43 / Bnr. 1308 m. fl.				Dato opprettet: 21.06.2018	
Seksjonsnummer	Leilighetsnummer/ P-plass	Area (m2)	Leilighetsnummer	Navn	Oppgang
HUS C OG D					
S1 TS1	1	51,1 m²	C1_201 Sportsbod	2R	C1
S2 TS2	2	52,2 m²	C1_202 Sportsbod	2R	C1
S3 TS3	3 23	83,8 m²	C1_203 Sportsbod Parkeringsplass	3R	C1
S4 TS4	4 24	78,9 m²	C1_204 Sportsbod Parkeringsplass	3R	C1
S5 TS5	5 25	73,9 m²	C1_205 Sportsbod Parkeringsplass	3R	C1
S6 TS6	6 33 EL	94,4 m²	C1_206 Sportsbod Parkeringsplass EL	4R	C1
S7 TS7	7 ~~26~~ 42	73,3 m²	C1_301 Sportsbod Parkeringsplass	3R	C1
S8 TS8	8 ~~33~~ 32 EL	88,0 m²	C1_302 Sportsbod Parkeringsplass HC+EL	3R	C1
S9 TS9	9 27	73,9 m²	C1_303 Sportsbod Parkeringsplass	3R	C1
S10 TS10	10 28	72,6 m²	C1_304 Sportsbod Parkeringsplass	3R	C1
S11 TS11	11 29	94,4 m²	C1_305 Sportsbod Parkeringsplass	4R	C1
S12	12	116,5 m²	C1_401	4R	C1

TS12	31 ~~32~~		Sportsbod Parkeringsplass EL		
S13 TS13	13 1 ~~30~~	91,3 m²	C1_402 Sportsbod Parkeringsplass	3R	C1
S14 TS14	14	50,2 m²	C1_403 Sportsbod	2R	C1
S15 TS15	15 2 ~~1~~	94,4 m²	C1_404 Sportsbod Parkeringsplass	4R	C1
S16 TS16	16 41 ~~2~~	72,8 m²	C1_501 Sportsbod Parkeringsplass	3R	C1
S17 TS17	17 34 EL	83,1 m²	C1_502 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	C1
S18 TS18	18 30 ~~3~~	94,4 m²	C1_503 Sportsbod Parkeringsplass	4R	C1
S19 TS19	19 35 EL	146,7 m²	C1_601 Sportsbod Parkeringsplass EL	4-5R	C1
S20 TS20	20 81 ~~16~~	91,2 m²	C2_201 Sportsbod Parkeringsplass	3-4R	C2
S21 TS21	21	62,7 m²	C2_202 Sportsbod	2R	C2
S22 TS22	22 17	44,9 m²	C2_203 Sportsbod Parkeringsplass	2R	C2
S23 TS23	23 37 EL	87,8 m²	C2_204 Sportsbod Parkeringsplass EL	4R	C2
S24 TS24	24 36 EL	91,4 m²	C2_301 Sportsbod Parkeringsplass EL	3-4R	C2
S25 TS25	25 18	76,5 m²	C2_302 Sportsbod Parkeringsplass	3R	C2
S26 TS26	26	44,9 m²	C2_303 Sportsbod	2R	C2
S27	27	87,8 m²	C2_304	4R	C2

	48 EL		Parkeringsplass EL		
S42 TS42	42 49 EL	75,1 m²	D2_102 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D2
S43 TS43	43 5	82,6 m²	D2_201 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D2
S44 TS44	44	43,9 m²	D2_202 Sportsbod	2R	D2
S45 TS45	45	44,6 m²	D2_203 Sportsbod	2R	D2
S46 TS46	46 14 ~~54~~	76,6 m²	D2_204 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D2
S47 TS47	47 7	82,6 m²	D2_301 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D2
S48 TS48	48 8	43,9 m²	D2_302 Sportsbod Parkeringsplass	2R	D2
S49 TS49	49	44,6 m²	D2_303 Sportsbod	2R	D2
S50 TS50	50 6	76,0 m²	D2_304 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D2
S51 TS51	51 16 ~~47~~ EL	82,3 m²	D2_401 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D2
S52 TS52	52	43,9 m²	D2_402 Sportsbod	2R	D2
S53 TS53	53	44,6 m²	D2_403 Sportsbod	2R	D2
S54 TS54	54 9	76,6 m²	D2_404 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D2
S55 TS55	55	50,6 m²	D3_101 Sportsbod	2R	D3
S56 TS56	56 11	61,7 m²	D3_102 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D3

TS27	21 ~~19~~		Sportsbod Parkeringsplass		
S28 TS28	28 38 EL 20	91,4 m²	C2_401 Sportsbod Parkeringsplass EL Parkeringsplass	3-4R	C2
S29 TS29	29 47 ~~21~~	76,5 m²	C2_402 Sportsbod Parkeringsplass	3R	C2
S30 TS30	30 39 EL	44,9 m²	C2_403 Sportsbod Parkeringsplass EL	2R	C2
S31 TS31	31 22	87,8 m²	C2_404 Sportsbod Parkeringsplass	4R	C2
S32 TS32	32 40 EL	129,5 m²	C2_501 Sportsbod Parkeringsplass EL	4R	C2
S33 TS33	33 3 ~~41~~ EL	74,7 m²	D1_201 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D1
S34 TS34	34 26 ~~42~~ EL	75,6 m²	D1_202 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D1
S35 TS35	35	63,9 m²	D1_203 Sportsbod	3R	D1
S36 TS36	36 43 EL	74,7 m²	D1_301 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D1
S37 TS37	37 44 EL	75,7 m²	D1_302 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D1
S38 TS38	38* 59	63,9 m²	D1_303 Sportsbod	3R	D1
S39 TS39	39 4	94,7 m²	D1_401 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D1
S40 TS40	40 45 EL 46	94,2 m²	D1_501 Sportsbod Parkeringsplass EL Parkeringsplass	3R	D1
S41 TS41	41	49,0 m²	D2_101 Sportsbod	2R	D2

*Flyttet 1. p-plass nr. 59 fra s. 64 til 38 fra 01.05.24

S57 TS57	57	50,5 m²	D3_103 Sportsbod	2R	D3
S58 TS58	58 12 ~~12~~	100,6 m²	D3_201 Sportsbod Parkeringsplass	4R	D3
S59 TS59	59 13	75,4 m²	D3_202 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D3
S60 TS60	60 61 ~~10~~	86,9 m²	D3_203 Sportsbod Parkeringsplass	3-4R	D3
S61 TS61	61 50 ~~58 EL~~	100,6 m²	D3_301 Sportsbod Parkeringsplass EL	4R	D3
S62 TS62	62 55 ~~50 EL~~	75,3 m²	D3_302 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D3
S63 TS63	63 12 ~~51 EL~~	87,0 m²	D3_303 Sportsbod Parkeringsplass EL	3-4R	D3
S64 TS64	64 • 59 ~~56 EL~~ ~~86 EL~~	97,0 m²	D3_401 Sportsbod Parkeringsplass EL Parkeringsplass EL	4R	D3
S65 TS65	65 51 ~~57 EL~~	75,4 m²	D3_402 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D3
~~S66~~ TS66	~~65~~ ~~56~~ ~~52 EL~~ 57	102,6 m²	D3_403 Sportsbod Parkeringsplass EL	4-5R	D3
S67 TS67	67 54 ~~14~~	94,7 m²	D3_501 Sportsbod Parkeringsplass	4R	D3
S68 TS68	68 15	96,2 m²	D3_502 Sportsbod Parkeringsplass	4R	D3
S69 TS69	69 71 ~~69 EL~~	58,8 m²	D4_101 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D4
S70 TS70	70 75	61,7 m²	D4_102 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D4
S71	71	50,6 m²	D4_103	2R	D4

• Flyttet 1. p-plass nr 59 fra s. 64 til 38 fra 01.05.24

TS71			Sportsbod		
S72 TS72	72 ~~78~~ ~~56~~ EL	85,8 m²	D4_201 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D4
S73 TS73	73 60 EL	75,3 m²	D4_202 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D4
S74 TS74	74 10 ~~61~~ EL	83,1 m²	D4_203 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D4
S75 TS75	75 62 EL	85,6 m²	D4_301 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D4
S76 TS76	76 63 EL	75,4 m²	D4_302 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D4
S77 TS77	77 70 ~~68~~ EL	82,8 m²	D4_303 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D4
S78 TS78	78 83 ~~78~~	85,8 m²	D4_401 Sportsbod Parkeringsplass HC	3R	D4
S79 TS79	79 53 ~~79~~	75,6 m²	D4_402 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D4
S80 TS80	80 80	82,7 m²	D4_403 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D4
S81 TS81	81 19 ~~81~~ EL	85,8 m²	D4_501 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D4
S82 TS82	82 82 EL	75,6 m²	D4_502 Sportsbod Parkeringsplass EL	3R	D4
S83 TS83	83 68 ~~70~~ EL ~~71~~ EL 69	95,7 m²	D4_503 Sportsbod Parkeringsplass EL Parkeringsplass EL	4R	D4
S84 TS84	84 76	85,8 m²	D4_601 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D4
S85	85	75,6 m²	D4_602	3R	D4

TS85	79 ~~83 EL~~		Sportsbod Parkeringsplass EL		
S86 TS86	86 77	95,7 m²	D4_603 Sportsbod Parkeringsplass	4R	D4
S87 TS87	87 64 EL 65	95,5 m²	D4_701 Sportsbod Parkeringsplass EL Parkeringsplass HC	4R	D4
S88 TS88	88	49,9 m²	D5_101 Sportsbod	2R	D5
S89 TS98	89	43,8 m²	D5_102 Sportsbod	2R	D5
S90 TS90	90	44,4 m²	D5_103 Sportsbod	2R	D5
S91 TS91	91	53,3 m²	D5_201 Sportsbod	2R	D5
S92 TS92	92	49,9 m²	D5_202 Sportsbod	2R	D5
S93 TS93	93	43,8 m²	D5_203 Sportsbod	2R	D5
S94 TS94	94	44,4 m²	D5_204 Sportsbod	2R	D5
S95 TS95	95	53,3 m²	D5_301 Sportsbod	2R	D5
S96 TS96	96 74	49,9 m²	D5_302 Sportsbod Parkeringsplass	2R	D5
S97 TS97	97	43,8 m²	D5_303 Sportsbod	2R	D5
S98 TS98	98	44,4 m²	D5_304 Sportsbod	2R	D5
S99 TS99	99	48,5 m²	D5_401 Sportsbod	2R	D5
S100 TS100	100 66 67 EL	93,0 m²	D5_402 Sportsbod Parkeringsplass HC Parkeringsplass EL	4R	D5
S101 TS101	101 73	74,1 m²	D5_501 Sportsbod Parkeringsplass	3R	D5

	72 EL		Parkeringsplass EL		
S102	102	1 160,2 m²	C_N_101	Lokale 1 - Butikk (Rema 1000)	C1 -Næring
S102	102	132,4 m²	C_N_101	Lokale 1 - Varelevering	C1 -Næring dekket uteareal
S103	103	136,1 m²	C_N_102	Lokale 2	C1 -Næring
S104	104	152,2 m²	C_N_103	Lokale 3	C1 -Næring
	--	262,1 m²	D1 - P100	Parkering næring	D1 - parkering Plan 1
		9 333,6 m²	Grand total: 106		

Vedlegg 2.



OBOS
Eiendomsforvaltning AS

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6668
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 02333
Telefax 22 86 59 76

Foretaksregisteret
NO 934 261 585 MVA

Boligselskapet har ikke husordensregler.

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	21.05.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	76/8950	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	243/260, 243/260/0/1, 243/260/0/2, 243/260/0/3, 243/260/0/4, 243/260/0/5, 243/260/0/6, 243/260/0/7, 243/260/0/8, 243/260/0/9, 243/260/0/10, 243/260/0/11, 243/260/0/12, 243/260/0/13, 243/260/0/14, 243/260/0/15, 243/260/0/16, 243/260/0/17, 243/260/0/18, 243/260/0/19, 243/260/0/20, 243/260/0/21, 243/260/0/22, 243/260/0/23, 243/260/0/24, 243/260/0/25, 243/260/0/26, 243/260/0/27, 243/260/0/28, 243/260/0/29, 243/260/0/30, 243/260/0/31, 243/260/0/32, 243/260/0/33, 243/260/0/34, 243/260/0/35, 243/260/0/36, 243/260/0/37, 243/260/0/38, 243/260/0/39, 243/260/0/40, 243/260/0/41, 243/260/0/42, 243/260/0/43, 243/260/0/44, 243/260/0/45, 243/260/0/46, 243/260/0/47, 243/260/0/48, 243/260/0/49, 243/260/0/50, 243/260/0/51, 243/260/0/52, 243/260/0/53, 243/260/0/54, 243/260/0/55, 243/260/0/56, 243/260/0/57, 243/260/0/58, 243/260/0/59, 243/260/0/60, 243/260/0/61, 243/260/0/62, 243/260/0/63, 243/260/0/64, 243/260/0/65, 243/260/0/66, 243/260/0/67, 243/260/0/68, 243/260/0/69, 243/260/0/70, 243/260/0/71, 243/260/0/72, 243/260/0/73, 243/260/0/74, 243/260/0/75, 243/260/0/76, 243/260/0/77, 243/260/0/78, 243/260/0/79, 243/260/0/80, 243/260/0/81, 243/260/0/82, 243/260/0/83, 243/260/0/84, 243/260/0/85, 243/260/0/86, 243/260/0/87, 243/260/0/88, 243/260/0/89, 243/260/0/90, 243/260/0/91, 243/260/0/92, 243/260/0/93, 243/260/0/94, 243/260/0/95, 243/260/0/96, 243/260/0/97, 243/260/0/98, 243/260/0/99, 243/260/0/100, 243/260/0/101, 243/260/0/102, 243/260/0/103, 243/260/0/104
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/260, 243/260/0/1, 243/260/0/2, 243/260/0/3, 243/260/0/4, 243/260/0/5, 243/260/0/6, 243/260/0/7, 243/260/0/8, 243/260/0/9, 243/260/0/10, 243/260/0/11, 243/260/0/12, 243/260/0/13, 243/260/0/14, 243/260/0/15, 243/260/0/16, 243/260/0/17, 243/260/0/18, 243/260/0/19, 243/260/0/20, 243/260/0/21, 243/260/0/22, 243/260/0/23, 243/260/0/24, 243/260/0/25, 243/260/0/26, 243/260/0/27, 243/260/0/28, 243/260/0/29, 243/260/0/30, 243/260/0/31, 243/260/0/32, 243/260/0/33, 243/260/0/34, 243/260/0/35, 243/260/0/36, 243/260/0/37, 243/260/0/38, 243/260/0/39, 243/260/0/40, 243/260/0/41, 243/260/0/42, 243/260/0/43, 243/260/0/44, 243/260/0/45, 243/260/0/46, 243/260/0/47, 243/260/0/48, 243/260/0/49, 243/260/0/50, 243/260/0/51, 243/260/0/52, 243/260/0/53, 243/260/0/54, 243/260/0/55, 243/260/0/56, 243/260/0/57, 243/260/0/58, 243/260/0/59, 243/260/0/60, 243/260/0/61, 243/260/0/62, 243/260/0/63, 243/260/0/64, 243/260/0/65, 243/260/0/66, 243/260/0/67, 243/260/0/68, 243/260/0/69, 243/260/0/70, 243/260/0/71, 243/260/0/72, 243/260/0/73, 243/260/0/74, 243/260/0/75, 243/260/0/76, 243/260/0/77, 243/260/0/78, 243/260/0/79, 243/260/0/80, 243/260/0/81, 243/260/0/82, 243/260/0/83, 243/260/0/84,

				243/260/0/85, 243/260/0/86, 243/260/0/87, 243/260/0/88, 243/260/0/89, 243/260/0/90, 243/260/0/91, 243/260/0/92, 243/260/0/93, 243/260/0/94, 243/260/0/95, 243/260/0/96, 243/260/0/97, 243/260/0/98, 243/260/0/99, 243/260/0/100, 243/260/0/101, 243/260/0/102, 243/260/0/103, 243/260/0/104
Seksjonering	14.05.2019	18/6555	Tinglyst	
Seksjonering	15.05.2019		23.05.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYHRE PER OLAV F110190*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Harriet Backers vei 42 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
LYNGMO LISA F220592*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Harriet Backers vei 42 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Harriet Backers vei 42	H0502	243/260/0/82	75,3	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Harriet Backers vei 42

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1007 Vestre Greverud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	13 Greverud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300626177		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	16.02.2024

1: Bygning 300626177: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 16.02.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1736
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1736
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	325
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	19

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.06.2017	12.06.2017
Igangsettingstillatelse	28.06.2017	09.10.2018
Midlertidig brukstillatelse	31.05.2019	18.06.2019

Ferdigattest	16.02.2024	29.07.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Harriet Backers vei 42	H0502	243/260/0/82	75,3	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	1	118	0	118	0	0	0
H06	3	279	0	279	0	0	0
H05	3	279	0	279	0	0	0
H04	3	266	0	266	0	0	0
H03	3	266	0	266	0	0	0
H02	3	266	0	266	0	0	0
H01	3	262	0	262	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 243/260

Bruksnavn	NORDHAGEN	Beregnet areal	7757.3
Etablert dato	23.02.1923	Historisk oppgitt areal	5391
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627553	601338.06		Ja	7757.3	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	260	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	82
Adresse	Harriet Backers vei 42, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 469 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 6 681 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** GREVERUD
	Delareal 1 200 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

Delareal	7 757 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	607 m^2
Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Framtidig

Delareal	10 979 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	7 288 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Greverud
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	3 121 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2013006)
Navn	GREVERUD SENTER
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7256/2013006_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 144 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_SGS4
	Delareal 1 404 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** SGT
	Delareal 72 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_SGS2
	Delareal 116 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** SF
	Delareal 1 869 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** BKB1

Delareal 555 m^2
Formål Bolig/forretning/kontor
Feltnavn BKB2

Delareal 129 m^2
Formål Grønnstruktur (utgått)
Feltnavn G1

Delareal 99 m^2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn SPP1

Delareal 2 853 m^2
Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Feltnavn BBB

Delareal 496 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn BLK

Delareal 21 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SKV2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

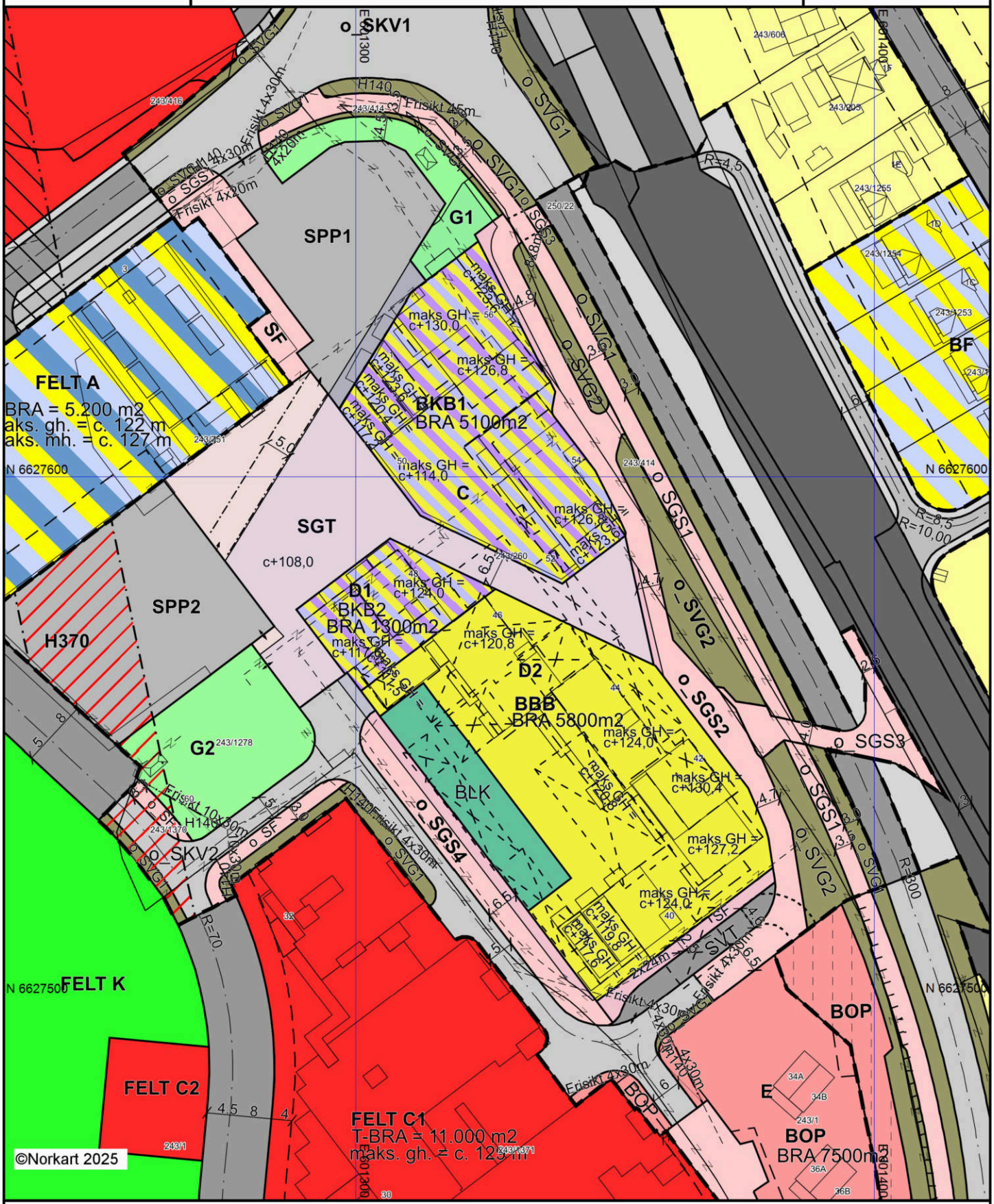
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/260/0/82
Adresse: Harriet Backers vei 42
Dato: 23.06.2025
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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Offentlig/Almennyttig
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Lekeplass
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Avkjørsel
- Utkjøring

0217-2013006 Detaljregulering for Greverud senter

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**9.5.2016**	*Datert:*	7.4.2016	*Arkivsak:*	15/2333

Gjennomføringsfrist: **Etter 9.5.2026. Vurderes iht. pbl. 12-4.**

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2013006	På grunnen/vannoverflate
Planområdets avgrensning er angitt i plankartet	

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg		
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (D2)	Felt BBB
1610	Lekeplass	Felt BLK
1802	Bolig/forretning/kontor (C og D1)	Felt BKB1 og BKB2
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting (E)	Felt BOP
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010	Kjøreveg	Felt SKV1 og SKV2
2012	Fortau	Felt SF
2014	Gatetun	Felt SGT
2015	Gang-/sykkelveg	Felt SGS1 til SGS 5
2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Felt SVT
2019	Annen veggrunn - grøntareal	Felt SVG1 og SVG2
2080	Parkeringsplasser	Felt SPP1 og SPP2
Grønnstruktur (PBL § 12-5 Nr.3)		
3001	Grønnstruktur	Felt G1 til G3

§ 3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Hensynsone – Sikringssone (PBL § 12-6)		
140	Frisikt	H140
370	Høyspenningsanlegg	H370

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Store monotone flater i fasadene skal unngås.

Det skal være en bevisst og god sammensetning av fasadematerialer og farger.

Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Beplantningen skal i hovedsak være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjon.

§ 4.2 Materialbruk og inneklima

Krav til fasadematerialer:

Det omsøkte objekt skal inngå i en helhetlig form og i et helhetlig konsept for materialbruk. Fasader skal ha støyabsorberende materialer

Utbygging skal gjennomføres med miljøvennlige materialer. Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres EPD for de fem mest brukte materialene i volum. Dokumentasjonen skal vise at det er valgt miljøvennlige produkter i henhold til offentlige anerkjente metoder som Ecoproduct eller tilsvarende. De fem mest brukte materialene i volum skal alle tilfredsstille karakter 6 eller bedre i forhold til drivhuseffekt og ressursbruk iht. Ecoproduct eller annen offentlig anerkjent metode.

§ 4.3 Energi og klimagassutslipp

Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres prognose for klimagassregnskap for energi og materialbruk. Klimagassregnskapet skal angi ekvivalent kg CO_2 belastning fra stasjonær energiforbruk og materialbruk som prosjektet generer. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal klimagassregnskapet revideres og evt. justeres.
Bebyggelsen skal ha minimum 15 % lavere utslipp av klimagasser enn referansebygg med hensyn på material- og energibruk. Referansebygget defineres som sammenliknbart bygg etter gjeldende teknisk forskrift og beregnes i henhold til klimagassregnskap.no eller annen offentlig anerkjent metode.
Bebyggelsen skal prosjekteres med hensyn på en mulig tilkopling til fjernvarme.

§ 4.4 Støy

Støysonene bestemmes i henhold til gjeldende statlige grenseverdier, for tiden T-1442, tabell 1.

Støyfølsom bebyggelse i rød og gul støysone kan tillates når følgende vilkår oppfylles:

- Alle krav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift.
- Minimum 75 % av det totale antall oppholdsrom i boliger innenfor planområdet sett under ett vender mot stille side.
- Alle boenheter skal ha minst ett soverom mot stille side.
- Alle boenheter har tilgang til uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdier for støy.

Bruk av støyskjermer/ tette vegger mot Skiveien/rundkjøring må vurderes for å redusere støypåvirkning på torget

Refleksjonsstøy fra bygninger i planområdet mot naboer skal ikke overstige 1dB.

§ 4.5 Vannforsyning og avløpsanlegg

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen. Nytt hovedledningsnett skal plasseres i offentlig veggrunn. Der det er økt risiko for utslipp av oljeholdig avløpsvann, som f.eks. fra garasjeanlegg, skal det installeres oljeutskiller før tilkopling til overvannsledning.

§ 4.6 Uttrykningsveier

Alle gang- og sykkelveier og markert kjøreareal på torg skal være kjørbare og dimensjonert for utrykningskjøretøy. Som bilstengsler skal det benyttes veibom eller pullerter. Der brannbilveier anlegges over garasjedekker skal dekkene dimensjoneres for kjøring med brannvesenets stigebil iht. gjeldende retningslinjer.

§ 4.7 Strømforsyning

Nytt hovedledningsnett for strømforsyning skal søkes plassert i offentlig veggrunn. Nødvendige transformatorer skal integreres i bygninger, utvendige anlegg eller terreng slik at de blir minst mulig fremtredende.

§ 4.8 Krav til uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsarealer f_MUA til felles bruk defineres som tilgengelige oppholdsarealer på terreng samt tilgjengelige oppholdsarealer og grønne, nyttbare arealer på tak. (f.eks. takterrasser og parsellhager). Felles uteoppholdsarealer skal ha høy kvalitet og være utformet med tanke på alle aldersgrupper.
Private uteplasser, balkonger og terrasser skal ikke inngå i f_MUA.
Lokkprosjekter skal utformes slik at det i ovenfor liggende uteareal kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 80 cm.
Uteoppholdsareal for felles bruk i boligfelt skal være minimum 41 m² pr. boenhet.
Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 60 % skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

Felles utearealer skal ha parkmessig karakter, være tilgjengelige for allmenn bruk og må ikke avstenges for fotgjengere og syklister. Unntatt er balkonger, takterrasser og private terrasser som tilhører boliger på terrengnivå.

§ 4.9 Grønn overflatefaktor (GOF)

Grønn overflatefaktor, GOF, (forhold mellom permeable og ikke permeable overflater) skal være minimum 0,5 innenfor planområdet eksklusiv del av Skiveien og Flåtestadveien.

Den blågrønne faktoren skal dokumenteres i søknad om rammetillatelse og være knyttet opp til utomhusplan for området.

§ 4.10 Lekearealer

Lekearealer skal inngå i et helhetlig lekeplasskonsept som del av utomhusplanen. Lekeplasser skal opparbeides iht. kommuneplanen, med følgende unntak:

- Min. areal for lokal lekeplass(sandlekeplass) per bolig: 2 m²
- Maks antall boliger betjent per lokal lekeplass: 40
- Maks antall boliger betjent per nærlekeplass: 175

Det skal opparbeides en nærlekeplass innenfor planområdet som skal være tilgjengelig for alle beboere innenfor planområdet.

§ 4.11 Taklandskap

Sammen med søknad om rammetillatelse for hele eller deler av felt skal det innsendes takplan for hele feltet som viser takterrasser, takoppbygg, takhager og atkomster til tak, samt kotehøyder.

Der takflater opparbeides som felles utearealer, skal minimum 25 % av arealet være parsellhager inklusiv nødvendig betjeningsareal. Takflate på dekket over første etasje i felt BKB1 inngår ikke i beregningsgrunnlaget.
Den enkelte parsellhage skal være tilgjengelig for alle beboere som har adgang til takene.
Øvrige takflater skal være grønne og bidra til fordrøyning av overvann.

Levegger, pergolaer, mindre tekniske installasjoner og liknende kan tillates å gå over maksimale gesimshøyder med inntil 2,5 meter hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 1 meter. Transparent rekkverk tillates over maks gesims. Utforming skal vurderes i forhold til fjernvirkning. Parsellhager på tak tillates med høyde maksimum 1 meter over maksimal gesimshøyde, hvis de er tilbaketrukket fra fasaden med minimum 1 meter.
Taklandskapet skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk og ha materialbruk som sammenfaller med bygningen for øvrig. Takoppbygg kan utgjøre maksimum 15 % av takflaten på det enkelte bygg. I tillegg kan trapperom og heis-hus tillates å gå over maksimale gesimshøyder.
Det tillates å etablere støyskjermer i mellomrom i bebyggelsen innenfor det enkelte felt. Disse skal gis en utforming som inngår i et helhetlig konsept for byggenes arkitektur.

§ 4.12 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Åpne overvannsløsninger skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Ved prosjekteringen av slike anlegg skal det dimensjoneres for 100-års nedbør.

Før tilkopling til kommunalt overvannsnett, skal det opparbeides tilstrekkelig fordrøyningsanlegg slik at overordnet nett ikke blir belastet mer enn Oppegård kommune tillater. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann og overflatevann.

Utomhusområder skal opparbeides med kontrollerte avvanningsforhold.

§ 4.13 Avfallshåndtering

Avfallssystemet skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommunen bestemmer ved tidspunktet for rammetillatelse. Oppsamlingsbeholdere tillates ikke på terreng i utearealer. Det skal etableres nedgravde løsninger for sorteringsbeholdere, der hele oppsamlingspunktet skal ligge under bakken. Disse skal plasseres sentralt ved boliginnganger iht. de avstandskrav som gjelder. Avfallsløsningen skal godkjennes av Follo Ren.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Plassering og utforming (PBL §12-5 Nr.1)

Bebyggelsen skal ligge i byggelinjer og innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Anlegg helt under terreng som parkeringskjeller tillates utenfor byggegrenser og byggelinjer, med unntak av anlegg under terreng mot fylkesveg 152. Her gjelder østre formålsgrense for gang- og sykkelveg o_SGS2 som byggegrense.
Mindre bygningsdeler, baldakiner og lignende tillates å krage 1,2 meter utenfor byggelinjer/byggegrenser/grenser mellom ulike høyder. Balkonger og karnapper tillates å krage ut inntil 2,2 meter utenfor byggegrense/byggelinje/grenser mellom høyder og fasade.
Under utkragete balkonger og karnapper skal det minimum være 2,8 meter fri høyde til terreng.
Byggegrenser og høyder gjelder ikke mindre installasjoner, lekeapparater og felles innretninger som innpasses i uteoppholdsarealene.

§ 5.2 Grad av utnytting og fordeling av formål

Maksimalt bruksareal for planområdet fastsettes til 19.700 m² BRA fordelt på felter iht. tabell 1:

Tabell 1

Felt	Total Maks. tillatt BRA (m^2)	Boliger BRA (m^2)	Forretning/ kontor
BKB1	5 100	3400	1700
BKB2	1 300	1000	300
BBB	5 800	5800	
BOP	7 500		

Parkeringsarealer og betjenende rom, som trappehus, tekniske rom og boder som ligger helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

I forretningsarealer med takhøyde over 3 m beregnes ikke BRA for tenkte plan.

§ 5.3 Høyder

Bebyggelsen skal ikke overstige maksimale gesimshøyder som vist i plankartet.
Heis-/trappehus tillates etablert over regulert gesimshøyde.

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter fra gesims der det ikke er integrert i heis-/trappehus.

Dersom det bygges høyere bygg enn det brannvesenets utstyr er dimensjonert for må byggene utføres med forskriftsmessige rømningsveier.

§ 5.4 Utearealer- utomhusplan

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

Planen skal vise:

- Ny beplantning og eventuell bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Taklandskap med takhager og takterrasser.

- Plassering og utforming av leke- og aktivitetsarealer for barn og unge.
- Atkomster, gangveier og ledelinjer med angitte høyder.
- Terrengbehandling.
- Forstøtningsmurer og trapper med angitte høyder.
- Varelevering for næring.
- Parkering (bil og sykkel) for næring og bolig.
- Søppelhåndtering for næring og bolig.
- Snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann.

Ved trinnvis utbygging, skal all riving, trefelling, byggverk og anlegg kun skje i det omfanget som er nødvendig for å realisere det enkelte byggetrinnet. Utomhusplanen skal redegjøre for overgangen mellom de enkelte byggetrinnene.
Sammen med søknad om rammetillatelse for hele eller deler av felt BKB1, BKB2 eller BBB skal det innsendes utomhusplan som omfatter alle felt i planområdet eksklusiv felt BOP med tilliggende gangvei i sydlige del av planområdet.
Ved søknad om rammetillatelse for felt BOP skal det innsendes utomhusplan for denne med tilliggende arealer.
Ved utformingen av utearealene skal det legges vekt på biologisk mangfold.
Det skal tilrettelegges for opphold for alle aldersgrupper.

Private terrasser på bakken og på tak kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare loddrett ut fra fasaden og med maks. høyde 1,80 meter. Levegger på bakken skal ikke stikke lenger ut fra fasaden enn 2,50 meter.

§ 5.4.1 Boliger felt BKB1, felles uteareal

Minimum 25 % av minste felles uteoppholdsareal (f_MUA) skal være innenfor feltet som uteareal på lokk eller tak. Øvrig nødvendig areal kan inngå som del av annet felles areal innenfor planområdet eller utenfor planområdet etter avtale med kommunen.

§ 5.4.2 Boliger felt BKB2, felles uteareal

Nødvendig areal kan inngå som del av annet felles areal innenfor planområdet eller utenfor planområdet etter avtale med kommunen.

§ 5.4.3 Boliger felt BBB, felles uteareal

Minimum 15 % av minste felles uteoppholdsareal (f_MUA) skal være på terreng eller lokk.

Øvrig nødvendig areal kan inngå som del av annet felles areal innenfor planområdet eller utenfor planområdet etter avtale med kommunen.

§ 5.4.4 Boliger felt BOP, felles uteareal

Minste felles uteoppholdsareal skal være 15 m^2 pr boligenhet.

§ 5.5 Parkering

Parkering for næring tillates som overflateparkering. Parkering for boliger og sykehjem skal være i underjordisk parkeringskjeller.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflyttingshemmede.
Minimum 10 % av parkeringsanleggene skal tilrettelegges for opplading av el bil.

Garasjeanleggene planlegges slik at de kan kombineres med parkmessige utearealer. Minste tillatte jorddybde for områder der det skal plantes trær er 0,8 meter, for busker 0,6 meter og for plen 0,4 meter.

Det tillates minste bilparkeringsbredde på 2,40 meter i garasjeanleggene bortsett fra bilparkeringsplasser for funksjonshemmede.
Parkeringsplass for funksjonshemmede skal plasseres nær innganger til trappehus og heis.
Gjesteparkeringsplasser skal plasseres nærmest garasjeinnkjørsel. Parkeringsplasser for sykkel på bakken skal lokaliseres i nærheten av innganger.

§ 5.5.1 Parkering for bolig

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min.	Maks.
Bolig	Pr. boligenhet	0,8	1,2

For boliger skal all parkering legges i underjordisk parkeringsanlegg.

§ 5.5.2 Parkering for næring og offentlig/ privat tjenesteyting

Parkering til næring skal skje på SPP1 og SPP2 i.h.t. §§6.12 og 6.13

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min.	Maks.
Off/ privat tjenesteyting	m² BRA	1,0 pr 150 m²	1,0 pr 100 m²

For offentlig/ privat tjenesteyting skal all parkering legges i underjordisk parkeringsanlegg.

§ 5.5.3 Parkering for sykler

Sykkelparkering skal etableres lett tilgjengelig i garasjekjellere, boder og utendørs. Utendørs sykkelparkering skal anlegges i nærheten av hovedinnganger og ha sykkelstativ egnet for fastlåsing.

Virksomhet	Enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet >60 m² BRA	1,6
	Pr. boenhet <60 m² BRA	1,3
Dagligvarehandel	100 m² BRA	1,0
Forretning/kontor	50 m² BRA	1,0
Off/privat tjenesteyting, sykehjem	pr. årsverk	1,0

§ 5.6 Lekeplass, felt BLK

Lekeplassen skal tilrettelegge for lek for ulike aldersgrupper.
Det skal plantes trerekke mot felt SGS4.

Arealet kan inngå i beregning av f_MUA for boliger i planområdet.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Alle felt med offentlige anlegg skal godkjennes av Oppegård kommune. Felt som angår fylkesveinettet skal godkjennes av Statens Vegvesen. Felt som angår jernbane skal godkjennes av Jernbaneverket.

§ 6.1 Kjørevei, felt SKV1

Rundkjøring Skiveien/Flåtestadveien og avkjøring fra Flåtestadveien til felt SPP.

Felt SKV1 skal opparbeides i henhold til byggeplan som godkjennes av Statens Vegvesen og Oppegård kommune.

§ 6.2 Kjørevei, felt SKV2

Avkjøring fra Harriet Backersvei – felles atkomstvei for felt BKB1, BKB2, BBB, BOP, SPP2 og G2.

Teknisk plan skal godkjennes av Oppegård kommune.

§ 6.3 Gatetun felt SGT

Gatetunet omfatter torg og tilliggende gateareal og skal opparbeides som et miljøprioritert område som ivaretar hensynet til myke trafikanter. Arealet kan inngå i beregning av f_MUA for boliger i planområdet.

Biltrafikk tillates ikke bortsett fra trafikk til:

- nødvendig drift, nød og renovasjon.
- enveis gjennomkjøring i tydelig avgrenset område fra p-plass SPP1 til SPP2
- toveistrafikk fra vei SKV2 til p-plass SPP2
- toveistrafikk fra veg SKV2 til felt G2

Det legges vekt på høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk.
Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres utomhusplaner som skal vise:

- Disponering og materialbruk av alle arealer med avgrensning av grøntareal og forskjellige typer gangareal.
- Parkmessig opparbeiding av alt areal som ikke benyttes til gangareal.
- Nødvendig kjøreareal for bil avgrenses med pullerter eller tilsvarende slik at det blir et tydelig skille mellom kjøresone og gang-, sykkel- og oppholdssoner. Gode siktforhold mellom sonene må ivaretas for optimal trafikksikkerhet. Kjøreunderlaget skal utformes slik at hastigheten reduseres til gangfart, og at de kjørende tydelig oppfatter at de kjører gjennom et torgområde.
- I utformingen av torget skal det legges vekt på gode, robuste materialer som tåler slitasje og krever et minimum av vedlikehold.
- Det skal tilrettelegges for lek.
- Gatetunet/torg skal ha et helhetlig konsept der innslag av grønt og vann skal tillegges stor vekt. Det skal anlegges et vannspeil på minimum 30 m².

Renovasjonspunkt med nedgravde beholdere tillates anlagt i del av gatetunet mellom felt BKB2 og G2

§ 6.4 Gang- og sykkelveg, felt SGS1

Felt SGS1 skal knytte seg til gang- og sykkelveiforbindelse langs Skiveien.

§ 6.5 Gang- og sykkelveg, felt SGS2

Felt SGS2 skal forbinde SGS1 langs Skiveien, bro til jernbanen SGS3 og undergang under Skiveien. Det tillates trafikk for renovasjonskjøretøy.
Feltet skal inngå i et helhetlig konsept for estetisk utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på høy kvalitet i overflater. Det tillates tunnel under søndre del av SGS2 for atkomst til parkeringskjeller felt BOP.

§ 6.6 Gang- og sykkelveg, felt SGS3

Felt SGS3 er ny gangbro til Greverud togstasjon. Broen skal inngå i et helhetlig konsept for estetisk utforming og materialbruk. Det skal være høy kvalitet i materialbruk og overflater. Det skal etableres sykkelplasser med takoverdekning på feltet ved perrongen.

§ 6.7 Gang- og sykkelveg, felt SGS4

Det skal etableres kjørbar gang- og sykkelatkomst til BLK fra SGS4.
Det skal beplantes trerekke mot tilstøtende veg. Arealet kan inngå i beregning av f_MUA for boliger i planområdet.

§ 6.8 Gang- og sykkelveg, felt SGS5

Felt SGS5 skal ha atkomstplass for sykehjemutvidelsen ved vei SKV2. Plassen skal møbleres for opphold i randsonene mot bygning og ha materialbruk med høy kvalitet
Overflater og plassbelegg skal være robuste og lite vedlikeholdskrevende.
Det tillates biltrafikk frem til sykehjemmets atkomstplass
På plassen skal det legges til rette for vendesirkel for personbil.

På gang- og sykkelveien syd for atkomstplassen tillates ikke biltrafikk annet enn til nødvendig drift, varelevering og persontransport for funksjonshemming.
Det skal opparbeides vendehammer for lastebil.

§ 6.9 Annen veggrunn - teknisk anlegg, felt SVT

Felt SVT er nedkjøringsrampe for atkomst til parkeringskjeller for felt BOP.
Rampen skal skjermes mot omgivelsene på en hensikts- og miljømessig god måte.
Det skal være høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk.
Rampen tillates overdekket med tak som følger rampens helning. Gesimshøyden skal ikke overstige det som er nødvendig for å oppnå fri innvendig høyde på 2,4 meter i kjørebanen.

§ 6.10 Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG1

Feltet skal opparbeides som sideareal til veier og gangveier med drenering. Grøfteprofil, grøftedybder og dreneringsløsninger skal tilpasses de ulike utomhusområdene slik at de får naturlige og gode overganger.

§ 6.11 Annen veggrunn - grøntareal, felt SVG 2

Feltet skal opparbeides parkmessig og beplantes med varierte og robuste vegetasjonstyper av god kvalitet. Dreneringsløsninger skal tilpasses slik at uteområdet får naturlige og gode overganger.

§ 6.12 Parkeringsplass, felt SPP1

Feltet skal være felles for besøkende til næring innenfor planområdet og til eksisterende senter utenfor planområdet. Det kan opparbeides inntil 29 p-plasser for personbil.
Parkeringsplassen skal opparbeides med robuste materialer med god kvalitet.
Det skal opparbeides en gang og sykkelforbindelse over feltet som forbinder Gatetun ST med gang og sykkelvei SGS1 via grøntområde G1.
Forbindelsen skal være tydelig avgrenset og markert og ha tilstrekkelig bredde tilpasset formålet som snarvei. Det tillates ikke trafikk og parkering av biler i gang og sykkelsonen.
Varelevering til felt BKB1 tillates å krysse men ikke oppstilles i gang- og sykkelsonen.
Ved utkjøring fra varelevering i felt BKB1 og kryssing av sonen skal myke trafikanter tydelig varsles.

§ 6.13 Parkeringsplass, felt SPP2

Feltet skal være felles for besøkende til næring innenfor planområdet og til eksisterende senter utenfor planområdet. Det kan opparbeides inntil 42 p-plasser for personbil.
I feltet skal det opparbeides rampe fra torgnivå opp til øvre nivå på eksisterende senter.
Del av feltet skal tilrettelegges for torghandel med uttak for vann og strøm i dekke.
Areal for torghandel skal markeres med avvikende overflatebelegg.
Randsoner skal beplantes med trær og vegetasjon slik at feltet fremstår avgrenset mot torg SGT.

§ 7 Grønnstruktur (PBL § 12-5 Nr3)

§ 7.1 Grønnstruktur, felt G1

Feltet skal opparbeides som parkmessig randvegetasjon mot Skiveien og skal ha varierte og robuste vegetasjonstyper av god kvalitet. Det skal opparbeides trapp fra felt SGS2 fra undergangen ved Skiveien til SGS1. Trappen skal utføres sklisikker og med varmekabel.

§ 7.2 Grønnstruktur, felt G2

Feltet skal opparbeides parkmessig og det skal sikres atkomstvei til Fjellhallen. Veien skal utformes iht. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav for atkomst til tilfluktsrom.
I feltet skal det opparbeides del av rampe fra torgnivå opp til øvre nivå på eksisterende senter.
Arealet kan inngå i beregning av f_MUA for boliger i planområdet.

§ 8 Eierform

§ 8.1 Offentlige arealer

Felt SGS1 til SGS5, SKV1, SKV2, SVG1, SVG2 og SF skal være offentlige arealer.

§ 9 Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

§ 9.1 Høyspenningsanlegg, felt H 370

Det tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold innenfor hensynssonen. For alle tiltak innenfor hensynssonen må det søkes netteier om tillatelse.

§ 9.2 Frisiktssone, felt H 140

I frisiktsonen tillates ikke beplantning eller annet som er høyere enn 0,5 m over planet mellom tilstøtende veier.

§ 10 Krav om nærmere undersøkelser

§ 10.1 Forurensning i grunnen

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av eventuelle forurensende masser. Før det gir igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven.

§ 10.2 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.

§ 10.3 Støyfaglig utredning

Ved søknad om rammetillatelse kreves det støyfaglig utredning for både uten- og innendørs støynivåer. Det skal medregnes fremtidig trafikk fra planområdet. Utredningen skal vise aktuelle avbøtende tiltak for bygninger og utearealer dersom disse ligger i gul eller rød støysone. Det skal redegjøres for hvordan eventuell refleksjonsstøy fra ny bebyggelse påvirker støynivået på naboeiendommer. Redegjørelsen skal dokumentere at støypåvirkningen holdes under kravet og dokumentere eventuelle avbøtende tiltak.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

§ 11.1 Skolekapasitet

Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.

§ 11.2 Opparbeidelse av infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse til feltene BKB1, BKB2 eller BBB skal følgende felt være opparbeidet:

- Gang- og sykkelvei SGS1 med tilliggende annen veggrunn

Før det gis midlertidig brukstillatelse for feltene BKB1, BKB2 eller BBB skal følgende felt være opparbeidet:

- Gang- og sykkelveier SGS2 og SGS3, samt tilliggende annen veggrunn
- Gatetun SGT
- P-plass SPP1 og SPP2
- Del av vei SKV2 med tilhørende fortau fra Harriet Backersvei tilstrekkelig til å sikre atkomst til feltene BKB2, BBB og SGT

Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt BBB skal følgende felt være opparbeidet:

- Resterende del av vei SKV2 sydover mot felt BOP
- Gang- og sykkelvei SGS 4

Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt BOP skal følgende felt være opparbeidet:

- Annen veggrunn - teknisk anlegg SVT (nedkjøring til parkeringsanlegg Felt BOP)
- Gang- og sykkelvei SGS5

§ 11.3 Opparbeidelse av lekeplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse til feltene BKB1, BKB2 eller BBB skal følgende felt være opparbeidet:

- Lekeplass BLK

§ 11.4 Utbedring av sti og opparbeidelse av natursti

Før det gis midlertidig brukstillatelse til feltene BKB1, BKB2 eller BBB skal eksisterende sti fra Harriet Backersvei til ballplassen ved Flåtestad skole være utbedret med belysning, rekkverk og terrengtiltak for å forbedre fremkommeligheten. I tillegg skal det anlegges natursti gjennom offentlig friområde felt K opp til idrettsplassen i felt D jf. reguleringsplan R432900. Stien skal utstyres med belysning og det skal tilrettelegges til for lek og opphold. Krav til etablering, og ansvar for drift og vedlikehold av anlegget, må avklares i egen utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Oppegård kommune. Utbyggingsavtalen må være signert før arbeid med tiltaket med sti og natursti i det offentlige friområdet kan starte opp.

§ 11.5 Opparbeidelse av grønnstruktur

Før det gis midlertidig brukstillatelse til feltene BKB1, BKB2 eller BBB skal følgende felt være opparbeidet:

- Grønnstruktur G1 og G2

§ 11.6 Deling/sammenføyning av eiendom

Før det gis rammetillatelse skal all nødvendig eiendomsdannelse for tiltaket (fradelinger/sammenføyninger) være gjennomført.

Nordre Follo kommune

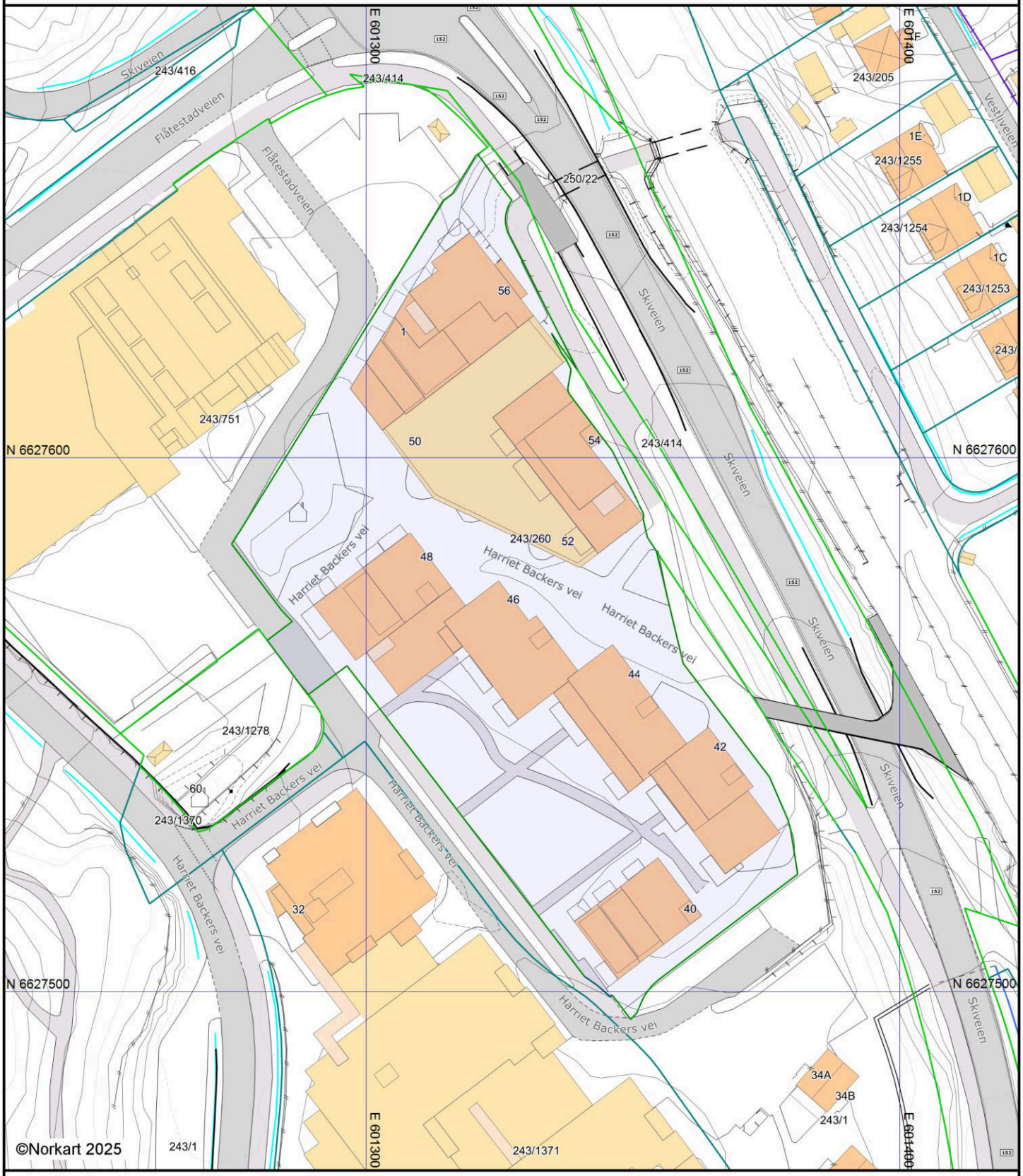
Grunnkart

Eiendom: 243/260/0/82
Adresse: Harriet Backers vei 42
Dato: 23.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

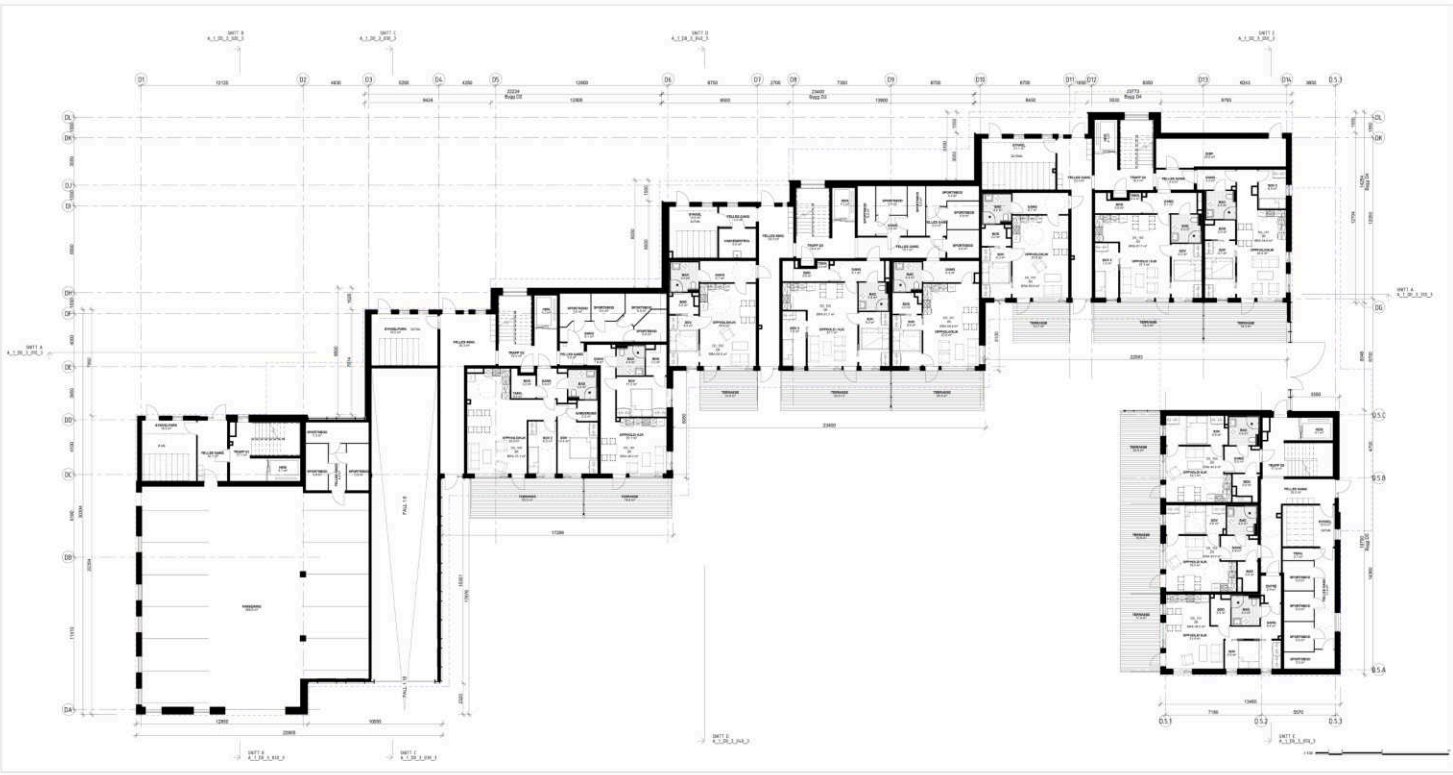
UTM-32

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



©Norkart 2025

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.



E-01

TEGNFORKLARING

Byggegrense

Obst Utskrift i A3 format
tilsvarer 1:200 målestokk

C1 C2 D1 D2 D3 D4 D5

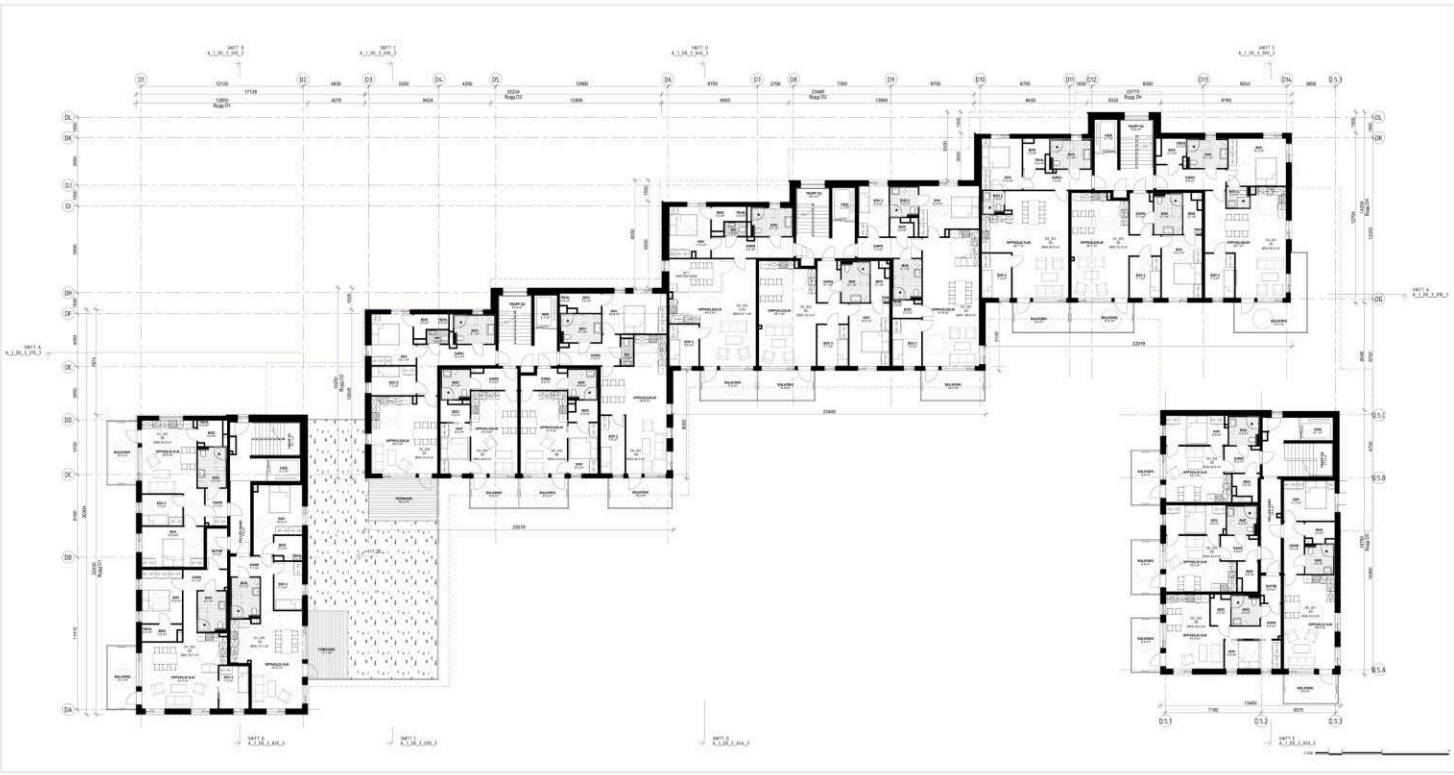
KRUSE SMITH

REMA EIENDOM

GREVERUD SENTER

FELT D - PLAN 01

A_1_D0_2_010_3



E-01

TEGNFORKLARING

Byggegrense

Obs! Utskrift i A3 format
tilsvarer 1:200 målestokk

C1 C2 D1 D2 D3 D4 D5

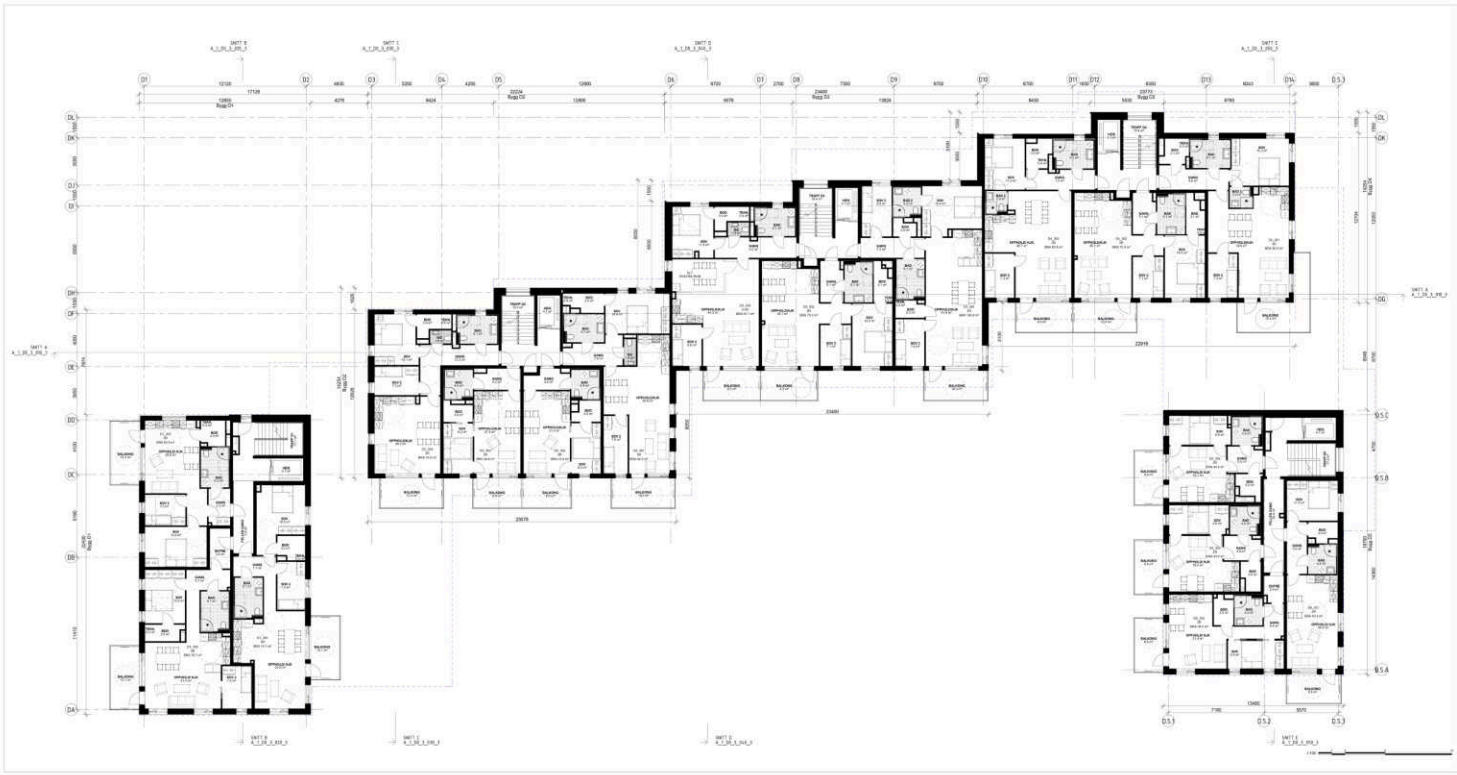
KRUSE SMITH

REMA EIENDOM

GREVERUD SENTER

FELT D - PLAN 02

A_1_D0_2_020_3



E-01

TEGNFORKLARING

Byggegrense

Obs! Utskrift i A3 format
tilsvarer 1:200 målestokk

C1 C2 D1 D2 D3 D4 D5

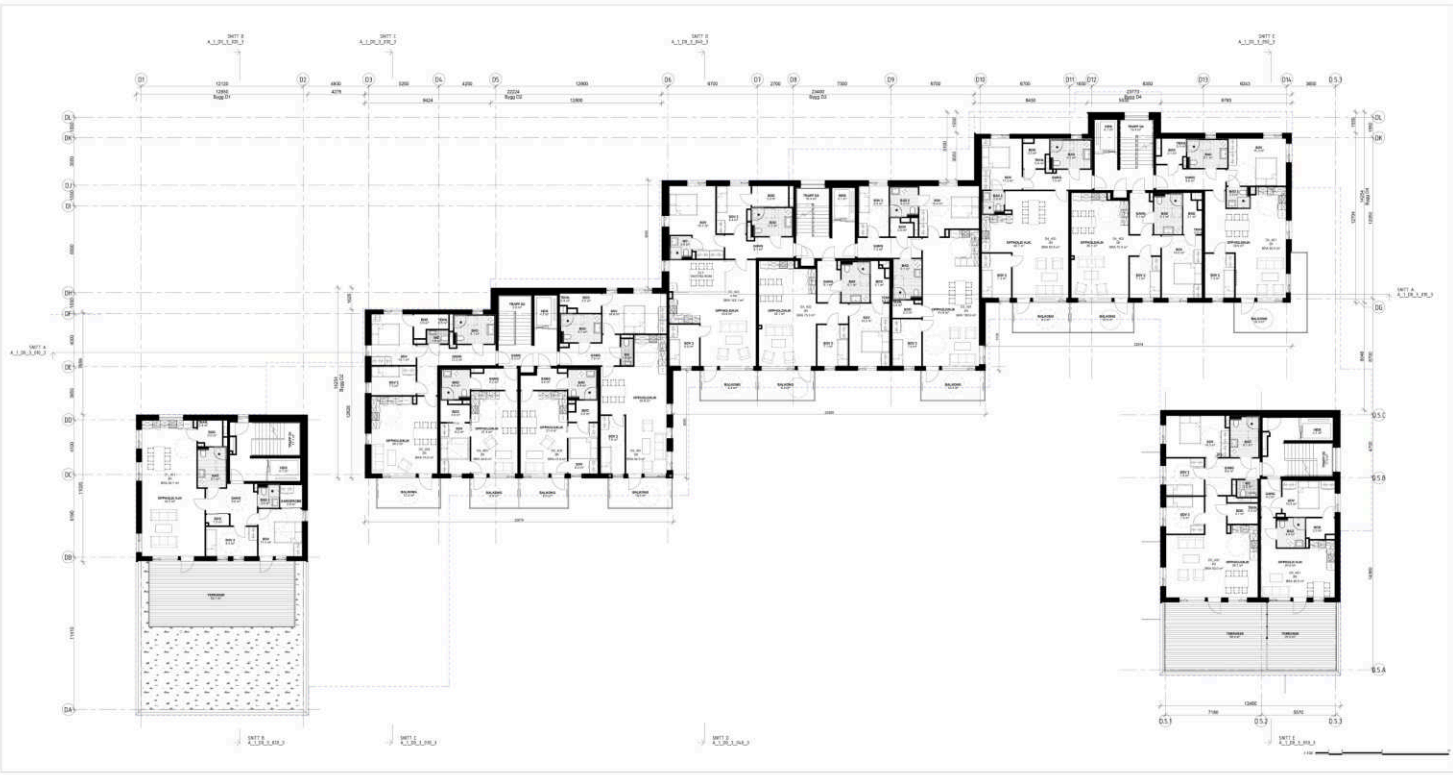
KRUSE SMITH

REMA EIENDOM

GREVERUD SENTER

FELT D - PLAN 03

A_1_D0_2_030_3



E-01

TEGNFORKLARING

Byggegrense

Obs! Utskrift i A3 format
tilsvarer 1:200 målestokk

C1 C2 D1 D2 D3 D4 D5

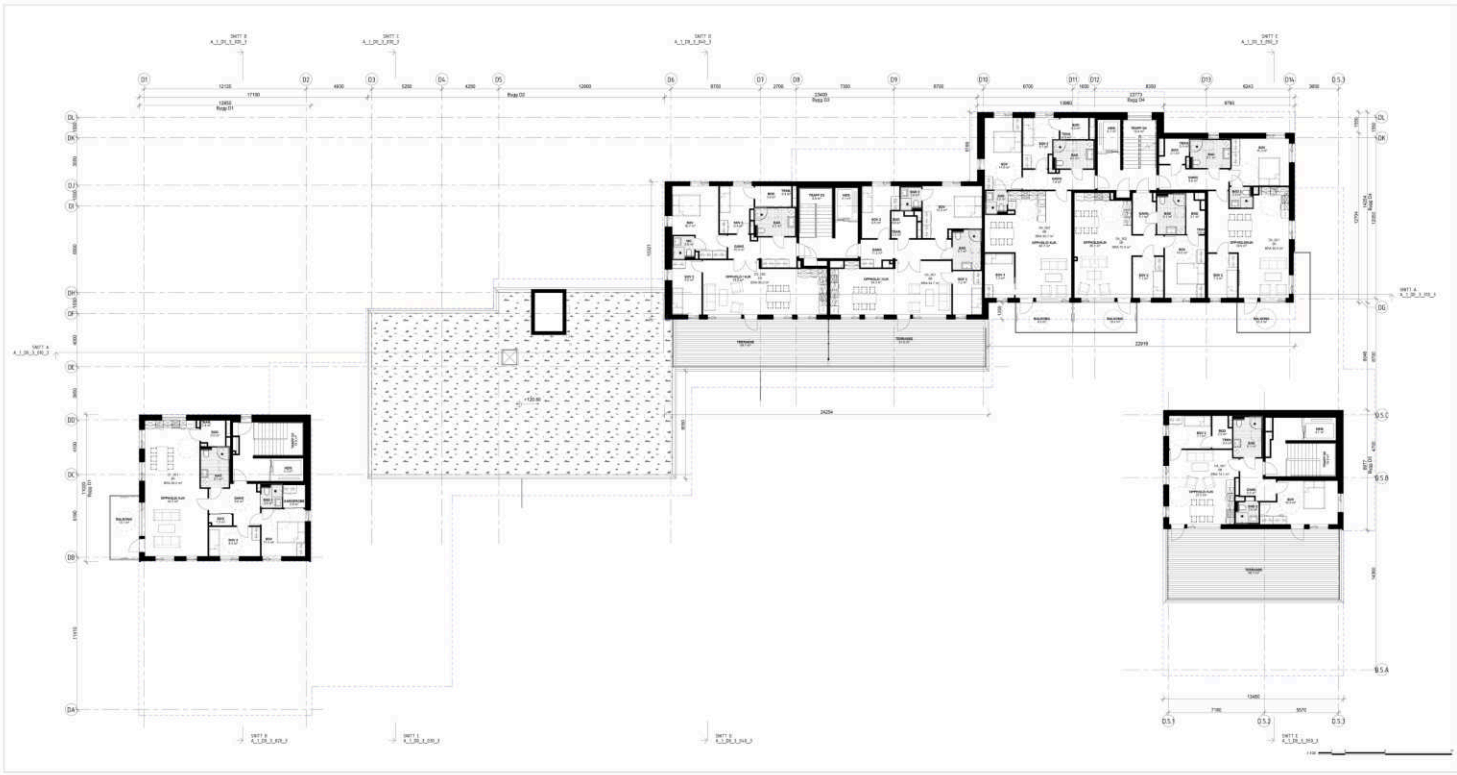
KRUSE SMITH

REMA EIENDOM

GREVERUD SENTER

FELT D - PLAN 04

A_1_D0_2_040_3



E-01

TEGNFORKLARING

Byggegrense

Obst Utskrift i A3 format
tilsvarer 1:200 målestokk

C1 C2 D1 D2 D3 D4 D5

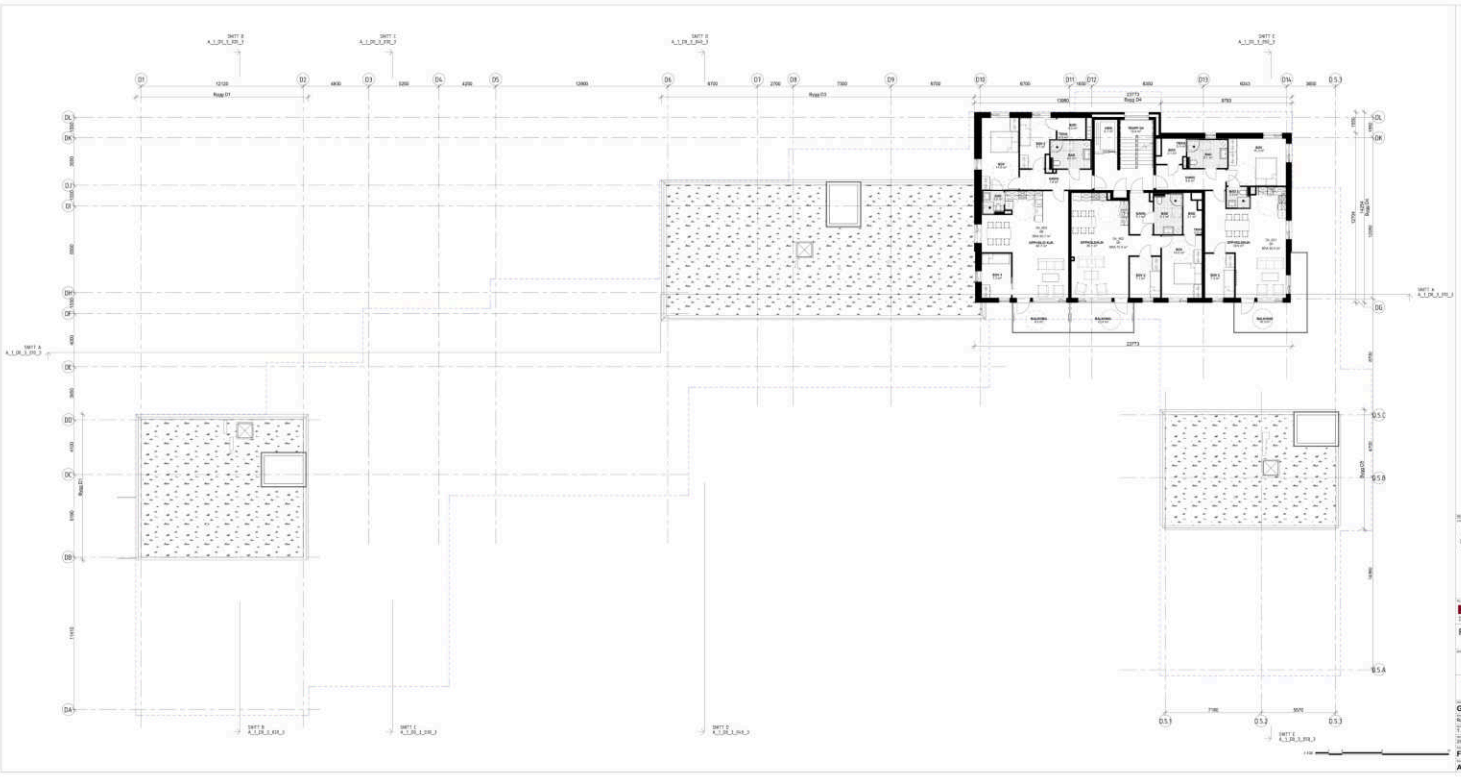
KRUSE SMITH

REMA EIENDOM

GREVERUD SENTER

FELT D - PLAN 05

A_1_D0_2_050_3



E-01

TEGNFORKLARING

Byggegrense

Obst Utskrift i A3 format
Måleverk 1:200 målestokk

C1 C2 D1 D2 D3 D4 D5

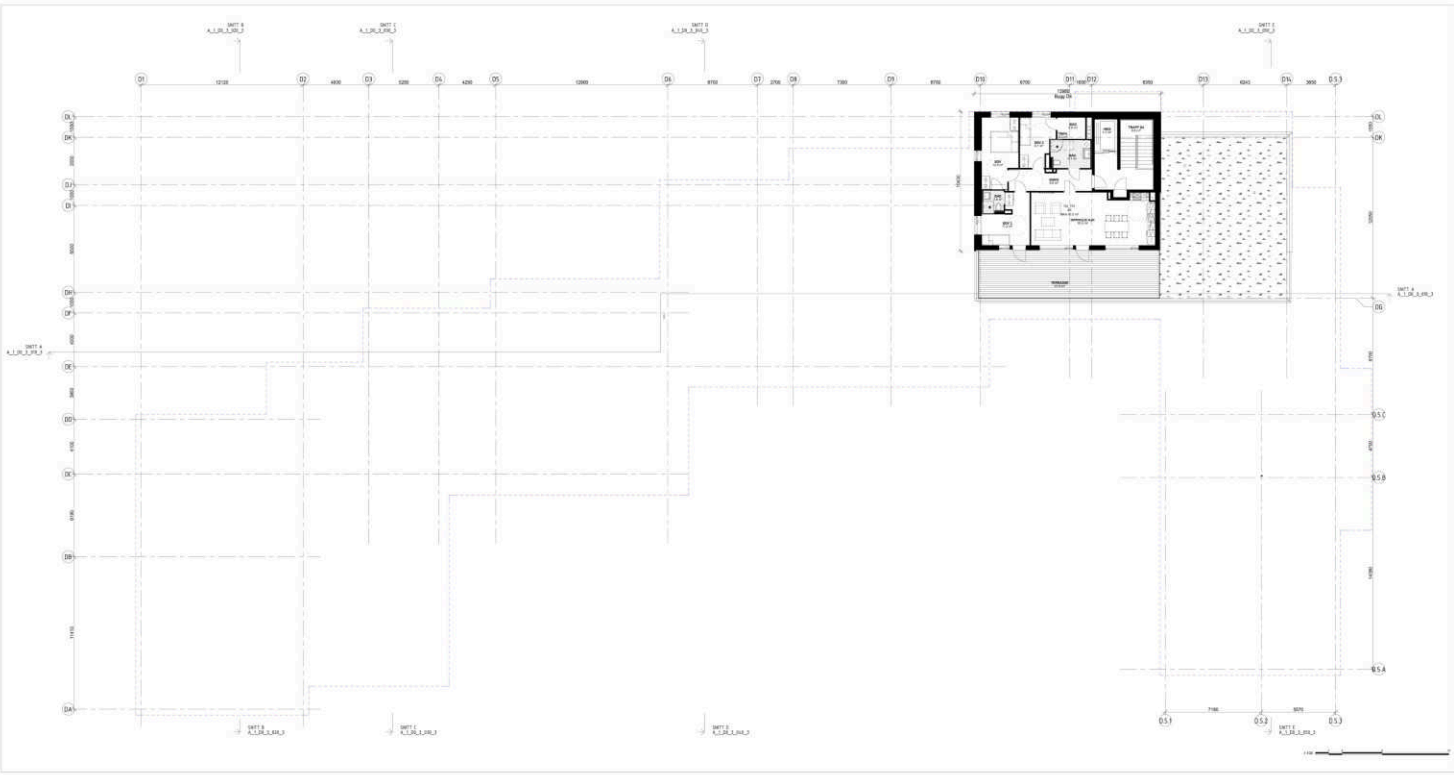
KRUSE SMITH

REMA EIENDOM

GRESVERUD SENTER

FELT D - PLAN 06

A_1_D0_2_060_3



E-01

TEGNFORKLARING

Byggegrense

Obs! Utskrift i A3 format
tilsvarer 1:200 målestokk

C1 C2 D1 D2 D3 D4 D5

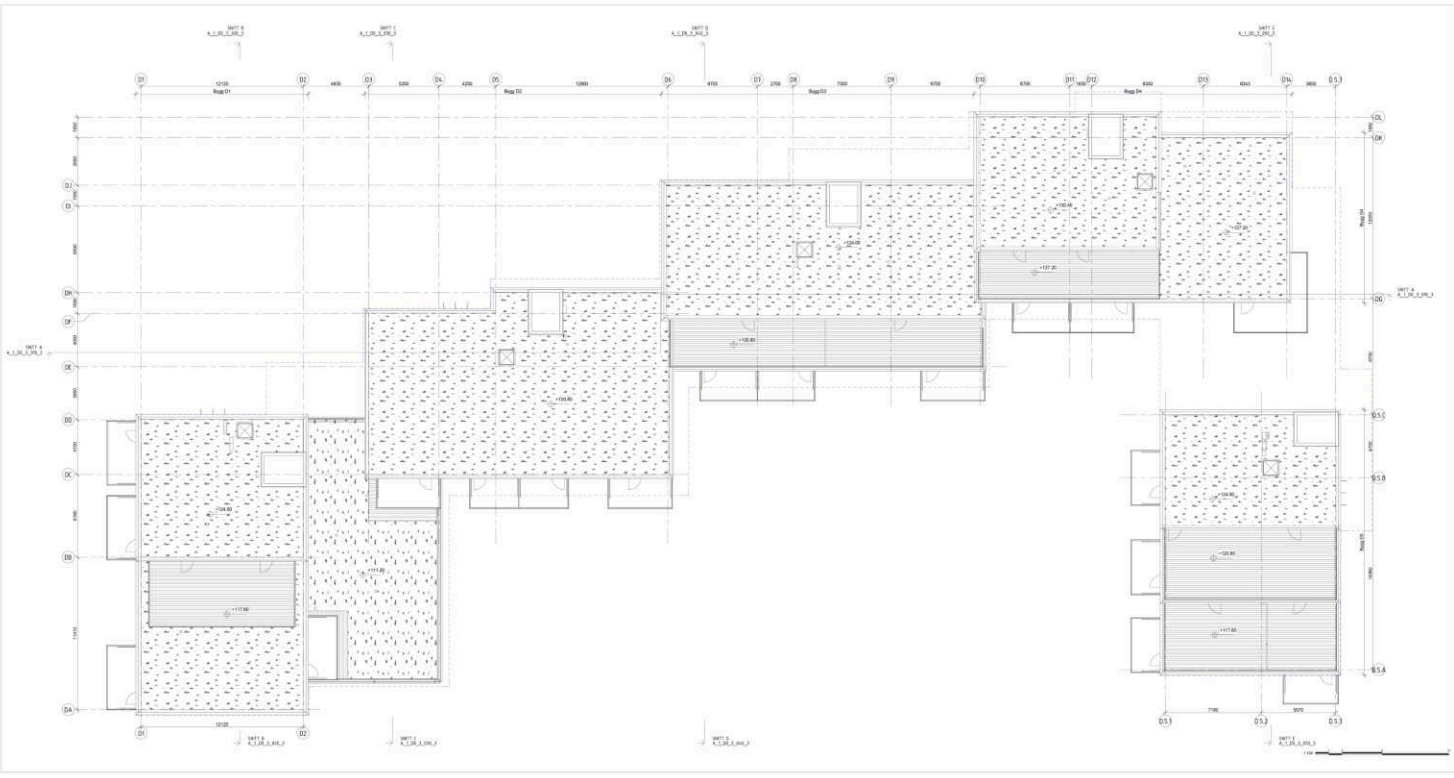
KRUSE SMITH

REMA EIENDOM

GRESVERUD SENTER

FELT D - PLAN 07

A_1_D0_2_070_3



E-01

TEGNFORKLARING

Byggegrense

Obs! Utskrift i A3 format
Skalaer 1:200 målestokk

C1 C2 D1 D2 D3 D4 D5

KRUSE SMITH

REMA EIENDOM

GRESVERUD SENTER

FELT D - TAKPLAN

A_1_D0_2_090_3

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-24/00181-3		Frøydis Boge Tvete	16.02.2024

Ferdigattest for boligblokker - Harriet Backers vei 42, 44, 46 og 48

Saksopplysninger

Byggested:	Harriet Backers vei 42, 44, 46 og 48 – gnr. 243, bnr. 260
Tiltakshaver:	Greverud Utvikling AS
Ansvarlig søker:	Sweco Architects AS (tidligere TAG Arkitekter AS)
Tiltaket gjelder:	Oppføring av 4 sammenkjedede boligblokker
Rammetillatelse gitt:	07.06.2017
Igangsettingstillatelse 1:	28.06.2017
Igangsettingstillatelse 2:	04.10.2017
Midlertidig brukstillatelse gitt:	31.05.2019

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 for oppføring av 4 boligblokker. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 07.02.2024, komplett 07.02.2024.

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 ferdigattest er mottatt 07.02.2024, komplett 07.02.2024. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Ansvarlig søker skriver at søknader om ferdigattest har ligget på vent for å få ferdig grensejusteringer. Denne prosessen ble avsluttet i november i 2023. Matrikkelbrev og tilhørende dokumenter følger i vedlegg Q 01- 12, i journalpost 24/181-1.

Videre finner man sluttrapport for avfall i vedlegg K 01-02, journalpost 24/181-1.

Tiltakshaver bekrefter FDV-dokumentasjon er mottatt, se vedlegg Q 13, journalpost 24/181-1.

Tegninger

Det er ikke sendt inn nye tegninger til søknad om ferdigattest. Følgende tegninger er lagt til grunn og gjelder for tiltaket:

	Tegningsnr.:	Mottatt:	Godkjent:	Utgår:
Midlertidig situasjonskart		30.11.2017	07.06.2017	
Landskapsplan	P00	30.11.2016	07.06.2017	Denne er endret i sak 16/4749.
Landskapsplan med byggetrinn	P08	29.05.2017	07.06.2017	
Felt D – Plan 01	A1 D0 2 010 3	30.11.2016	07.06.2017	
Felt D – Plan 02	A1 D0 2 020 3	30.11.2016	07.06.2017	
Felt D – Plan 03	A1 D0 2 030 3	30.11.2016	07.06.2017	
Felt D – Plan 04	A1 D0 2 040 3	30.11.2016	07.06.2017	
Felt D – Plan 05	A1 D0 2 050 3	30.11.2016	07.06.2017	
Felt D – Plan 06	A1 D0 2 060 3	30.11.2016	07.06.2017	
Felt D – Plan 07	A1 D0 2 070 3	30.11.2016	07.06.2017	
Felt D – Takplan	A1 D0 2 090 3	30.11.2016	07.06.2017	
FELT-D - FASADER NV, D1-D4	A1 D0 4 010 3	30.11.2016	07.06.2017	
FELT D - FASADER NØ, D1-D4	A1 D0 4 020 3	30.11.2016	07.06.2017	
FELT D - FASADER SØ, D4-D5	A1 D0 4 030 3	30.11.2016	07.06.2017	
FELT D - FASADER SV, D1-D4	A1 D0 4 040 3	30.11.2016	07.06.2017	
FELT-D - FASADE SØ, D1	A1 D0 4 050 3	30.11.2016	07.06.2017	
FELT-D - FASADE SØ, D2-D3	A1 D0 4 060 3	30.11.2016	07.06.2017	
FELT-D - FASADE SV, D5	A1 D0 4 070 3	30.11.2016	07.06.2017	
FELT-D - FASADER NØ, D5	A1 D0 4 080 3	30.11.2016	07.06.2017	
FELT-D - FASADE NV, D5	A1 D0 4 090 3	30.11.2016	07.06.2017	
SITUASJONSSNITT 1, 2, 3	A1 0 2 010 1	30.11.2016	07.06.2017	
Snitt A	A1 D0 3 010 3	30.11.2016	07.06.2017	
Snitt B	A1 D0 3 020 3	30.11.2016	07.06.2017	
Snitt C	A1 D0 3 030 3	30.11.2016	07.06.2017	

Snitt D	A1 D0 3 040 3	30.11.2016	07.06.2017	
Snitt E	A1 D0 3 050 3	30.11.2016	07.06.2017	

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument 24/181-1. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 13, datert 07.02.2024, til grunn for ferdigattesten.

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. På nettsiden finner du gebyrsatsene i dokumentet Gebyrer 2024 – Byggesak og ytterligere viktig informasjon i ny gebyrforskrift. Tiltaket gir følgende gebyr:

Beskrivelse	**Bestemmelse**	**Vnr.**	**Beløp i kr**
Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse ble gitt	§ 2-14	3056	10 700
Sum behandlingsgebyr			**10 700**

Kommunen sender faktura for behandlingsgebyret i egen forsendelse. Tiltakshaver er ansvarlig for betaling av gebyret, jf. byggesaksforskriften § 12-1 første ledd og gebyrforskriften § 1-3.

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
SWECO ARCHITECTS AS

Kopi til:
GREVERUD UTVIKLING AS

Utskriftsdato: 23.06.2025

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.**	243	**Bruksnr.**	260	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	82
Adresse	Harriet Backers vei 42, 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	4 580,00 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**10 353,80 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**
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr	225,86 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr	359,49 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr	1 782,66 kr
				Sum	**10 080,20 kr**	**2 368,01 kr**

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

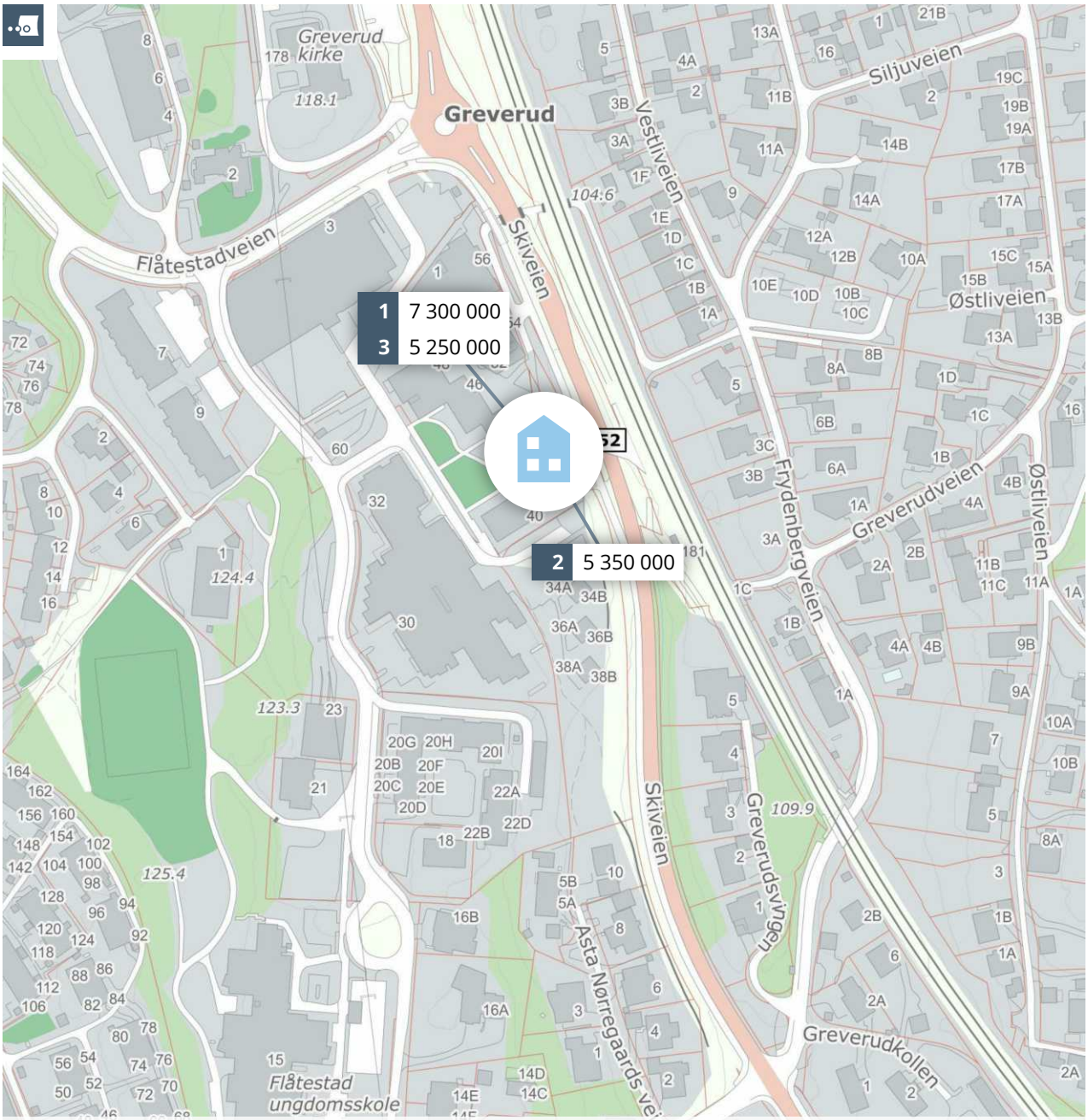
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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.



Meglers verdivurdering

HARRIET BACKERS VEI 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 25.06.2025

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

Harriet Backers vei 42, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 243 BNR 260 FNR 0 SNR 82 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Vestre Greverud

Verdivurdert til

5 600 000

-	5 600 000	73 684
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	4 069
Formue	-
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Harriet Backers vei 44 98 m² 2019 4. etg 2 sov	01.02.2024	7 480 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**74 490**
2 Harriet Backers vei 42 77 m² 2019 3. etg 2 sov	21.10.2024	5 500 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**69 481**
3 Harriet Backers vei 44 75 m² 2019 3. etg 2 sov	11.04.2024	5 350 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**70 000**

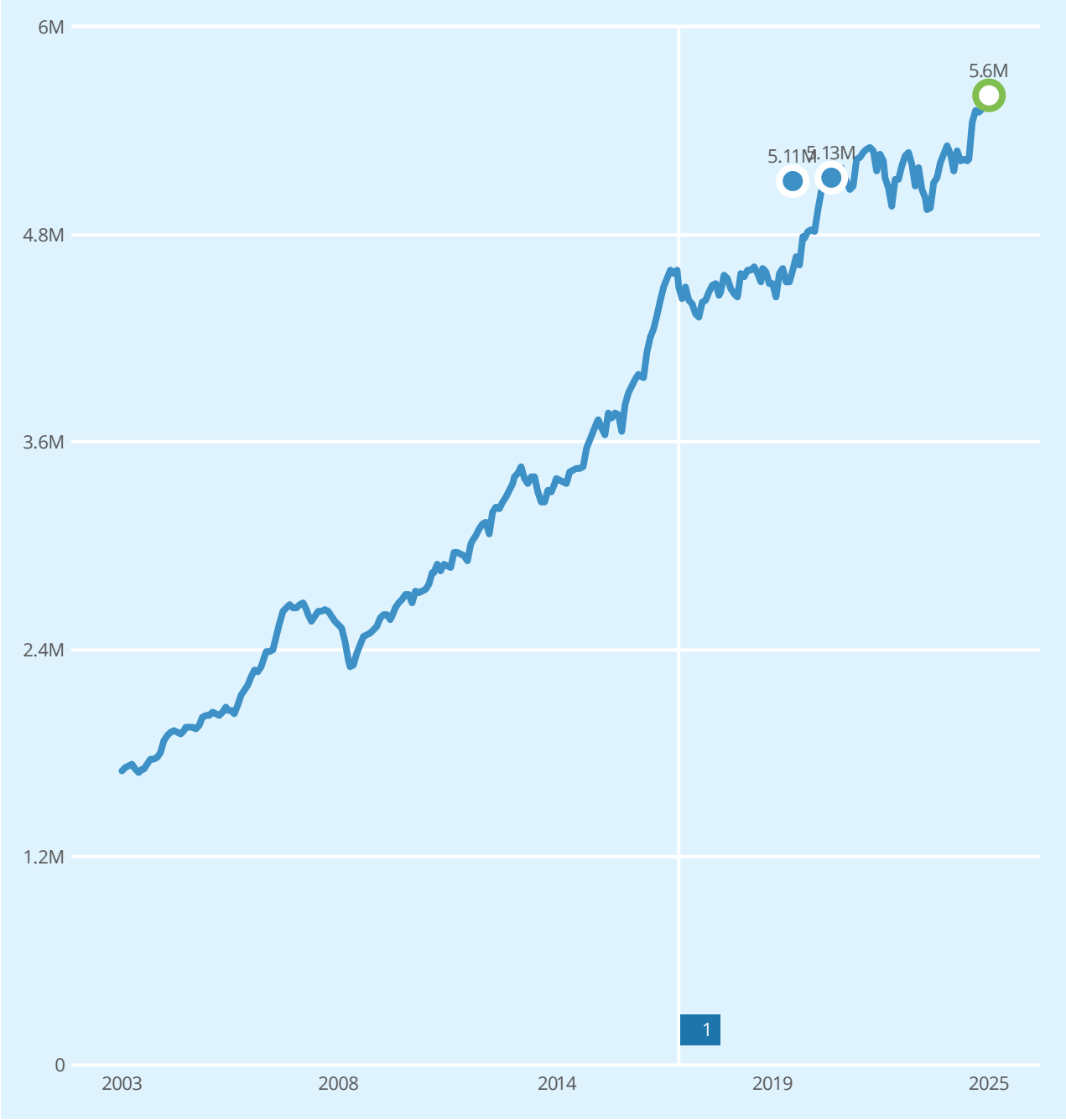
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers 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



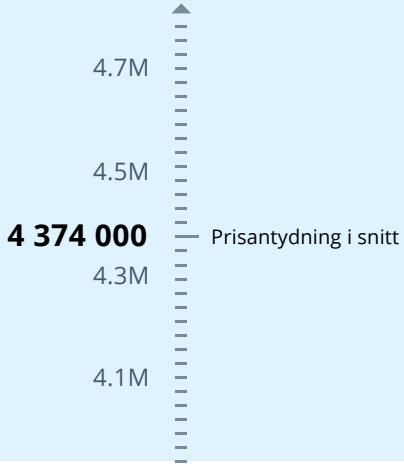
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.04.2021	21.05.2021	13.08.2021	5 200 000	5 125 000	0	5 125 000
05.05.2020		05.05.2020	-	5 110 000	-	5 110 000

Leiligheter til salgs i Vestre Greverud grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

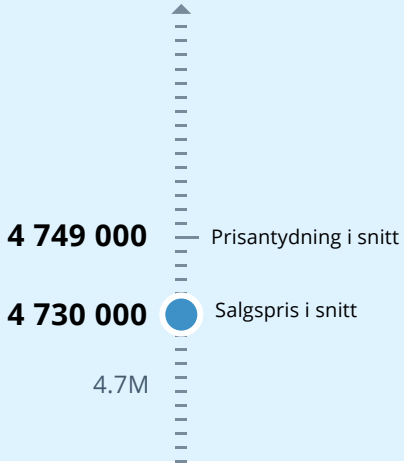


Annonsene har i snitt ligget ute i

63
dager

Leiligheter solgt i Vestre Greverud grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

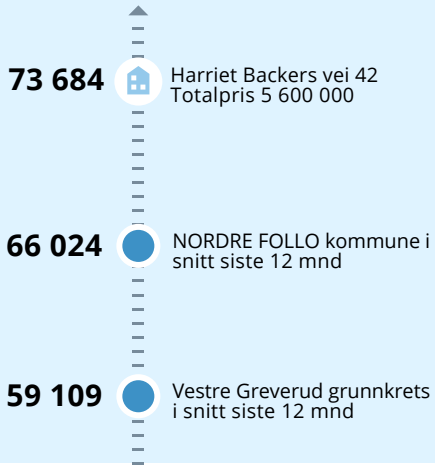


Solgt i snitt i løpet av

58
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Harriet Backers vei 42

Nabolaget Vestre Greverud - vurdert av 106 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	6 min 0.4 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	6 min 3.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	13 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greverud stasjon Linje L2	1 min 0.1 km
Greverud kirke Linje 81N, 84E, 580	2 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 22.5 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Vestre Greverud barnehage (2-5 år) 47 barn	4 min 0.3 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	8 min 0.7 km
Vestliveien barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Greverud	1 min
Meny Greverud	3 min

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

VARER/TJENESTER

Greverud Torg	3 min
Apotek 1 Greverud	3 min
Kolbotn Vinmonopol	10 min

SPORT

Abox-Greverud Multisportsenter	2 min
Flåtestad kunstgress 7er	8 min
Abox Greverud	2 min
Puls Greverud	3 min

«Gode skoler, barnehager, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

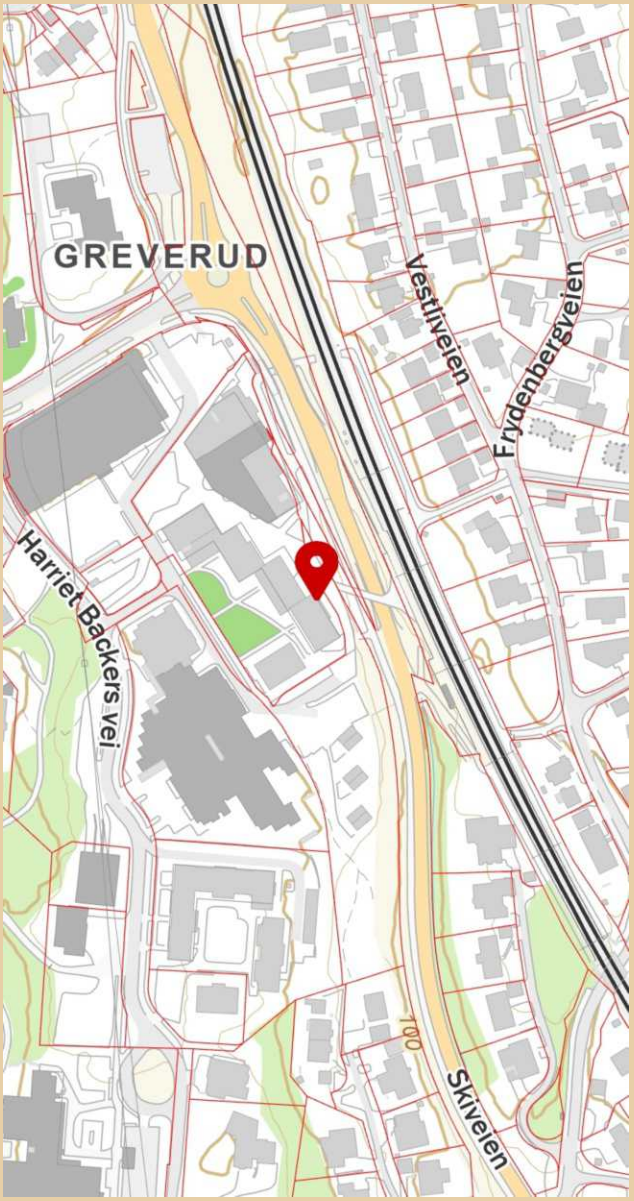
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

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:
Harriet Backers vei 42, 1415 Oppegård
Gnr. 243, Bnr. 260, Snr. 82, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251014

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Roger Edvardsen

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 906 19 316

E-post: roger.edvardsen@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.
