PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

JONAS LIES VEI 4B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Jonas Lies vei 4 B, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 326, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1803 **Referansenummer:** AU5637

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et rekkehus som er oppført over 6 stk. halvplan.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.
- Bebyggelsen har saltak oppført i treverkskonstruksjon.
Takkonstruksjon er røstet noe som vil si at yttertak er isolert og kledd helt opp til møne. Etablert et lagringsloft over tak på kjøkken. Tilgang via luke i tak.

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

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2- lags glass på soverom 1. etasje.
- Vindu i kjellerstue med 2-lags glass. Rammer og karmer i tre. Vinduer i bod med koblede glass.

- Balkongdør på hovedsoverom med 2- lags glass.
- Teak ytterdør med glassfelt. Alder på denne fra 1979.

- Utgang til terrasse på ca 22,5 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon. Imp. terrassebord. Levegg mot nabo.

- Montert markise over stuevinduer i 2. etasje.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett, fliser, laminat i entre, teppe i trappegang 1. etasje. Betonggulv i kjellerboder.
Vegg: malt panel, panel, malt tapet/ strie.
Himling: panel, malt panel og malte flater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Pipe/ildsted : Boligen har mursteinspipe og murt peis i stue 2. etasje samt murt peis i kjellerstue. Frittstående vedovn i trappegang 1. etasje.

- Trapper : Hovedsakelig trapper i tre mellom alle etasjene i boligen. Teppe lagt i trinn. Murt trapp til kjellerstue hvor trinn med unntak av ett trinn er murt med tegl.

- Dører : Malte slette dører i 1, etasje. Ubehandlet finerte dører i kjeller.

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap/innredninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i kjeller :
Eier opplyser at vaskerom ble oppusset i 2023. Ble lagt ny varmekabel, nytt røropplegg, baderomsplater og dusj dør.
Dokumentasjon : Ingen fremlagt.
Baderomsplater på vegger og malt mdf panel i himling med innfelt downlights.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Til info : ikke fliser på gulv under varmtvannsbereder.
- Innredninger med skjermet dusjhjørnet, servantinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
- Det ble forsøkt å ta hulltaking i vegg fra bod og mot dusjhjørnet. Ved boring ble det møtt motstand bak panel/plate, og hulltaking med 73 mm hull lot seg derfor ikke fullføre. Det ble utført indikasjonsmåling på baderomsplatene i dusjhjørnet uten utslag på fukt. Rommet har ifølge eier i hovedsak vært brukt som vaskerom etter oppussing i 2023. Manglende hulltaking gir usikkerhet om tilstanden i konstruksjonen bak veggen, men det er ikke registrert forhold som indikerer aktiv fuktproblematikk.

Bad 1. etasje er opplyst oppgradert i 2007. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant.
Det er mekanisk avtrekk.

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble tatt hull i vegg fra soverom og mot bad, og det ble ikke observert synlige avvik i konstruksjonen. Fuktmåling lot seg ikke utføre fordi veggen var for dyp til å få kontakt med underliggende materialer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse fronter og detalj i tre. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Kjøkken plater på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap , oppvaskmaskin (smal type) komfyr og induksjonstopp. Hvitevarer er fra Miele.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

- Ventilasjon : Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Tilluft via spalteventiler i vinduer og luker i yttervegg.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på kjøkken, entre, kjellerstue og begge bad.
Vedovn : vedpeis i stue 2. etasje, kjellerstue og trappegang 1. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad i kjeller.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 50 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.

- Synlig drensløsning: Ingen synlig.
Alder : fra byggeåret.
Utbedringer : eier opplyser at det ble lagt innvendig drenering i kjellerstue i 1978. Montert grunnvannspumpe i luke ved peis.

- Bygningen har grunnmur i betong/murverk.

- Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Anbefaler å lese dette punktet bak i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

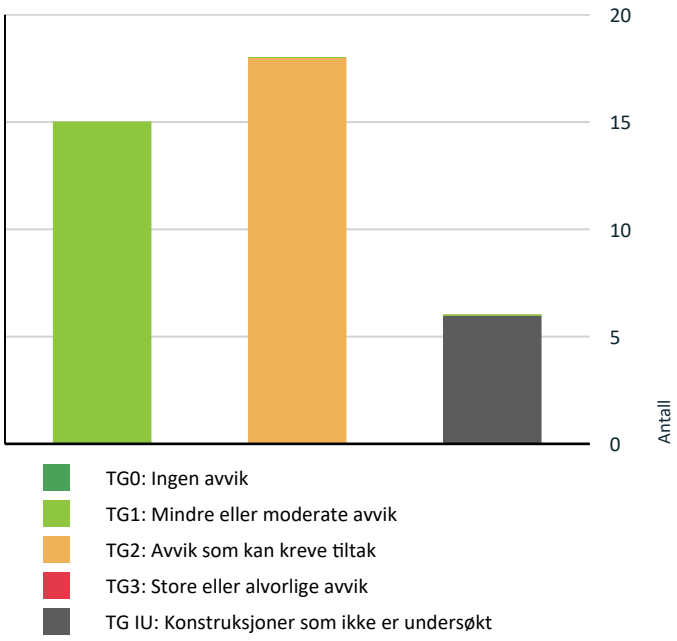
Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget. Det er dog blitt utført enkelte endringer på innvendig planløsning på flere halvplan.

Sammendrag av boligens tilstand

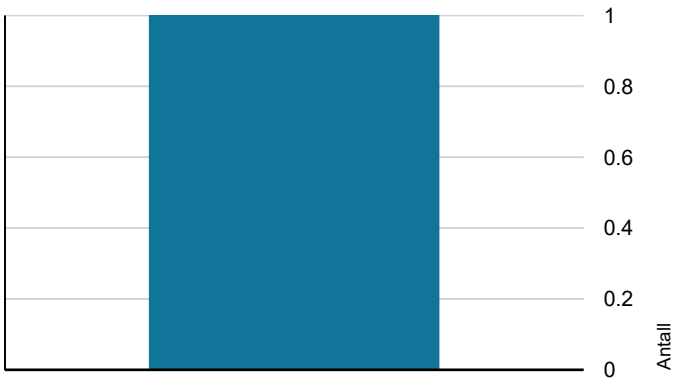
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu i kjeller	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/ spisestue > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det er avvik i rømningsveier.

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 1978.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taket er ble oppgradert av Sameiet i 2025. Jobben ble utført av Follo Tak og Vedlikehold AS. Ukjent om dette kun gjelder for hovedtak og ikke overbygd inngangsparti.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.

Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.
TG er satt på bakgrunn av observasjoner, alder og forventet levetid.

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Til info : ny utvendig kledning montert i 2015. Jmf. eier. Utført i regi av sameie.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bebyggelsen har saltak oppført i treverkskonstruksjon. Takkonstruksjon er røstet noe som vil si at yttertak er isolert og kledd helt opp til møne. Etablert et lagringsloft over tak på kjøkken. Tilgang via luke i tak.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2- lags glass på soverom 1. etasje.

Skiftet glass i alle vinduer i 2. etasje. Totalt 7 stk. vinduer. Disse har vinduskarmer fra 1994.
Vinduer 1. etasje er produsert i 2019 (eier har opplyst at disse ble montert i 2021).

Noe malingsavflassing på enkelte karmer utvendig på vinduskarmer fra 1994. Vindusrammer/karmer må utvendig jevnlig vedlikeholdes med vask/maling.



TG 2 Vindu i kjeller

Vindu i kjellerstue med 2-lags glass. Rammer og karmer i tre. Vinduer i bod med koblede glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er avvik:

Godt over halve forventede levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når vinduer har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for funksjonssvikt, redusert isolasjonsevne og skader som ikke nødvendigvis er synlige ved visuell kontroll. Dette innebærer økt risiko for fremtidige kostnader og behov for utskifting. Eldre vinduer har større risiko for fuktpåvirkning, råteutvikling og deformasjon, spesielt i værutsatte fasader.





TG 2 Dører

Balkongdør på hovedsoverom med 2- lags glass.
Teak ytterdør med glassfelt. Alder på denne fra 1979.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventede levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre isolerglass i ytterdører har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og svekket tetthet. Dette gir høyere sannsynlighet for fremtidige skader og behov for utskifting innen normal planleggingshorisont.





TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse på ca 22,5 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon. Imp. terrassebord. Levegg mot nabo.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Når terrassen er snødekt og ikke tilgjengelig for inspeksjon, kan tilstanden ikke fastslås. Dette innebærer at eventuelle skader, slitasje eller fuktproblemer ikke kan utelukkes. Manglende vurdering gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens tekniske tilstand og restlevetid.







TG IU Andre utvendige forhold

Montert markise over stuevinduer i 2. etasje.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulv: parkett, fliser, laminat i entre, teppe i trappegang 1. etasje. Betonggulv i kjellerboder.
Vegg: malt panel, panel, malt tapet/ strie.
Himling: panel, malt panel og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen.
En løs flis på gulv i kjellerstue samt sprekk i gulvflis langs grunnmur i kjellerstue. Generelt noe slitasje på gulv i entre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varierende alder og tilstand på overflater i boligen, kombinert med lokale skader som løs gulvflis og sprekkdannelser langs grunnmur i kjellerstue, innebærer økt risiko for videre skadeutvikling og behov for vedlikehold eller utskifting. Slitasje i entrégulv viser at enkelte overflater nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid.

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Skjønnhetsfeil, mindre overflateavvik og normal bruksslitasje kommenteres normalt ikke i rapporten. Interessenter som legger vekt på dette anbefales å selv foreta en vurdering av overflatene, både med hensyn til type, kvalitet og slitasjegrad.

Parkettgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.







TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

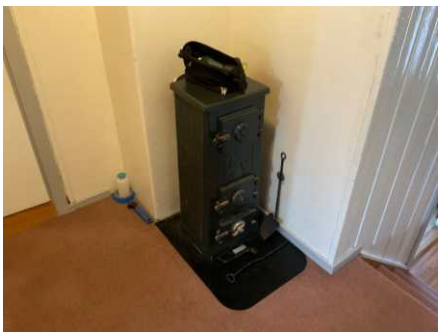
Boligen har mursteinspipe og murt peis i stue 2. etasje samt murt peis i kjellerstue. Frittstående vedovn i trappegang 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når pipeløpet har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for slitasje, svekket tetthet og redusert funksjon.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har forskjellig oppbygning. Grunnmur i kjellerstue er innvendig utforet og kledd med panel. Grunnmur i kjellerboder med pusset mur. Det ble utført hulltaking i innvendig utforet kjellervegg i kjellerstue samt utført overflatesøk på betonggulv og pusset grunnmur i kjellerboder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved hulltaking i utforet grunnmur i kjellerstue ble det observert benyttet plast/dampsperre i konstruksjon noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Fuktkvote % ble målt til ca 14-15 % i toppen av bunnsvill (målt med en protimeter fuktindikator mms3 og uisolerte pigger). Fuktkvote % vil trolig være noe høyere hvor lenger ned en måler i bunnsvill. Det fuktigste område vil alltid være i bunn av svillen mot betonggulv.
Treverk bør ikke overstige fuktkvote over 18-20 % da treverket vil kunne utvikle sopp/råteskader ved denne fuktkvoten.
Ble målt større utslag med en fuktindikator på nedre del av grunnmur og på betonggulv i kjellerboder. Her var det delvis montert plast mot grunnmur som kan være årsak til kondensering mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hulltaking i utforet grunnmur viser bruk av plast/dampsperre i vegg mot terreng, et konstruksjonsprinsipp som ikke anbefales i dag fordi det kan hindre uttørking og bidra til fuktakkumulering i treverk. Målt fuktkvote i øvre del av bunnsvill ligger på ca. 14–15 %, og fuktnivået vil normalt være høyere lenger ned mot betonggulvet der fuktbelastningen er størst. I tillegg ble det registrert forhøyede utslag med fuktindikator på nedre del av grunnmur og betonggulv i kjellerboder, delvis bak plast mot grunnmur. Dette innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader og redusert levetid for konstruksjonen. Plast mot grunnmur i bod bør fjernes. Utforet kjellervegger i kjellerstue bør holdes under oppsyn og varmekabler i gulv anbefales alltid at står med noe varme.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Hovedsakelig trapper i tre mellom alle etasjene i boligen. Teppe lagt i trinn. Murt trapp til kjellerstue hvor trinn med unntak av ett trinn er murt med tegl.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell slitasje i trinn til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generell slitasje i trinnene til kjelleretasjen innebærer at overflatekvaliteten er redusert, men forholdet vurderes i hovedsak som estetisk. Slitasjen kan utvikle seg videre ved normal bruk, men påvirker i liten grad trappens bæreevne eller funksjon slik den fremstår i dag.







Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører i 1, etasje. Ubehandlet finerte dører i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Opprinnelig dører som er normalt ok velholdt. Dør til hovedsoverom subber noe til terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene er opprinnelige og generelt godt vedlikeholdt, og avviket gjelder i hovedsak at døren til hovedsoverom subber noe mot terskelen. Dette vurderes primært som et estetisk og bruksmessig forhold som ikke påvirker dørens funksjon eller konstruksjon i vesentlig grad. Slitasje og mindre justeringsbehov kan forventes på eldre dører.



TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap/innredninger.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Eier opplyser at vaskerom ble oppusset i 2023. Ble lagt ny varmekabel, nytt røropplegg, baderomsplater og dusj dør. Dokumentasjon : Ingen fremlagt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt mdf panel i himling med innfelt downlights.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Til info : ikke fliser på gulv under varmtvannsbereder.

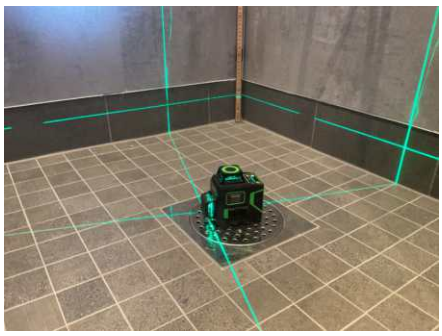
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

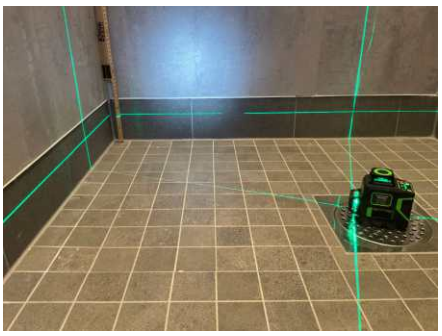
Tilstandsrapport

Mindre fall en 1/50 fall på gulv i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert for liten høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel, samt avvikende fallforhold mot sluk. I dusjsonen er fallet mindre enn 1:50. Disse forholdene gir økt risiko for vannansamling på gulvet og redusert evne til å lede vann effektivt til sluk, noe som kan påvirke både funksjon og levetid for våtrommet sammenlignet med preaksepterte løsninger.







KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og opplyst smøremembran. Denne har dog ikke dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

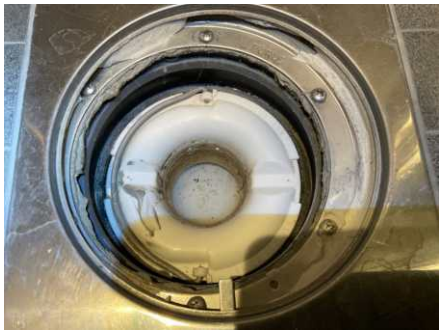
Det er ikke membran på gulv under varmtvannstanken. Altså ligger det ikke sammenkoblet membran på hele badegulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende membran på gulvet under varmtvannstanken innebærer at membranen ikke er sammenhengende over hele badegulvet. Dette gir sterkt redusert sikkerhet mot vanninntrenging ved lekkasje fra varmtvannstank, rørtilkoblinger eller sikkerhetsventil. Uten membran i dette området vil lekkasjevann kunne trenge ned i gulvkonstruksjonen og spre seg til tilstøtende bygningsdeler. Også observert en sprekk i betonggulv ved bereder hvor vann kan trenge ned ved en evt. lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger med skjermet dusjhjørnet, servantinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble forsøkt å ta hulltaking i vegg fra bod og mot dusjhjørnet. Ved boring ble det møtt motstand bak panel/plate, og hulltaking med 73 mm hull lot seg derfor ikke fullføre. Det ble utført indikasjonsmåling på baderomsplatene i dusjhjørnet uten utslag på fukt. Rommet har ifølge eier i hovedsak vært brukt som vaskerom etter oppussing i 2023. Manglende hulltaking gir usikkerhet om tilstanden i konstruksjonen bak veggen, men det er ikke registrert forhold som indikerer aktiv fuktproblematikk.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er opplyst oppgradert i 2007. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

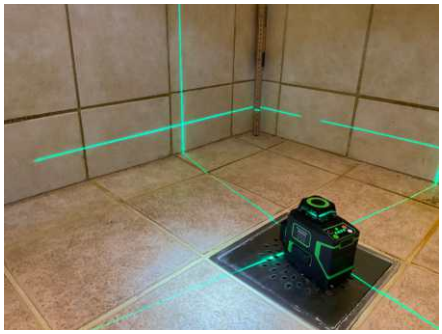
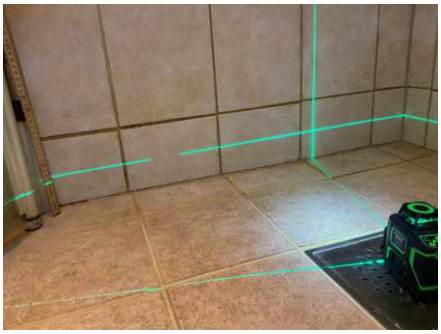
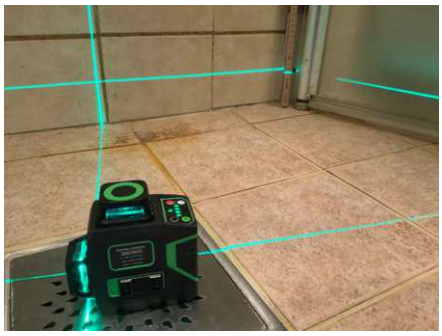
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 15 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påvist at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette gir redusert sikkerhet mot vanninntrenging ved større vannmengder eller tilstopping av sluk, og avviker fra preaksepterte løsninger for våtrom.

Tilstandsrapport


1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Badet er oppgradert i 2007, men det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid eller utførelse av sluk- og tettesjikt. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, slukmansjett og tilslutninger er utført i henhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badet er oppgradert i 2007, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran, slukmansjett eller tilslutninger. Over halvparten av våtrommets forventede levetid er passert, og uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om tettesjiktet er utført i henhold til kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dette gir usikkerhet om membranens oppbygning og tilstand, og øker risikoen for at eventuelle svakheter ikke oppdages før en lekkasje oppstår.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble tatt hull i vegg fra soverom og mot bad, og det ble ikke observert synlige avvik i konstruksjonen. Fuktmåling lot seg ikke utføre fordi veggen var for dyp til å få kontakt med underliggende materialer.





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse fronter og detalj i tre. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Kjøkken plater på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap , oppvaskmaskin (smal type) komfyr og induksjonstopp. Hvitevarer er fra Miele.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, til tross for at dette er et krav ut fra kjøkkenets alder. Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, noe som også er et krav for kjøkken av denne alder. Disse forholdene innebærer avvik fra gjeldende sikkerhets- og installasjonskrav og gir økt risiko for skade ved feil, lekkasje eller uhell.





2. ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Vannfordeling stokk i kjøkkenbenk er ikke plassert i vannsikret skap.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør□i□rør□systemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning (samlestokk på kjøkken). Dette innebærer at lekkasjevann fra innerrørene kan bli liggende skjult i konstruksjonen uten å bli oppdaget tidlig. Videre er vannfordelingsstokken plassert i kjøkkenbenken uten vannsikret skap, noe som gir manglende sikring mot lekkasje fra koblinger og rørdeler. Disse forholdene avviker fra kravene som gjelder for installasjoner av denne typen og reduserer sikkerheten mot skjulte fuktskader.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Tilluft via spalteventiler i vinduer og luker i yttervegg.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt vesentlig strengere etter byggeåret til denne boligen. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og vil være variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.

Tilstandsrapport

TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på kjøkken, entre, kjellerstue og begge bad.
Vedovn : vedpeis i stue 2. etasje, kjellerstue og trappegang 1. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad i kjeller.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 50 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Eier opplyser : Det elektriske anlegget har kontinuerlig vært under utbedring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser at utført arbeid ikke er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

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?
Ja Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger. Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Tilstandsrapport

Alder : fra byggeåret.

Utbedringer : eier opplyser at det ble lagt innvendig drenering i kjellerstue i 1978. Montert grunnvannspumpe i luke ved peis.

Årstall: 1966

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke synlig utvendig drensløsning rundt bygningen. Dreneringen antas å være fra byggeåret, og forventet levetid for drenssystemer er normalt 40–60 år, noe som innebærer at levetiden er overskredet. Eier opplyser at det ble etablert innvendig drenering i kjellerstue i 1978, samt at det er montert grunnvannspumpe i luke ved peis. Innvendig drenering og pumpe kan redusere fuktbelastning lokalt, men erstatter ikke en fungerende utvendig drensløsning. Manglende dokumentasjon og høy alder på dreneringen gir usikkerhet om funksjon og kapasitet. Viktig at det til en hver tid er fungerende pumpe for innvendig drenering skal fungere.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong/murverk.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Setningsprekk i gulv mot øst i kjellerstue. Riss sprekker i grunnmur på bod.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert en setningssprekk i gulvet mot øst i kjellerstuen. Sprekken vurderes som et tegn på lokale bevegelser i gulv eller underliggende grunnkonstruksjon. Slike bevegelser kan oppstå som følge av naturlig setning i byggegrunn, alder på konstruksjonen eller variasjoner i fukt- og temperaturforhold over tid. Det ligger varmekabel i gulvet, og denne har tidligere vært påvirket av bevegelser i konstruksjonen, med lokal utbedring som følge. Videre setningsutvikling kan derfor medføre risiko for skade på varmekabelen og mulig funksjonssvikt.

I tillegg er det registrert et lokalisert riss i grunnmuren i bod. Risset vurderes som et mindre bevegelsesriss som kan skyldes naturlig setning, svinn i puss eller lokale belastningsforhold. Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse eller fuktinntrenging i tilknytning til risset, men forholdet gir usikkerhet om videre utvikling og bør følges opp over tid..

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Det er terrasse mot boligen i vest og terreng mot grunnmur er ikke synlig for inspeksjon. Terreng skråner i utgangspunktet mot boligen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

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

Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

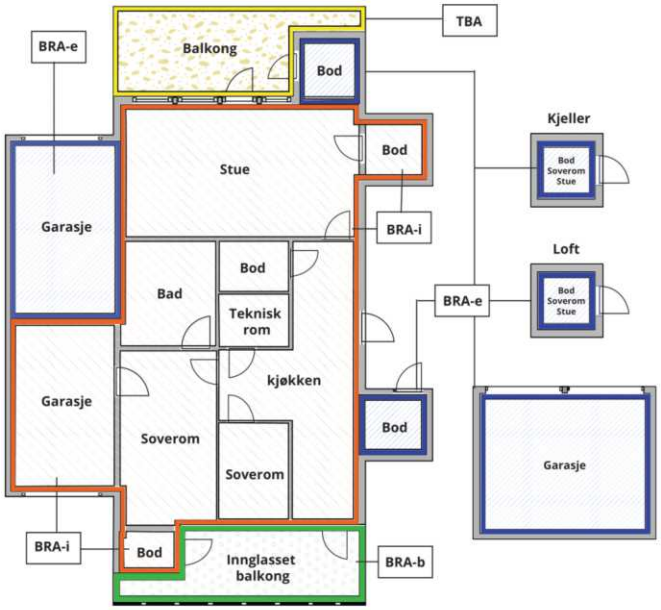
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	41			41	
1. Etasje	42			42	23
2. Etasje	44			44	
SUM	**127**				**23**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Trapperom, bad/vaskerom, kjellerstue, bod, bod 2		
1. Etasje	Entré/ gang, soverom, soverom 2, trapperom, bad		
2. Etasje	Stue, kjøkken/ spisestue		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget. Det er dog blitt utført enkelte endringer på innvendig planløsning på flere halvplan.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier informer om følgende :

2021 Nye vinduer i 1. etasje
2022 Ny topp matet vaskemaskin
2023 Nytt kjøl/fryseskap. Alle hvitevarer fra Miele
2023 Oppgradert bad/vaskerom med ny varmekabel, nytt røropplegg med rørskap og panel og dusj dør
2024 Nye brytere for styring av varmekabel begge bad
2026 Nye tre lags vinduer i 2. etasje lovet levert januar/februar
Det elektriske anlegget har kontinuerlig vært under utbedring. Det er flere 16 amp kurser samt en 25 amp kurs til platetoppen. Sikringsskapet har elektroniske automater.

FØLGENDE ARBEIDER ER UTFØRT AV SAMEIET SOFIEMYR

2015 Ny utvendig panel
2022 Olimb rørfornying i avløpsrørene
2025 Nye tak med nødvendige hetter, takrenner og nedløpsrør og utstikk på 30 cm rundt hele huset

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Per-Erik Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	326		10	6000 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Jonas Lies vei 4 B

Hjemmelshaver
Johansen Per-Erik

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameie Sofiemyr	1 / 24	Boligbyggerlaget USBL. Tlf.: 22 98 38 00.	985843066

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 25 038 31.12.2025	Kr. 201 057 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig, meget populært og sentralt boligområde på Sofiemyr i Nordre Follo kommune. Gangavstand til barnehager, skoler (ny skole som nærmeste nabo) og til offentlig kommunikasjon. Det er også kort avstand til Sofiemyr senter der vi blant annet finner en apotek, stor Rema 1000 butikk. Ca. 15 minutters gange til Kolbotn sentrum med bl.a togstasjon, kjøpesenteret Kolbotn Torg med ca. 60 ulike butikker, Kolben kulturhus med et rikt kulturtilbud samt flere hyggelige restauranter og caféer, og andre servicetilbud. Nærmeste bussholdeplass er Fløysbonn med rutebuss og ekspressbussforbindelse til byen morgen og ettermiddag, (tar omkring 20 minutter til Oslo). Oppegård kommune har et svært godt idrettstilbud med to store idrettslag i Kolbotn IL og Oppegård IL, som kan tilby nesten alt av idrettslige aktiviteter til både barn og voksne. I tillegg er det nærhet til Ingierkollen slalombakke, stor 18-hulls golfbane, friidrettstadium, svømmehall, tennisbaner/haller, kunstgressbaner, treningssentre, flere flotte lysløyper og ellers kort vei til marka. Kort kjøre-/sykkelavstand til Oslofjorden med badeplasser på Hvervenbukta og Ingierstrand. Golfbanen er også et populært familieområde på vinterstid. Skiløyper, akebakker, bål- og grillområde. Karusellrenn og Barnas Holmenkolldag m.m. Anlegget har også snøkanoner.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt i sameie på ca 6000 kvm. Hver seksjon disponerer egen del av tomten rundt egen bolig. Denne er opparbeidet med liten gressplen ,hekk og noe skifer fliser i trase frem til inngangsparti. Fra et soverom er det utgang til terrasse og liten hageflekk. Til info var eiendommen dekket med snø ved denne befaringen.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Rekkehus over 6 stk. halvplan oppført på grunnmur i betong/murverk. Innvendig støpt gulv i kjeller del. Yttervegger oppført i bindingsverk med utvendig malt trekledning. Saltak med røstet innvendig himling, oppført i treverkskonstruksjon tekket med stål/aluminiumsplater. Trebjelkelag i etasjeskille.

Eier har gitt følgende info ved befaring :

1972 Flyttet inn 22 november
1976 La varmekabel i vaskerom samt installerte klosett, servant og dusj
1978 Bygd om krypkjeller til kjellerstue med varmekabel og innvendig drenering+ pumpe
1979 Fjernet vegg i gangen. La varmekabel i gulvet og byttet inngangsdør
1985 Bygd loft over kjøkken
1992 Fjernet vegg i barnerom og lagt parkett + ny verandadør
1993 Lagt parkett i stue + trapp
1994 Nye vinduer i 2. etasje
2007 Nytt bad og røropplegg fra kjeller til kjøkken med rørfordeler i kjøkken benken og varmekabel i badet
2012 Nytt kjøkken + ombygging av stue kjøkken med ny parkett og varmefolie i gulvet
Ny varmtvanns bereder i bad/vaskerom
2021 Nye vinduer i 1. etasje
2022 Ny topp matet vaskemaskin
2023 Nytt kjøl/fryseskap. Alle hvitevarer fra Miele
2023 Oppgradert bad/vaskerom med ny varmekabel, nytt røropplegg med rørskap og panel og dusj dør
2024 Nye brytere for styring av varmekabel begge bad
2026 Nye tre lags vinduer i 2. etasje lovet levert januar/februar
Det elektriske anlegget har kontinuerlig vært under utbedring. Det er flere 16 amp kurser samt en 25 amp kurs til platetoppen. Sikringsskapet har elektroniske automater.

FØLGENDE ARBEIDER ER UTFØRT AV SAMEIET SOFIEMYR

2015 Ny utvendig panel
2022 Olimb rørfornying i avløpsrørene
2025 Nye tak med nødvendige hetter, takrenner og nedløpsrør og utstikk på 30 cm rundt hele huset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet.
Areal blir oppmålt med Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251050

Selger 1 navn
Per-Erik Johansen

Gateadresse
Jonas Lies vei 4B

Poststed	Postnr
SOFIEMYR	1412

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1972

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 53

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: Innbo

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: 120251050

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeidet har skjedd ved jobb bytte.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er brukt litex plater. Nytt røropplegg fra kjeller til kjøkken i oktober 2007.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: ble utført i 2022

Arbeid utført av: Olimb

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeidet som er utført i snart 54 år har gått på jobb bytte.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde jordfeil for mange år siden i kjellerstue. Feilen ble funnet med røntgen og utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251050

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Takene ble utbedret i fjor på alle seks rekkehusene.
Arbeid utført av	Follo Tak og Vedlikehold AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjellerstue som ligger lavere enn øvrig kjeller (uten drenering. Derfor ble det lagt innvendig drenering med pumpe.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt ut film i alle etasjer med resultat under godkjent verdi.

21.1 Radonmåling

År	2003
Verdi	Husker ikke.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pumpa i kjellerstua går gjennom 4 A til drenerings kum. Da tidligere også gravde ut krypkjelleren, gikk han inn på røret fa 4 B. Senere la han platting over drenskummen.

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	Jonas Lies vei 6 C har hatt skjeggkre.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251050

Tilleggskommentar

Det ble skiftet utvendig panel i 2015, avløp ble fornyet i 2022 og takene fikk nye plater og hetter. Husene fikk også 30 cm utstikk på alle sider samt nye takrenner og nedløpsrør. Husene er bygd i 1965 og Follo Tak og Vedlikehold AS som gjorde jobben sa at rupanelen var som ny.

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: 120251050

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

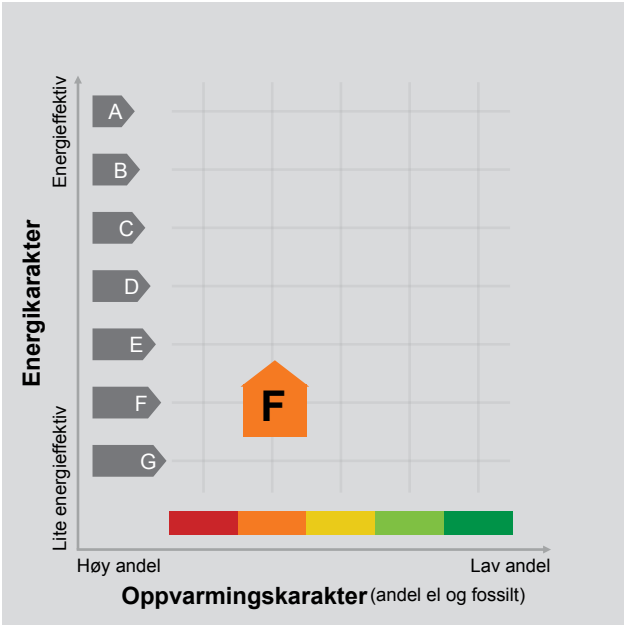
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Erik Johansen	3d93f9decd0ce320fbde e5b32ba323f6800cdcfa	05.02.2026 15:08:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251050

- 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	Jonas Lies vei 4B
Postnummer	1412
Sted	SOFIEMYR
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	326
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149578366
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47524
Dato	06.11.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 14 632 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Sameiet Sofiemyr		Vår ref.:	2016/6	Fødselsdato eier:	19.09.1942
Jonas Lies vei 4 B		Type:	Boligsameie		
1412 SOFIEMYR		Eiere:	Per-Erik Johansen		
Organisasjonsnr:	985 843 066	Seksjonsnr:	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 139

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	414
	Felleskostnader	1 936
	Renter felleslån	1 125
Tilleggsytelser:	TV og internett	564
	Vedlikehold	100

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	201 057	Gjeld siste årsoppg.:	201 057
Klient ajourf. lån:	4 624 323,08	Klient gj. s. årsoppg.:	4 624 323

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369638983, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 04.03.2026: 4 624 323

Andel av saldo: 201 058

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2045)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Per-Erik Johansen
Adresse:	Jonas Lies vei 4 B
Postnr/-sted:	1412 SOFIEMYR
Telefon:	Mob.: 48022221
E-post:	per-ejoh@online.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	201 057	Andre inntekter:	2 353
Annen formue:	25 038	Utgifter:	11 969		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1965
Gårds/bruksnr:	249/326 - seksjon:10
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587455

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1979	SSBnr:	H0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		

Boligopplysninger:

Sameiet Sofiemyr		Vår ref.:	2016/6	Fødselsdato eier:	19.09.1942
Jonas Lies vei 4 B		Type:	Boligsameie		
1412 SOFIEMYR		Eiere:	Per-Erik Johansen		
Organisasjonsnr:	985 843 066				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Det foreligger ikke husordensregler

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Garasje/parkering: Eget garasjelag. Kontakt styret for mer informasjon om Bråten Garasjelag

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



INNKALLING 2025

Sameiet Sofiemyr

Tirsdag 27.05.2025 kl. 19:00
Klubbhuset til Kolbotn IL

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Sofiemyr

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 19:00 - Klubbhuset til Kolbotn IL

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Informasjon om takprosjektet
- 4.2 Balkong i nr. 4

5 Valg

- 5.1 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til styrehonorar godkjennes.

4. Andre saker

4.1 Informasjon om takprosjektet

Forslag til vedtak: Til orientering

4.2 Balkong i nr. 4

Maria Sellevold JL 4 A ønsker å bygge balkong.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vurderer bygging av balkong i JL 4A.

Styrets innstilling: Styret viser til tidligere praksis ved bygging av balkong i JL 10, 8 og 6. Det er praktisert at alle 4 på rekka skal være enige dersom noen skal bygge balkong.

Styret støtter ikke Marias ønske om å bygge balkong. Ingen av de andre i JL 4 vil av forskjellige grunner for tiden ha balkong.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per-Erik Johansen
Styremedlem, Hallvard Ekker
Styremedlem, Omar Brændholen Chih
Varamedlem, Anne Margrethe Sande
Varamedlem, Øystein Renberg (fratrådt)

Styreleder Per-Erik Johansen og styremedlemmene Hallvard Ekker og Omar Brændholen ble alle valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg.

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Anne Margrethe Sande og Øystein Renberg ble valgt for 1 år i fjor og er på valg.

5.2 Valg av valgkomite

Styret fungerer per nå som valgkomite. Dersom noen ønsker å danne en valgkomite kan de velges inn på dette årsmøtet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**504 657**	**505 032**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	153 222	132 957
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-266 684	-133 332
B. Endring arbeidskapital	**-113 462**	**-375**
C. Arbeidskapital	**391 195**	**504 657**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	449 231	539 177
Kortsiktiggjeld	-58 036	-34 520
C Arbeidskapital	**391 195**	**504 657**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Sofiemyr

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	744 456	737 952	746 533	748 885
Sum leieinntekt		**744 456**	**737 952**	**746 533**	**748 885**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	42 795	0	0	0
Sum annen inntekt		**42 795**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**787 251**	**737 952**	**746 533**	**748 885**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 820	2 820	3 000	3 000
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	5	15 000	0	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon		270 486	231 517	250 000	293 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 688	7 438	8 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	9 558	60 023	65 000	35 000
Revisjonshonorar		5 476	5 230	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		57 582	54 631	58 000	60 000
Andre honorar		0	0	2 000	2 000
Kontorkostnad		5 864	0	0	1 500
TV/bredbånd		119 627	104 987	106 000	125 000
Kontingenter og gaver		3 457	663	0	2 500
Forsikringer		116 536	107 901	117 000	181 000
Andre kostnader	8	3 024	1 264	4 000	6 000
Sum kostnad		**637 117**	**596 473**	**638 500**	**742 500**
Driftsresultat		**150 134**	**141 479**	**108 033**	**6 385**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 913	13 631	0	0
Rentekostnad		14 824	22 152	16 000	0
Netto finansposter		**-3 088**	**8 522**	**16 000**	**0**
Årsresultat		**153 222**	**132 957**	**92 033**	**6 385**
Overført sameiekapital		153 222	132 957	0	0
SUM OVERFØRINGER		**153 222**	**132 957**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Sofiemyr

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	4	95 872	95 872
Sum anleggsmidler		**95 872**	**95 872**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 200	20
Forskuddsbetalte kostnader		106 151	89 098
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		337 880	450 059
Sum omløpsmidler		**449 231**	**539 177**
SUM EIENDELER		**545 103**	**635 049**

Balanse 2024 Sameiet Sofiemyr

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		487 067	333 845
Sum opptjent egenkapital		**487 067**	**333 845**
Sum egenkapital	**9**	**487 067**	**333 845**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	0	266 684
Sum langsiktig gjeld		**0**	**266 684**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 600	0
Leverandørgjeld		55 436	34 364
Påløpne renter		0	156
Sum kortsiktig gjeld		**58 036**	**34 520**
Sum gjeld		**58 036**	**301 204**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**545 103**	**635 049**

Sted:_____ Dato:_____

Per-Erik Johansen	Omar Brændholen Chih	Hallvard Ekker
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.
Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.
Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 24 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 249, b.nr 326 i 3020 Nordre Follo kommune. Eiertomt på 6 065,9 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587455.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	580 344	555 552
3625 Leietillegg vedlikehold	28 800	28 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	13 200	20 448
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	122 112	133 152
Sum	**744 456**	**737 952**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	42 795	0
Sum	**42 795**	**0**

Konto 3990 gjelder innbetaling fra Nordre Follo Kommune ifb avståelse av tomtegrunn til Nordre Follo kommune i forbindelse med ny Sofiemyr barneskole.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	20 000	20 000
Sum	**22 820**	**22 820**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 872
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	95 872
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	95 872
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 000	0
Sum	**15 000**	**0**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
6450 Leie parkering	1 500	1 500
Sum	**7 688**	**7 438**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	9 248	12 523
6603 Vedlikehold elektro	18 781	0
6630 Egenandel forsikring	-20 000	0
6641 Malerarbeider	1 529	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	47 500
Sum	**9 558**	**60 023**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	919	920
7772 Omkostninger inkasso	0	55
7773 Omkostninger innkreving	2 116	289
7795 Husleietap	-10	0
Sum	**3 024**	**1 264**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	333 845	153 222	487 067
Sum opptjent egenkapital	**333 845**	**153 222**	**487 067**
Sum egenkapital	**333 845**	**153 222**	**487 067**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12119327944**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2011
Rentesats:	7.35 %
Beregnet innfridd:	27.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	266 684
Avdrag i perioden:	266 684
Lånesaldo 31.12:	**0**

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sofiemyr.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sofiemyr

Styreleder	Per-Erik Johansen (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Omar Brændholen Chih (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Hallvard Ekker (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Sofiemyr

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sofiemyr som 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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: GHOO0-SX28F-XFTQH-OS032-CNPGH-11JLP

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GHOO0-SX28F-XFTQH-O5032-CNPGH-11JLP

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 20:08:06 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: GHOO0-SX28F-XFTQH-OS032-CNPGH-11JLP

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 27.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sofiemyr tirsdag 27.05.2025 kl. 19:00 - Klubbhuset til Kolbotn IL .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Per-Erik Johansen

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lennart Riedel

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 20.000,- ble godkjent.

4. Andre saker

4.1 Informasjon om takprosjektet

Vedtak:
Møteleder orienterte om prosjektet.

4.2 Balkong i nr. 4

Maria Sellevold JL 4 A ønsker å bygge balkong.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Det ble flertall på årsmøte for at praksisen med at alle 4 må være enige for å kunne bygge balkong fortsatt skal gjelde.

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer til styret

Anne Margrethe Sande og Øystein Renberg ble valgt for 1 år i fjor og er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Anne Margrethe Sande for 1 år.

Valgt ble: Lennart Riedel for 1 år.

5.2 Valg av valgkomite

Styret fungerer per nå som valgkomite. Dersom noen ønsker å danne en valgkomite kan de velges inn på dette årsmøtet.

Vedtak:
Valgt ble: Det ble ikke valgt noen valgkomite.

Protokoll for Sameiet Sofiemyr

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per-Erik Johansen (sign.)	28.05.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	27.05.2025
Protokollvitne	Klaus Lennart Riedel (sign.)	05.06.2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SOFIEMYR

Vedtatt i årsmøte
den 26. april 2007
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.
Senere revidert etter lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter sist endret 21.04.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sofiemyr.

Sameiet består av 24 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Eiendommen har g.nr. 249 og b.nr. 326 i Nordre Follo kommune. Hver seksjon utgjør 1/24 av den totale eierbrøken.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Organisering

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Seksjonseieren har praktisk råderett over tilliggende tomtegrunn til sin seksjon. Råderetten skal ikke hindre atkomst for naboer til sin boligseksjon i forbindelse med vedlikeholdsarbeider, hagearbeider eller tomtearbeider.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og tomtearealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte tomtearealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Den enkelte seksjonseier kan ikke motsette seg at tomtearealer som ligger til seksjonen, jf. punkt 2.1, blir brukt til felles installasjoner som postkasser, tørkestativ, sykkelstativ og lignende i tråd med langvarig praksis.

Nye installasjoner på tomtearealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning skal som hovedregel godkjennes.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Dette gjelder også hold av dyr av en art eller i et omfang som går utover det som er vanlig i tettbygd strøk.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke

Vann- og avløpsledninger fra bunnledningens forgrening i hver seksjon er omfattet av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for det elektriske anlegget til og med bruksenhetens sikringsboks.

Nødvendig drenering og evt. vedlikehold av grunnmur er seksjonseiers ansvar.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Plasseringen av ansvaret for vedlikehold på den enkelte seksjonseier er ikke til hinder for at seksjonseiere i en del av sameiet – for eksempel i ett rekkehus – kan avtale et samarbeid om ivaretakelse av vedlikeholdsplikten der dette oppfattes som hensiktsmessig, for eksempel ifm. drenering. Dette kan imidlertid ikke pålegges noen seksjonseier.

3. 2 Felles vedlikehold og bygningsmessige arbeider

Alt vedlikehold av hele bygningskroppen med vegger, rør og ledninger, tak, takrenner, takstiger og piper med tilhørende beslag påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Unntatt fra dette er bygging av vindfang for bruksenheter som ikke har dette. Disse skal imidlertid utformes etter fastsatt praksis i tråd med allerede oppsatte vindfang.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal seksjonseieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at seksjonseieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

Trær/busker som på grunn av nærhet til bygningskroppen kan medføre skade på eiendommen som etter prinsippene i dette punkt faller innunder sameiets felles vedlikeholdsansvar, kan vedtas fjernet av styret for sameiets regning. Seksjonseier som har den praktiske bruksretten til tomtegrunnen hvor treet/busken står, skal varsles skriftlig om et slikt styrevedtak og gis rimelig tid til å uttale seg før et slikt vedtak effektueres.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3.2, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dvs. 1/24 på hver seksjonseier.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Generelt om Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligseksjonseier og seksjonseier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styre.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6.5 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første avsnitt 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.

7. STYRET

7. 1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.
Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

10. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

12. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Reglene i lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 gjelder med mindre annet følger av disse vedtektene.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-249/326/0/10

Norkart
Utskriftsdato: 04.03.2026 09:53

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	SEKSJON 10	Beregnet areal	0
Etablert dato	29.11.1978	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/24	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	249/326, 249/326/0/1, 249/326/0/2, 249/326/0/3, 249/326/0/4, 249/326/0/5, 249/326/0/6, 249/326/0/7, 249/326/0/8, 249/326/0/9, 249/326/0/10, 249/326/0/11, 249/326/0/12, 249/326/0/13, 249/326/0/14, 249/326/0/15, 249/326/0/16, 249/326/0/17, 249/326/0/18, 249/326/0/19, 249/326/0/20, 249/326/0/21, 249/326/0/22, 249/326/0/23, 249/326/0/24
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/326, 249/326/0/1, 249/326/0/2, 249/326/0/3, 249/326/0/4, 249/326/0/5, 249/326/0/6, 249/326/0/7, 249/326/0/8, 249/326/0/9, 249/326/0/10, 249/326/0/11, 249/326/0/12, 249/326/0/13, 249/326/0/14, 249/326/0/15, 249/326/0/16, 249/326/0/17, 249/326/0/18, 249/326/0/19, 249/326/0/20, 249/326/0/21, 249/326/0/22, 249/326/0/23, 249/326/0/24

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN PER-ERIK F190942*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jonas Lies vei 4B 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jonas Lies vei 4B	H0101	249/326/0/10	114	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jonas Lies vei 4 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149578366		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1966

1: Bygning 149578366: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.01.1966

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1966	19.03.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jonas Lies vei 4B	H0101	249/326/0/10	114	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0
U01	0	24	0	24	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 249/326

Bruksnavn	(SOFIEMYR BORETTSLAG) - 24 SEK	Beregnet areal	6000
Etablert dato	23.10.1964	Historisk oppgitt areal	7833
Oppdatert dato	06.02.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.07	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630541.88	601802	0	Nei	2112.5	
Eiendomsteig	6630502.25	601868.58		Ja	3887.5	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	326	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Jonas Lies vei 4B, 1412 SOFIEMYR								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 000 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 357 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 38 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig **Områdenavn** BTI1

	Delareal 5 963 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 000 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4912 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4912)
Navn	BRÅTEN II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.02.1965
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5274/4912_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 134 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 5 943 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** J

Id	202106 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202106)
Navn	Sofiemyr barneskole
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9791/202106_%20Bestemmelser%20med%20endring.pdf
Delarealer	**Delareal** 55 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

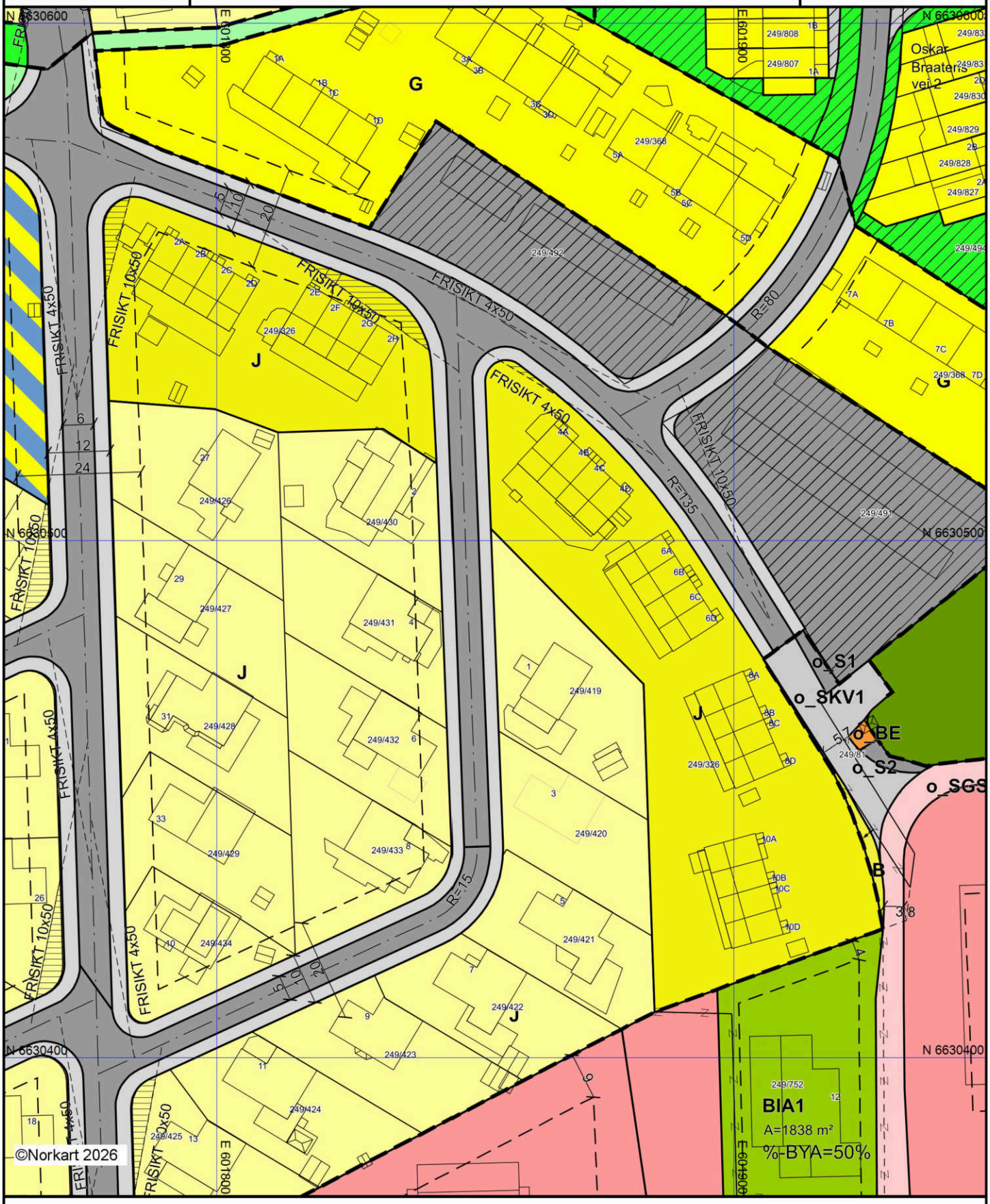
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/326/0/10
Adresse: Jonas Lies vei 4B
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friområder
- Turveg
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Idrett
- Idrettsstadion
- Energianlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Turveg
- Friområde
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

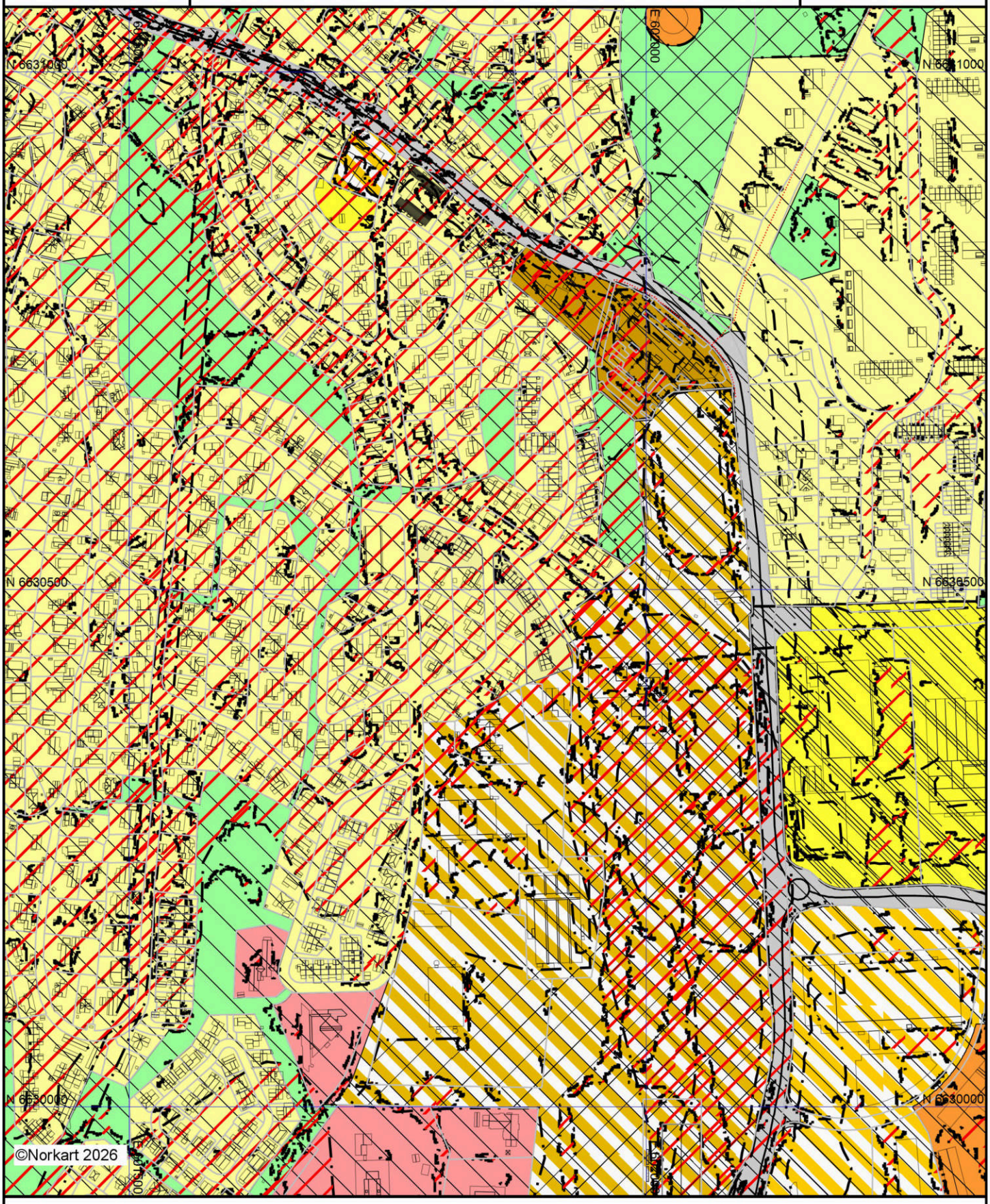
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/326/0/10
Adresse: Jonas Lies vei 4B
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Reguleringsbestemmelser for Sofiemyr barneskole

Plan-ID: 202106
Plantype: Detaljregulering
Datert: 24.06.2022
Arkivsak: PLAN-21/01510
Lovverk: Pbl 2008

Vedtatt av kommunestyret 7.12.2022
Sak: 111/22

Mindre endring: nr. 1
Datert: 25.04.2024
Arkivsak: PLAN-23/01579

§ 1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for bygging av en 4-parallells barneskole med tilhørende anlegg, ta vare på og videreutvikle grønnstruktur og anlegg for aktivitet og idrett, samt stenge Fløisbonnveien.

§ 2. Plankart og arealformål

2.1 Plankart

Reguleringsplanen omfatter plankart, datert 20.05.2022, revidert utkast 18.10.2022.

2.2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1110	Boligbebyggelse	Felt B
1160	Offentlig/privat tjenesteyting- barnehage	Felt o_BBH
1162	Offentlig tjenesteyting- undervisning	Felt o_BU1-2
1400	Idrettsanlegg	Felt BIA1 og o_BIA2
1510	Energianlegg	Felt o_BE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2001	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Felt o_S1-6
2010	Vei	Felt o_SKV1-2
2015	Gang- og sykkelvei	Felt o_SGS1-4
2019	Annen veigrunn- grøntareal	Felt o_SVG1-6
2082	Parkeringsplasser	Felt o_SPP

Grønnstruktur

3031	Turvei	Felt o_GT

3040	Friområde	Felt o_GF
3060	Vegetasjonsskjerm	Felt o_GV

2.3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140	Frisikt	H140

Sone med angitte særlige hensyn

540	Hensyn grønnstruktur	H540

2.4 Bestemmelsesområder

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

1235	Riggområde	område #1

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Estetikk og utforming (§ 12-7, nr. 1)

- Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønnstruktur og landemerker.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Arkitekturen skal være kriminalitetsforebyggende.
- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming, slik at volumer, materialbruk og farger er steds- og funksjonstilpasset.
- Takene skal behandles som en del av det arkitektoniske uttrykket.
- Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve funksjoner.
- Hovedinnganger skal utformes slik at de er lett å finne.
- Det skal brukes god og jevn belysing som ikke blender, tilpasset formålet.
- Det skal brukes fast og jevnt dekke i gangsoner.

3.2 Terrengbehandling, beplantning, fylling og skjæring (§ 12-7, nr. 4)

Terrengbehandling

Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3. Skjæringer i fjell skal ikke være brattere enn 20:1.

Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Murer kan plasseres utenfor byggegrense.

Terrengets overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen.

Terrengfylling skal utformes slik at den gir grunnlag for etablering av gras/urtevekster, mindre busker og trær, og fremstår som en naturlig del av landskapet.

Beplantning

Ved ny utforming og beplantning av friområder skal det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold.

Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport «fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste».

3.3 Vann og avløp (§ 12-7, nr. 9)

Detaljplaner for legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal godkjennes av kommunen. Det må fremlegges en faglig vurdering av dimensjonerende vannforbruk i forhold til kapasitet i eksisterende ledningsnett, samt påslipp av spillvann med tanke på ønsket påslippspunkt. Ved underkapasitet må kompenserende tiltak gjennomføres.

3.4 Overvannshåndtering (§ 12-7, nr. 4)

- Dimensjonerende nedbør (20-årsregn med 50 % klimafaktor) skal håndteres på egen tomt. Det tillattes å lede en begrenset overvannsmengde til kommunal overvannsledning, mengde skal avklares med VA-avdelingen i Nordre Follo kommune. Åpen forsinkelse av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Overvann skal ledes til fordrøyningsbasseng og infiltrasjonsløsninger.
- Overvannsløsningen skal baseres på tre-trinns-strategien i Nordre Follo kommunes Overvannsveileder, vedtatt 29.09.2021.
- Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet og sikre flomveier tilsvarende 200-årsregn. Det skal legges til grunn en klimafaktor på 1,5.
- Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann. Flomvann skal ikke ledes mot nord.
- Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier, skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- Overvannsanlegget skal utformes på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget.
- Parkeringsanlegg i dagen skal ha åpne grøfter med vannrensende vegetasjon.

3.5 Blågrønn faktor (§ 12-7, nr. 4)

Blågrønn faktor beregnes iht. til NS 3845:2020. Overvannshåndtering skal beregnes samlet for følgende felt med følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF):

Felt		BGF
BU		0,8
BBH		0,7
SPP		0,4

3.6 Verneverdier og naturmangfold (§ 12-7, nr. 6)

Det tillates ikke rydding og hogst av trær/skog mellom 15.april -15.juli (fuglers hekkeperiode).

3.7 Støy (§ 12-7, nr. 3)

For skoler og barnehager:

Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal følgende grenseverdier ikke overskrides:

Støykilde	**Maks. støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen for skole og barnehage**
Vei	$L_{den} \leq 55$

For barneskolen tillates at inntil 4000 m^2 av uteoppholdsarealet i BIA 2 kan ligge i gul støysone, forutsatt at øvrige areal som medregnes oppfyller kravene i tabellen. For beregning av støy kan det legges til grunn en fartsgrense på 40km/t på Kongeveien forbi planområdet.

3.8 Støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, sammen med veileder M-128.

Ved bygge- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk:

Tabell 3. Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.				
Støyfølsom bebyggelse	**Støykrav dagtid, mandag–fredag (LpAeq12h kl. 07–19)**	**Støykrav lørdag (kl. 09-15), samt kveld på hverdager (LpAeq4h kl. 19–23)**	**Støykrav lørdag kl.15–23 og søndag/ helligdag (LpAeq16h kl. 07–23)**	**Støykrav natt (LpAeq8h kl. 23–07)**
Boliger, fritidsboliger, sykehus og pleieinstitusjoner	60	55	Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	
Skole, barnehager	55 i brukstid			

- Særlig støyende arbeider kan kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08 - 17. Det skal ikke pågå særlig støyende arbeid på lørdager. Med særlig støyende arbeider menes boring, pigging, spunting, sprenging, pæling og tilsvarende aktivitet. Steinknusing tillates ikke. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.
- Dersom lyden i eller ved bebyggelse med støyfølsomt bruksformål inneholder tydelige innslag av impulslyd eller rentoner, skal støygrensene i tabell 4 skjerpes med 5 dB. Støygrensene skal skjerpes i driftssituasjoner der impulslyd og/eller rentoner er et karakteristisk trekk ved driften. Skjerping er ikke nødvendig for sjeldne eller utypiske hendelser.

Det skal utarbeides en støyfaglig prognose som viser støynivåer og støyutbredelse i bygge- og anleggsfasen. Prognosen skal beskrive hvordan man forventer at støyforholdene vil være i perioden, herunder tidspunkt for aktivitet, støynivåer, støyutbredelse og antall berørte. Planen skal vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og for å forebygge støyplage.
Det skal tas spesielt hensyn til Holberg barnehage og sovetider for planlegging av støyende arbeider.

3.9 Energi

Det skal det etableres energianlegg for fornybar energi. Strømforsynende solcelleanlegg på tak kan erstatte krav om vannbåren varme dersom solcelleanlegget dekker min. 20% av energibehovet.

3.10 Miljøkrav til materialer

Klimagassutslippet skal reduseres med 35% sammenlignet med et TEK 17 – bygg.

3. 11 Parkering

Bilparkering

Antall:

Felt	Antall p-plasser
SPP	Maksimum 24, hvorav min. 2 stk. HCP
S3	50 til 70 plasser, hvorav min. 3 stk. HCP

Det tillates ikke permanent parkering for personbil i andre felt innenfor planområdet.

Generelle krav for bilparkering

- Parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100.
- Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.
- Parkeringsplasser skal merkes opp.
- Parkeringsplassene skal ha grøntarealer og beplantning. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag.

Sykkelparkering

Antall:

Felt	Minimum antall sykkelparkeringsplasser
BU1	0,7 pr elev 4.-7. trinn
BBH	6 pr. avdeling

Minst 140 av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Takoverbygg tillates bare i felt BU1. Øvrig sykkelparkering for elever kan løses innenfor felt S3, BIA2, BIA1, SGS1 eller felt BSS1 i områdeplan for Sofiemyr idrettspark, PlanID 2018001.

For barnehage BBH skal det i tillegg anlegges 5 sykkelvognplasser under tak.

Generelle krav for sykkelparkering

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Det skal være stativer for sparkesykler (10 % av totalantallet)
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

3.11 Universell utforming

- I alle arbeids- og publikumsbygg, skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

- Kultur- og idrettsanlegg skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC- toalett.
- Aktivitetstilbud på uteområdet i felt BU1 og BU2 skal være tilpasset alle elevgrupper/barn i ulike aldre og med forskjellig funksjonsnivå (universelt utformet) med flere soner for aktiv lek og for rolig opphold.

3.13 Uteområder

Uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet og tilpasses det eksisterende landskapet og ha gode solforhold:

- 80 % av arealet skal være solbelyst kl. 12 ved jevndøgn.
- Eksisterende vegetasjon og naturlige terrengformer skal bevares og integreres i uteoppholdsarealet.
- I tillegg til ballflater skal det være husker, klatrestativ, apparater for balanselek og trening
- Uteoppholdsareal skal utformes slik at det er kriminalitetsforebyggende, med god belysning som ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- Underlag med plast og gummigranulater på utearealer og lekeplasser tillates ikke.

3.14 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet, med separat gangvei med fast sklisikkert dekke, min. bredde 2,5 meter, god belysning, skilting og manuell dirigering av anleggstrafikk. Tiltaket skal begrenses i tid.

For anleggsarbeid i felt BU1 skal all anleggstrafikk ledes til Kongeveien.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

4.2 Fellesbestemmelser (felt o_BBH, o_BU, BIA)

Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	Maks tillatt BYA
BBH		25 %
BU1	11 000 m^2	
BU2	1 000m^2	
BIA 1		50 %
BIA 2	0	0

I tillatt grad av utnytting skal ikke medregnes:

- Bruksareal under terreng, boder, lagerarealer, tekniske rom og parkering.

- Areal for felles sykkelparkering, overbygg over sykkelparkeringsplassene.

Bruksareal regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske høyder.

Høyder
Maksimale gesimshøyder er vist på plankartet der det ikke er angitt bestemmelser for feltet.
Det tillates oppbygg for ventilasjon, konstruksjon for overlys og heis på inntil 20 % av takflaten og maks 4,5 meter over regulert gesimshøyde. Installasjonene skal plasseres slik at de ikke kaster skygge på uteområdet.

Uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal (MUA):

Felt		MUA m^2
BBH		Min. 6 ganger innendørs leke- og oppholdsareal
BU1 og 2	Pr. elev	Min. 24,5 m^2

Skolegården og uteområdet til barnehagen skal være allment tilgjengelige for lek utenom skoletiden/barnehagetiden.

For BU1 og BU2 kan deler av felt GF og BIA2 inngå i beregningen av uteoppholdsareal. Arealene som skal inngå i beregningen må ha brukskvaliteter hele året.

4.3 Offentlig tjenesteyting – barnehage (felt o_BBH)

Arealbruk
I tillegg til barnehagebygg tillates det lekeskur og vognskur på inntil 20 m^2 pr 3 avdelinger.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.4 Offentlig tjenesteyting – barneskole (felt o_BU1)

Arealbruk
Innenfor felt BU1 tillates det oppført barneskole med tilhørende utomhusanlegg.

Skolebygningen skal ha flatt tak.
Takutstikk tillates ut over byggegrenser.
Bygningen skal ha sprang i fasadelivet for å skape ulike uterom og tydelige inngangspartier.

Atkomst
Kjøreatkomst og varelevering for barneskolen skal være fra Kongeveien.

Skolegård
Utenfor byggegrensen kan det oppføres mindre bygninger/boder/amfi/pergola o.l. i skolegården for sykkelparkering og for bruk i undervisningssammenheng og til lek.

Beredskap

Utrykningskjøretøy skal kunne kjøre rundt hele skolebygningen.

4.5 Offentlig tjenesteyting- undervisning (felt o_BU2)

Arealbruk

Innenfor felt BU2 tillates undervisningsbygg og utearealer i tilknytning til dette. Maksimal gesimshøyde er 12 meter. Det tillates anlagt ishockeybane med mål 30x60 meter, ishockeybanen kan etableres som en kunstisbane med tilhørende installasjoner.

Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.

4.6 Idrettsanlegg (felt BIA1)

Det tillates oppført bygning for idrett med tilhørende anlegg. Maksimal tillatt gesimshøyde er 9 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Parkering tillates ikke innenfor feltet.

4.7 Idrettsanlegg (o_BIA2)

Det tillates oppført amfi og andre mindre anlegg, som overbygde benker/leskur, «tuftepark/parcour-anlegg» o.l. som støtter opp under treningsaktivitet. Gressarealet skal oppfylle størrelseskrav til treningsbane for 11-fotball og konkurransebane for amerikansk fotball.

Idrettsanlegget kan inngå i beregningen av skolens uteoppholdsareal med 8000 m2 og skal være forbeholdt skolens bruk i tidsrommet 8-16, derav kan 4000 m^2 ligge i gul støysone.

4.8 Boligbebyggelse (felt B)

For feltet gjelder bestemmelser for reguleringsplan Bråten II med planID. 3020_4912

4.9 Energianlegg (felt o_BE)

Innenfor feltet tillates oppført nettstasjon.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelser

Belysning

Turveier, gang- og sykkelveier, parkeringsanlegg og veianlegg skal anlegges med belysning. Lyskilden skal være LED, og kabler skal legges i grøft. Gang- og sykkelveier skal ha parkmessig belysning på lave master. Lysstyrken skal tilfredsstille klasse S3 jf. Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

Universell utforming

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

- Gangfelt (kapittel 7.3 i V129), herunder minimum belysning, ledelinjer, stigningsforhold og varselfelt

Trafikksikkerhetstiltak
I detaljprosjektering av veganlegget skal det legges vekt på trafikksikkerhetstiltak som skal bidra til redusert hastighet, god synlighet og sikre krysningspunkter.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (felt o_S1-S6)

Felt o_S3
Innenfor feltet skal det være snuplass for buss, av- og påstigningsløsning, gangveier, parkering, varelevering og anlegg for renovasjon.

Det skal etableres nedgravde løsninger for avfall. Avfallssystemet skal være miljøvennlig og skal inkludere kildesortering.

Det skal tilrettelegges for HC-parkering så nær skolens hovedinngang som mulig.

Det skal etableres en gangvei med min. 2 m bredde atskilt fra parkeringsplassen med kantstein mellom gang- og sykkelveien langs Kongeveien og langs felt BIA2 til felt BU1. Veien skal være universell utformet.

Minimum 4 parkeringsplasser skal tilrettelegges for elbillading.

Hovednett for sykkel (Felt S4-5)
Feltene skal detaljreguleres, jfr. bestemmelser for S1-3 i områderegulering for Sofiemyr idrettspark planID 20180001

Ved opparbeiding av felt SKV2 skal eksisterende gang- og sykkelvei tilpasses ny avkjørsel.

5.3 Offentlig vei (o_SKV1 og o_SKV2)

Felt SKV1 (Jonas Lies vei)
Veianlegget skal bygges i tråd med plankartet og opparbeides iht. Nordre Follo kommunes veinorm.

Felt SKV2
Veianlegget skal bygges i tråd med plankartet.

5.4 Offentlig gang- og sykkelvei (o_SGS 1-4)

Gang- og sykkelveiene SGS1-4 skal være offentlige og opparbeides med følgende utforming:

- Asfaltert bredde på min. 3,0 meter
- Annen veigrunn på begge sider av veien med minimum 1,0 meters bredde på hver side.

Gang- og sykkelveiforbindelser gjennom området skal anlegges slik at terrenginngrepet blir minimalt. SGS1 skal ha stigning maks. 1:15. For SGS2 og SGS4 gjelder stigningskravet ikke.

Det tillates kjøring for varelevering til felt BIA1 «Bryterhuset» på gang- og sykkelveien.

5.5 Parkering (o_SPP)

Feltet skal opparbeides som parkering og av- og påsetting.

5.6 Annen veigrunn - grøntareal (o_SVG1-6)

Feltene skal opparbeides parkmessig. De tillates benyttet til snøopplag.

6 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Friområde (felt o_GF)

Innenfor feltet kan det oppføres hinderløyper, sykkelløyper, sitteplasser og andre innretninger tilpasset skogsområdet som gjør friområdet til en attraktiv turdestinasjon for barn og voksne.

Eksisterende hovedstinett skal opprettholdes.

Skogen kan inngå i beregningen av skolens uteoppholdsareal med 2000 m^2 og skal være forbeholdt skolens bruk i tidsrommet 8-16.

Det tillates tiltak for håndtering av overvann.

6.2 Turvei (felt GT)

Turveien skal fungere som en snarvei fra parkeringsplass SPP. Turveien kan etableres med grus, eller asfalt i min. bredde 2 meter.

6.3 Vegetasjonsskjerm (GV)

Langs Kongeveien skal det bevares og videreføres vegetasjonsskjerm som visuell skjerming mellom idrettsbanen og trafikkarealet. Vegetasjonsskjermen skal ha flere sjikt og være min 5 meter bred.

Det tillates oppført støyskjerm innenfor sonen. Støyskjermen skal ha høy arkitektonisk kvalitet med 30% transparente felt som sikrer innsyn til BIA2. Den skal utformes slik at den ikke øker støybelastningen for eiendommene på motsatt side av Kongeveien.

7 Hensynssoner

7.1 Sikringssone - frisikt (pbl § 11-8 a) (sone H140)

Innenfor frisiktsonene (H140) som vist på plankartet skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier/avkjørsler og gang- og sykkelveier.

7.2 Særlig hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-8 c) (sone H540)

Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og terreng bevares. Det tillates skjøtsel som ivaretar områdets økologiske funksjon.

Aktiviteter som hinderløype, bålplass, gapahuk og sitteplasser kan legges innenfor sonen. Fallunderlag skal være i naturmateriale (bark eller flis).

8 Bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Området tillates benyttet til byggeaktivitet i forbindelse med opparbeidelse av Sofiemyr barneskole, så fremt grunnundersøkelser tilrår dette. Når anlegget er ferdigstilt faller det midlertidige anleggsbeltet bort, og underliggende reguleringsplan gjøres gjeldende. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk/tilstand umiddelbart etter at skolen er ferdigstilt.

Ferdigstilles skolen i vinterhalvåret skal riggområdet være tilbakeført til opprinnelig stand innen nærmeste 15.mai.

Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

9 Krav om nærmere undersøkelser (pbl § 12-7 nr. 12)

9.1 Grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet

Grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering skal sikre at stabilitetsforhold ivaretas både i anleggsfase og for ferdige bygninger og installasjoner.

9.2 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som skal inneholde:

- En støyprognose for anleggsfasen. Prognosen skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilken type maskiner som benyttes og deres lydeffekt.
- Svartelistearter skal kartlegges og plan som sikrer håndtering og fjerning av disse fremlegges. Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartlistede arter (inkludert plantedeler og frø), skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.
- All graving og disponering av masser fra området skal skje på bakgrunn av miljøtekniske undersøkelser. Før igangsetting av tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i tråd med gjeldende regelverk være godkjent av den lokale forurensningsmyndigheten.
- Prosedyrer for håndtering av avvik dersom de beskrevne tiltakene i MOP ikke følges/ikke kan følges.

Miljøoppfølgingsplanen skal dokumenteres hvordan følgende hensyn i bygge og anleggsperioden kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan informasjon om tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeider.
- Byggeaktivitet.
- Massetransport og massedeponering.
- Beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold.
- Parkering i anleggsperioden, trafikkavvikling og sikkerhet.
- Hvordan hensyn til bevegelses - og orienteringshemmede hensyntas.
- Hvordan hensyn til barnehagedrift, skoledrift og bruk av idrettsanleggene skal foregå i anleggsperioden
- Hvordan trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi anleggsplassen sikres.
- Håndtering av overvann og grunnvann i anleggsperioden.
- Støy

9.3 Klimagassregnskap

Det skal redegjøres for hvordan målene for miljø og energi i prosjektet skal gjennomføres.

Det skal det lages et klimagassregnskap. Klimagassregnskapet skal belyse blant annet byggematerialer, og byggets energiforbruk 60 år frem i tid. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

9.4 Marksikringsplan

Marksikringsplan skal utarbeides i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan verdifull vegetasjon (hensynssone H540) og tilliggende ball- og aktivitetsbaner sikres i anleggsperioden.

10 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

10.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter pbl §20-1 a) skal følgende foreligge:

- Godkjent teknisk detaljplan for kommunaltekniske anlegg (vei, evt. fartsreduserende tiltak, veilys)
- Grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering
- Godkjent teknisk plan for flomveier, fordrøyning og bortleding av overvann
- Miljøoppfølgingsplan
- Plan for trafikkavvikling for hele planområdet i perioden anleggene skal bygges
- Detaljplan for vann og avløp
- Godkjent detaljplan for renovasjonsløsning
- Utomhusplan
- Marksikringsplan

10.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse til tiltak gis skal følgende være godkjent:

- Plan for marksikring av tilgrensende felt

Før igangsettingstillatelse til tiltak i BU1 gis skal følgende tiltak være gjennomført:

- Ny ishockeybane med spilleflate 30x60 meter skal være sikret gjennomført
- Istandsetting av skog/skogsløyper i felt GF6, i reguleringsplan med planID 2018001, med tilrettelegging for turbruk for barnehagebarn (2 stk. bålplasser med benker, hinderløype, gapahuk med plass til 18 barn og 4 voksne).
- Godkjent teknisk detaljplan for atkomsten til planområdet fra fylkesveien i felt SKV2
- Klimagassregnskap

10.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse i BU1 tas i bruk skal følgende være gjennomført:

- Stenging av Fløisbonnveien mot Kongeveien
- SGS1–2
- SVG2-3
- S3
- Turvei GT
- Ny avkjørsel SKV2
- Tilpassing av gang- og sykkelvei i felt S4-5 til ny avkjørsel SKV2

10.4 Før ferdigattest for bebyggelse kan gis

Før bebyggelsen i BU1 kan få ferdigattest skal følgende være gjennomført:

- All eiendomsdannelse (fradeling, sammenføyning etc.) innenfor feltet som skal bygges ut, slik det fremgår av plankartet
- Gang- og sykkelvei i felt SGS4 og SVG4-6 være ferdigstilt.

V E D T E K T E R
til

Reguleringsplan for 2. reprise av Bråtenfeltet, gnr.49 bnr.81 og del av bnr.80, Oppegård.

Fastsatt ved Kommunal- og Arbeidsdepartementets skrivelse av 29/8 1962.

§ 1.

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

§ 2.

Innenfor de områder (kvartaler) hvor bebyggelsen etter bygningsrådets skjønn danner naturlige sammenhengende grupper, skal husene gis hovedformer, takhelling og farger, slik at de harmonerer med hverandre. Det forutsettes totalprosjektering av kvartalene E, G, J, K, og N. Garasjenes plassering må innarbeides i planløsningen.

§ 3

Bygningssjefen kan tillate endringer i reguleringsplanen når terrengformasjoner, verdifull vegitasjon og hensyn til sol og utsikt gjør det naturlig og lovmessig avstand til nabogrenser og byggelinjer overholdes.

§ 4.

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

§ 5

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

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

ooooOoooo

Nordre Follo kommune

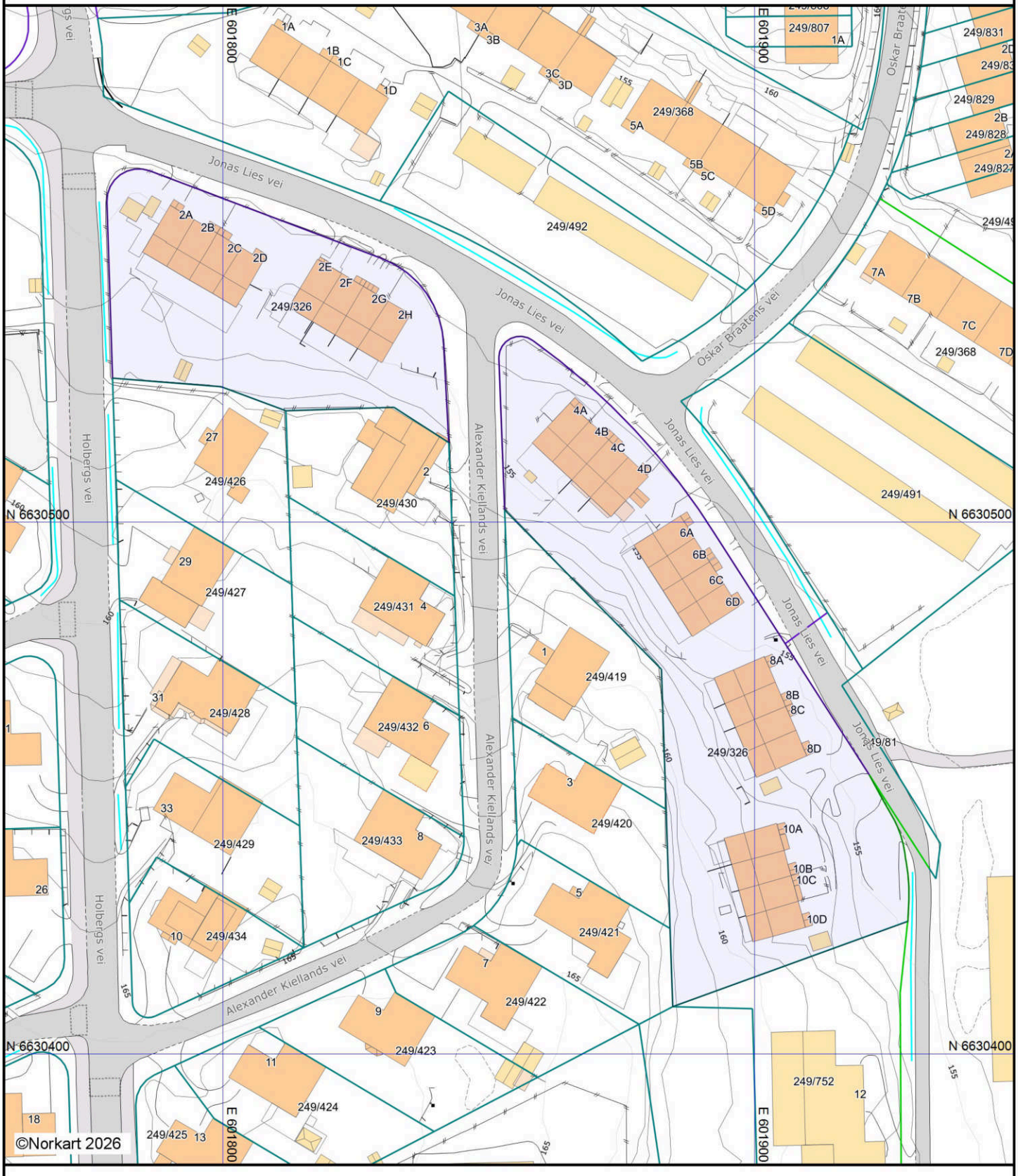
Grunnkart

Eiendom: 249/326/0/10
Adresse: Jonas Lies vei 4B
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

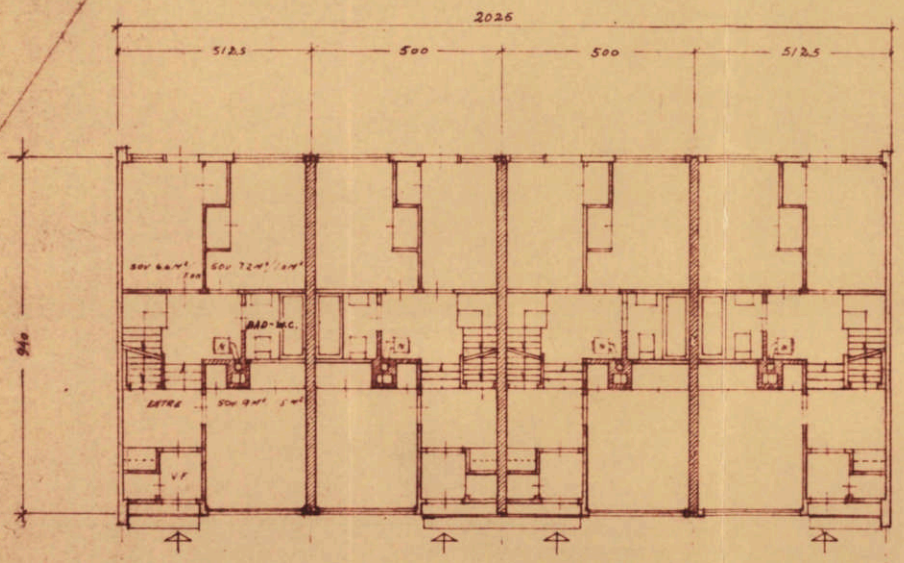
N

UTM-32

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



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



PLAN AV 1. ETASJE.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 1 19
Bygg nr. 203/63
Approbert 14/11 1963

OPPDR GIVER
OPPEGÅRD BBL
Jonas Lies v. nr. 4
BRÅTENFELTET II
REKKEHUS

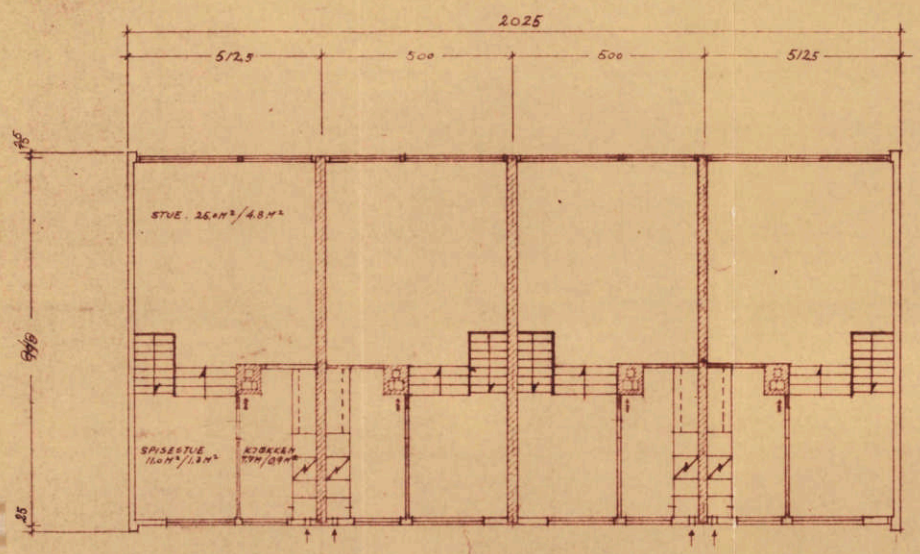
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
WESSELSEN 1, KOLBOTN, TLF 80128

TEGN.TITEL
PLAN AV 1. ETASJE

MÅL: 1:100
TEGNET 20-9-63
SIGN. TGundersen

RETTET DATO

TEGN.NR. 6376
202



PLAN AV 2 ETASJE.

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet / 19
Bygg nr. 203/63
Approbert 14/11 1963

OPPDR. GIVER
OPPEGÅRD BBL
Jonas Lies v. nr. 4
BRÅTENFELTET II
REKKEHUS

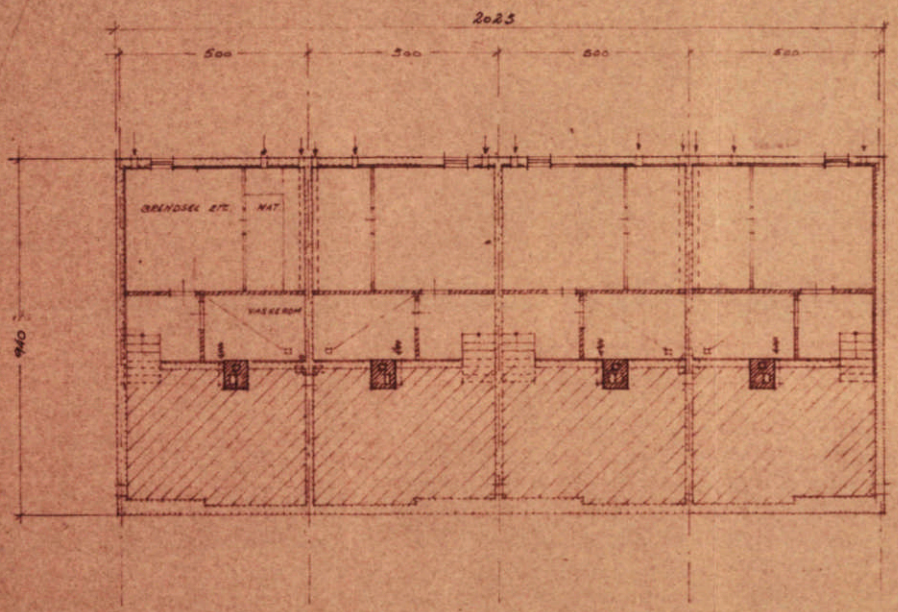
KBBL A.L. KOLBOTN A/S KONSTRUKSJONS- OG TAKSTEKNISK BYRÅ
ARKITEKTKONTORET
WESSELSV. 7, KOLBOTN, TLF 801428

TEGN TITEL
PLAN AV
2. ETASJE

MÅL: 1:100
TEGNET 29/9-63
SIGN. T. Gundersen

15-2-1962
RETTET O.W. DATO

TEGN.NR 6316
203



PLAN AV KJELLER

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 1 19
Bygg nr. 203/63
Approbert 14/4 1963

OPPDR.GIVER
OPPEGÅRD BBL
Jonas Lies vei 4
BRÅTENFELTET II
REKKEHUS

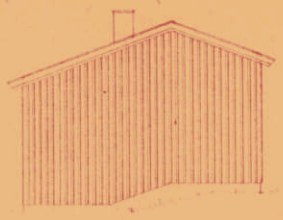
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
WIESELSEN, T. KOLBOTN TLF 80N28.

TEGN.TITEL:
KJELLERPLAN

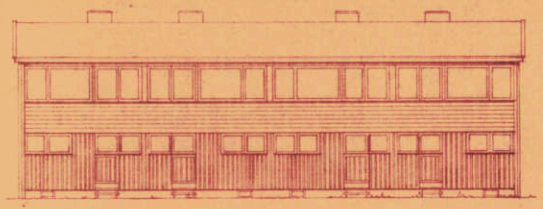
MÅL: 1:100
TEGNET 20-9-63
SIGN. T.Gundersen

RETTET DATO

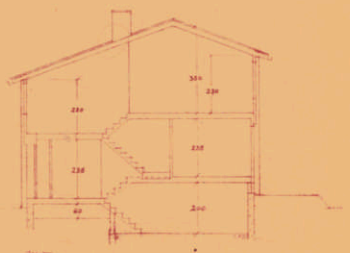
TEGN.NR. 6376
207



GAVL



SYDVEST



SNITT



NORD-ØST

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet / 19
Bygg nr. 3163
Approbert 17/4 1963

OPPDR. GIVER:
OPPEGÅRD BBL
Jonas Lies vei nr. 4
BRÅTENFELTET II
REKKEHUS

TEGNTITTEL
FASADER
SNITT

NBBL AL. NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
MÅL: 1:100
TEGNET 20-9-63
KONTR.

63 16
204

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

Tømmermester Aug. W. Dahl
Løkkåsvn. 5

SKI

FL/Svi Bygg 203/65 1275/64 7. september 1965
Bygg 206/65

BYGG 203/63 OG 206/63 - JONAS LIES VEI 4 OG 10 - A/L SOFIEMYR BORETTSLAG I.

Onsdag den 1.9. d.å. ble det avholdt innflyttingsbefaring på ovennevnte bygg, tilstede var formann Gleditsch.

Under henvisning til bygningslovens § 142 pkt. 3 gis herved midlertidig innflyttingstillatelse på betingelse av at følgende mangler blir rettet innen 3 måneder fra dags dato:

1. Brannstiger
2. Noe planering gjenstår.

Med hilsen

Odd Mellum
bygningssjef

Frants Leira
kontrollør

Oppegård KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kolbotn, den 13.1. 1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 203/1963.

Avsluttende synsforretning
10/1 1966
Fr. Leira

Arbeidssted	Jonas Lies vei 4, Kolbotn
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Rekkehus - 4 leiligheter
Byggherre	A/L Oppegård Boligbyggelag
Byggemelder	A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund
Ansvarshavende	Tömmerm. Aug. W. Dahl, Lökkåsvn. 5, Ski

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Brannstige ikke montert.

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

S. H. B. 9-62. 5000.

Utskriftsdato: 04.03.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	326	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Jonas Lies vei 4B, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	651,74 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	879,99 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	1 020,26 kr
					Sum	**10 208,00 kr**	**2 551,99 kr**

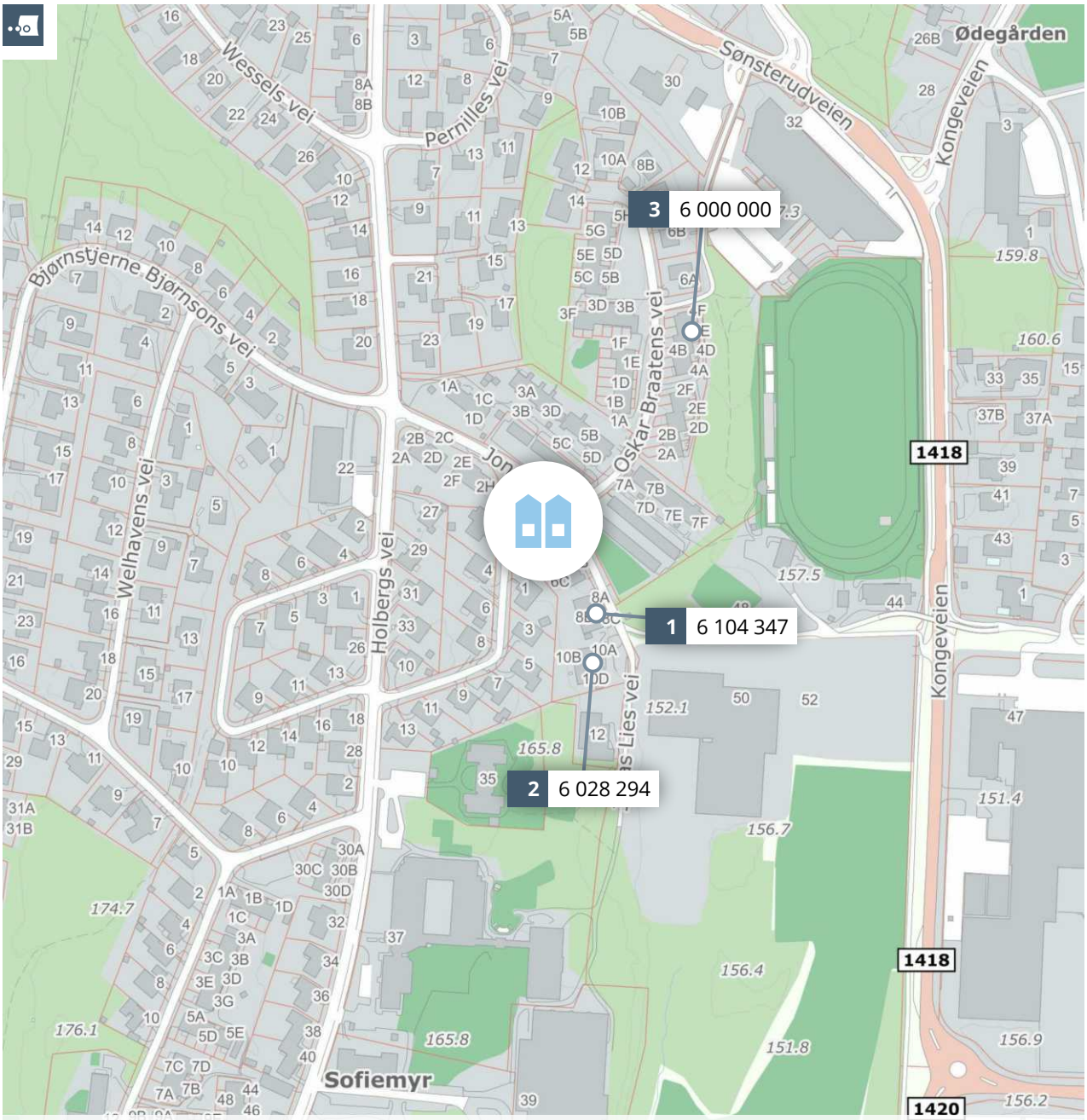
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

JONAS LIES VEI 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 23.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jonas Lies vei 4 B, 1412 SOFIEMYR

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 249 BNR 326 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Søndre Bråten

Verdivurdert til

5 950 000

201 057	6 151 057	48 434
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	4 139
Formue	25 038
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jonas Lies vei 8 C				02.05.2025	5 750 000	**5 900 000**	204 347	6 104 347	**49 229**
	124 m²	1966	6 000 m²	3 sov						
2	Jonas Lies vei 10 B				06.11.2025	5 990 000	**5 825 000**	203 294	6 028 294	**55 305**
	109 m²	1965	6 000 m²	3 sov						
3	Oskar Braatens vei 4 E				17.02.2026	6 200 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**39 735**
	151 m²	1969	125 m²	3 sov						

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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

2
rekkehus til salgs

7.3M
7.1M
6 883 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 6 mnd

15
rekkehus solgt

6.2M
6.1M
5 933 000 Prisantydning i snitt
5 837 000 Salgspris i snitt
5.7M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 630 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

48 799 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

48 434 Jonas Lies vei 4 B Totalpris 6 151 057

Jonas Lies vei 4B

Nabolaget Bråten/Sofiemyr vestre - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl...	4 min	
452 elever, 25 klasser	0.3 km	
Tårnåsen skole (1-7 kl.)	20 min	
531 elever, 24 klasser	1.7 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.)	22 min	
347 elever, 20 klasser	1.9 km	
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	6 min	
188 elever, 10 klasser	0.5 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	
262 elever, 12 klasser	0.6 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl....	20 min	
221 elever, 15 klasser	1.8 km	
Roald Amundsen videregående skole	9 min	
597 elever, 39 klasser	0.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Fløysbonn	4 min	
Linje 81, 81N, 83, 83N, 84E, 580	0.4 km	
Solbråtan stasjon	14 min	
Linje L2	1.3 km	
Oslo S	22 min	
Totalt 24 ulike linjer	19.3 km	
Oslo Gardermoen	48 min	

BARNEHAGER

Holberg barnehage (1-5 år)	4 min	
57 barn	0.3 km	
Bråten barnehage (1-5 år)	6 min	
41 barn	0.6 km	
Sofiemyråsen barnehage (0-5 år)	9 min	
60 barn	0.7 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofiemyr	4 min
Coop Extra Sofiemyr	8 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

Sofiemyrsenteret	5 min
Vitusapotek Sofiemyr	4 min
Kolbotn Vinmonopol	22 min

SPORT

Sofiemyrhallen	4 min
Sofiemyr idrettspark	4 min
Mudo Oppegård	4 min
SATS Kolbotn	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

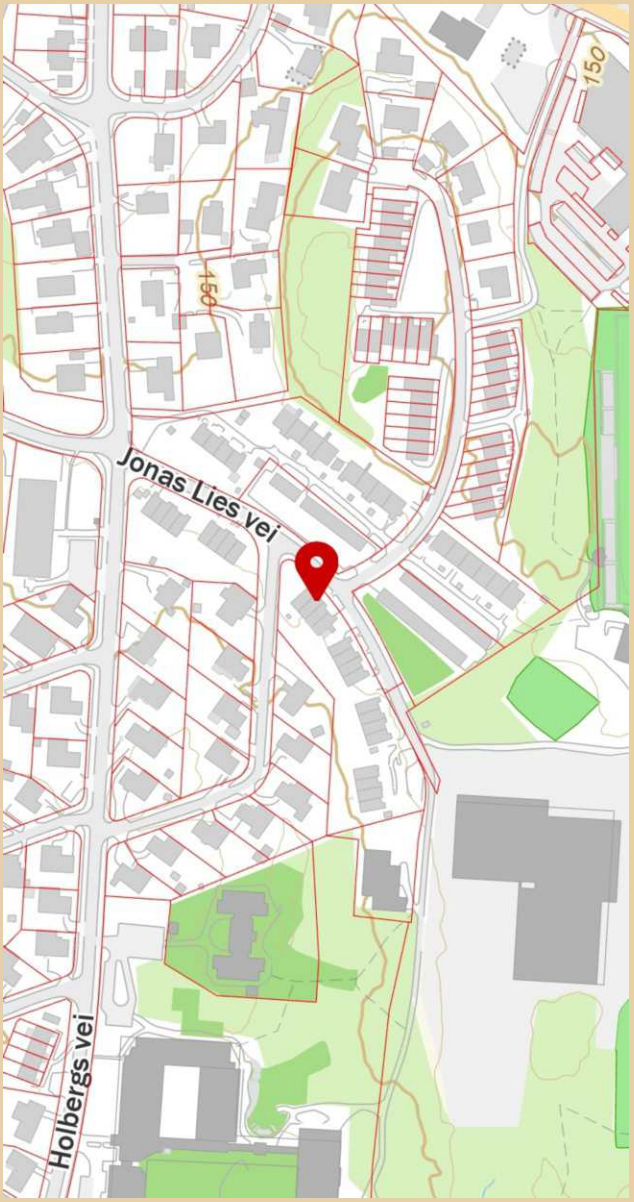
Gateparkering
Lett 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Jonas Lies vei 4B, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 326, Snr. 10, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251050

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

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

E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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