PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

JONAS LIES VEI 10B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Jonas Lies vei 10B , 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 326, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 16.09.2025 **Rapportdato:** 18.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1741 **Referansenummer:** NH7985

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et rekkehus som er oppført over flere 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.

Rekkehus - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Taktekkingen på overbygd inngangsparti er av pappshingel. Taket er besiktiget fra vindu i 2. etasje.
- 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.

- Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.

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

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass. Koblede vinduer i kjeller.

- Malt balkongdør i tre på soverom 1, etasje. 2- lags glass fra 2011.
- Malt hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
- Malt balkongdør i tre 2, etasje med 2- lags glass.

- Utgang til terrasse på ca 15 kvm fra ett soverom 1. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet.
- Utgang til balkong på ca 7,4 kvm fra stue 2, etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet.

- Trapp : Utvendig trapp til inngangsparti i tre.

- Utvendig markise på balkongen. Eier opplyser at det er blitt skiftet duk på markisen i deres eiertid.
- Utekran på begge sider av boligen.
- Montert elbil lader.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett, fliser, malt laminat. Laminat i kjellerstue og linoleum i trappegang i kjeller.
Vegg: malt panel, malt tapet/ strie og malte flater. Fliser på bad.
Himling: panel, malte flater og malt panel.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Pipe/ildsted : Murt pipe med vegghengt vedovn på pipe i stue 2, etasje.

- Radon : Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via innvendig dør fra trappegang.

- Innvendig trapper i tre. Parkett i trinn mellom 1, etasje og 2, etasje. Belegg i trinn til kjellertrapp.

- Dører : Hovedsakelig profilerte furudører. Malt dør til krypkjeller.

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap/skyvedørsgarderober og innredninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/ vaskerom i kjeller :
Alder på dette badet er ikke blitt kjent for undertegnede eller eier. Ingen dokumentasjon foreligger. Er dog beskrevet i tidligere salgsprospekt at det ble foretatt kosmetisk oppussing av overflater i 2001.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: badekar, vegghengt toalett, servantinnredning, ett høyskap, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjellerstue og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 11 % som ansees som tørt treverk i dette aktuelle område. kan dog ikke garanteres for at det ikke finnes avvik andre steder inn mot badet.

Bad 1. etasje :
Bad er opplyst renovert av fagfolk i 2019. Aktuelle byggeforskrift var da teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.
Eier opplyser at det ble lagt fliser på vegger i 2021.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling.
- Innredninger: dusjhjørnet med glassvegg, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter i sort farge. Laminerte benkeplater som er malt med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Kjøkken øy med barløsning mot spiseplass.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Takhengt kjøkkenvifte montert over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besiktiget i rørskap plassert på vegg på bad 1, etasje.
- Det er avløpsrør av plast. Soil i bebyggelsen er av støpejern. Det

Beskrivelse av eiendommen

foreligger ikke dokumentasjon eller beskrivelser som sier at all avløpsrør i boligen er skiftet ut fra støpejern til plast.

- Ventilasjon : Boligen har mekanisk ventilasjon via ventiler på begge baderom. Tilluft til boligen via spalteventiler i vinduer.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på begge baderom.
Vedovn : ja, plassert i ste 2. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i krypkjeller.

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

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er trolig fjell i byggegrunn.

- Grunnmur og ringmur i betong/murverk.

- Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er koblet til offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og koblet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Bunnledningen ble rehabilitert av Sameiet av Olimb Rørfornyer AS i 2022.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

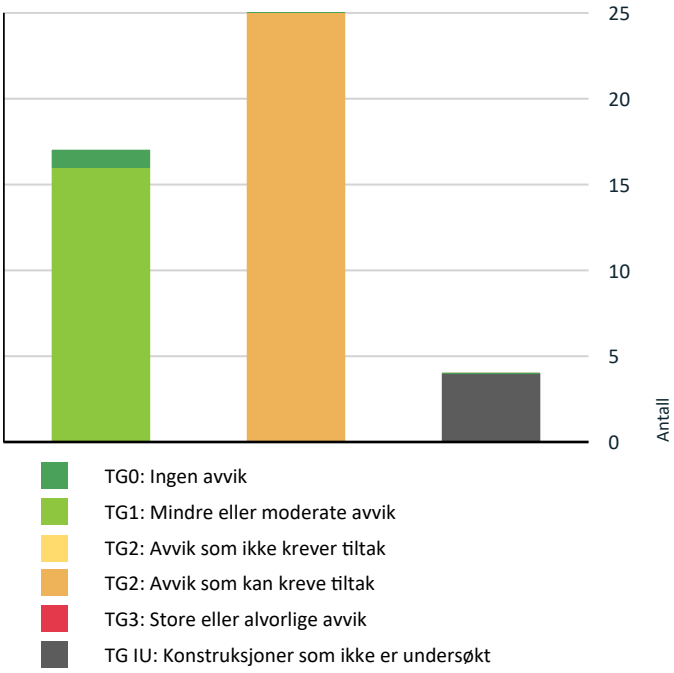
Rekkehus

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

Bad i 1, etasje er blitt utvidet noe innover i opprinnelig soverom. Åpnet opp i vegg mellom kjøkken og spiseplass.
Åpnet mellom vf og trappegang 1. etasje.
Undertegnede har ikke sett tegninger av kjellerplanet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Leica X310 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.

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 > Andre utvendige forhold	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 > Taktekking over inngangsparti	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør 2. etasje	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad/ vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/ vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/ vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/ vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/ vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken m/ spiseplass > Avtrekk** — Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2019.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taket er ble oppgradert av Sameiet i 2025. Jobben ble utført av Follo Tak og Vedlikehold AS.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Taktekking over inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra vindu i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er svak/mangelfull avrenning for takvann mellom takoverbygg og takoverbygg til nabo.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Mose bør fjernes fra taktekkingen da denne over tid vil tære på overflate på papp og vil gi avkortet levetid.
Utbedre avrenning av takvannet mellom takoverbyggene anbefales.



TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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 stående bordkledning.

Utvendig kledning ble sist malt i 2021. Jmf. eier.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

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.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Koblede vinduer i kjeller.

Vinduer 1. etasje fra 2011. Disse med TG1. Vinduer i kjeller er fra byggeåret. Vinduer 2, etasje synes å være fra 90- tallet.

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

Noe slitasje/eldepreg på vinduer fra byggeåret og på vinduer fra 90- tallet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk. Smøring av slitedeler.

Isolerglass vinduer produsert før ca 1995 har ikke samme isolerende egenskaper som dagens energiglass. De skal også behandles som spesialavfall da tettelist rundt vinduene kan inneholde PCB (Miljøgift). Vinduene kan ha god funksjon, men man vil ha en god energi effekt av å skifte disse til moderne energiglass.





TG 1 Ytterdør

Malt hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør 1, etasje

Malt balkongdør i tre på soverom 1, etasje. 2- lags glass fra 2011.

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

TG 2 Balkongdør 2. etasje

- Malt balkongdør i tre 2, etasje med 2- lags glass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levealder på isolerglass har passert. Svak utvendig tettepakning mot utvendig glass. Dørblad subber til terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av denne døren bør snart vurderes. Eksisterende dør må jevnlig vedlikeholdes.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utgang til terrasse på ca 15 kvm fra ett soverom 1. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet.

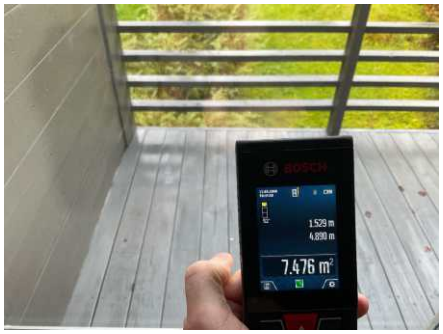
- Utgang til balkong på ca 7,4 kvm fra stue 2, etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avvik på rekkverk gjelder for rekkverk på balkongen 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til inngangsparti i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke rekkverk/håndløper montert på trapp til inngangsparti.
Noe høyt trinn fra soverom og ned til terrasse 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere rekkverk/håndløper på trapp til inngangsparti.
Montere trappetrinn utenfor balkongdør 1. etasje.

TG IU Andre utvendige forhold

- Utvendig markise på balkongen. Eier opplyser at det er blitt skiftet duk på markisen i deres eiertid.
- Utekran på begge sider av boligen.
- Montert elbil lader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: parkett, fliser, malt laminat. Laminat i kjellerstue og linoleum i trappegang i kjeller.
Vegg: malt panel, malt tapet/ strie og malte flater. Fliser på bad.
Himling: panel, malte flater og malt panel.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeskjell i stue og kjøkken/spiseplass.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med vegghengt vedovn på pipe i stue 2, etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Observert riss/ sprekker i flislagt pipe på bad i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking i innvendig utforet kjellervegg i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

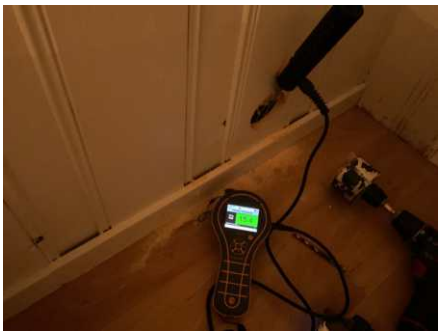
Tilstandsrapport

Ved hulltaking i utforet grunnmur i kjellerstue ble det observert benyttet plast i konstruksjon (inn mot grunnmur) noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Ble registrert noe "kjeller lukt" i hull for hulltaking. Fuktkvote % ble målt til ca 15-16 % 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 % da treverket vil kunne utvikle sopp/råteskader ved denne fuktkvoten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når rom under terreng er tenkt oppusset anbefales det at konstruksjonsprinsipp mot grunnmur oppføres etter dagens anbefalte løsninger for rom under terreng.

Til info : Eldre bygninger uten tette-sjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen.
Fukt i konstruksjonen fører ofte til saltutslag og av-flassing i nedre del av vegger. Det er viktig at denne fukten kan fordampe og luftes ut. Utforing av kjellervegger krever riktig utførelse, og ansees som en risiko konstruksjon.





TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via innvendig dør fra trappegang.

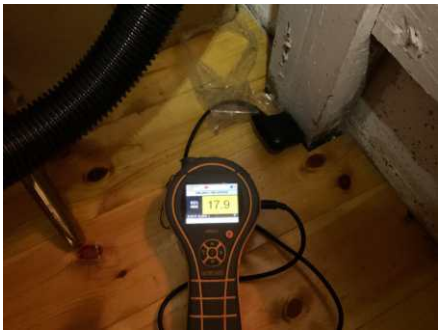
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Ble målt målt fuktkvote på ca 18 % i bunn av søye ved dør til krypkjeller.
krypkjeller hadde mye lagrede gjenstander ved befaringen og var således ikke mulig å inspisere i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Nærmere undersøkelser av krypkjeller anbefales etter at kjeller er tømt for lagrede gjenstander.

Boligen har krypkjeller som er en kjent risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk. Krypkjelleren gir økt fare for fuktopphopning, kondens, mugg- og råteskader, spesielt dersom det ikke er fuktsperre på grunn og tilstrekkelig ventilasjon. Konstruksjonen vurderes som fuktteknisk utsatt, og tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapper i tre. Parkett i trinn mellom 1, etasje og 2, etasje. Belegg i trinn til kjellertrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.





TG 2 Innvendige dører

Hovedsakelig profilerte furudører. Malt dør til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til hovedsoverom subber til karm/ terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justering av dør som tar til karm.

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap/skyvedørsgarderober og innredninger.

VÅTROM

KJELLER > BAD/ VASKEROM

Generell

Alder på dette badet er ikke blitt kjent for undertegnede eller eier. Ingen dokumentasjon foreligger. Er dog beskrevet i tidligere salgsprospekt at det ble foretatt kosmetisk oppussing av overflater i 2001.

KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er avvik:

Krakelering i fliser på pipe under feieluke på pipe. Bom i enkelte fliser over badekar mot krypkjeller. Mangler fuging rundt en flis.
En downlights i tak virket ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For utbedring av krakelerte fliser på disse erstattes med nye. Fuging rundt veggflis med manglende flisfuge. Skulle veggfliser med registrert bom løsne eller sprekke opp må større tiltak iverksettes for å utbedre dette.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/ VASKEROM

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 10 mm. Det er dog høy oppkant fra gulv og opp til dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i en gulvflis ved hjørne på pipe.
Ikke målt etter fall på gulv under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekt flis sees på som kosmetisk skade. Om dette er tenkt utbedret må flis erstattes med ny flis.
Det er mindre fall på gulv mot sluk enn dagens krav. Ved en vannlekkasje på bad vil dette kunne føre til vannoppsamling på gulv som ikke renner sluk.





KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Utskiftning av sluk og membran bør forventes utført på dette badet da membran ikke er synlig eller det følger av tidligere opplysninger at evt, membran er av eldre årgang før 2001.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: badekar, vegghengt toalett, servantinnredning, ett høyskap, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

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

For utbedring av svellet sideplater på servantinnredning må dette skiftes ut med ny.





KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Til info : mekanisk vifte er montert i eiers eiertid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

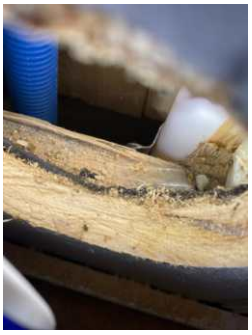
Tilstandsrapport

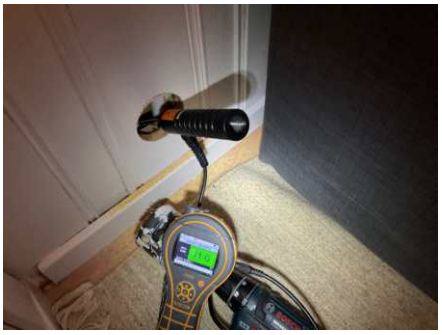


KJELLER > BAD/ VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjellerstue og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 11 % som ansees som tørt treverk i dette aktuelle område. kan dog ikke garanteres for at det ikke finnes avvik andre steder inn mot badet.





1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er opplyst renovert av fagfolk i 2019. Aktuelle byggeforskrift var da teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.

Eier opplyser at det ble lagt fliser på vegger i 2021.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

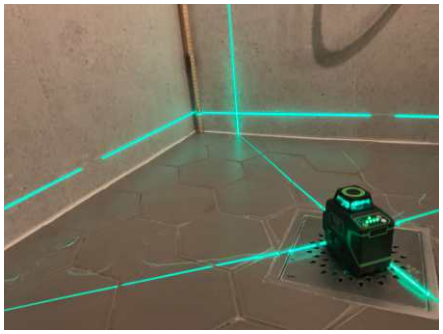
Flislagte vegger og malt slett himling.

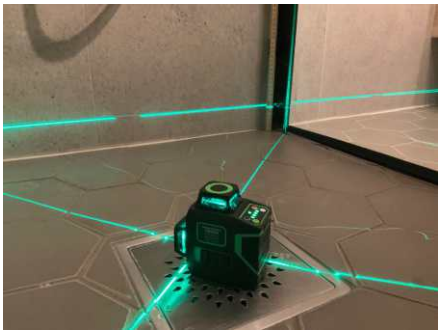
1. ETASJE > BAD

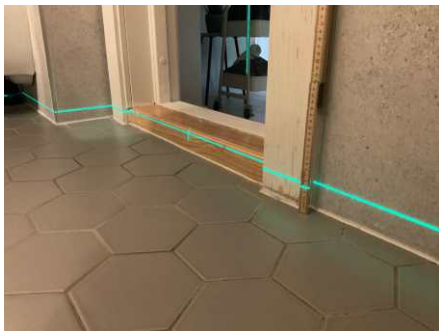
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 35 mm.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning Ikea med slette fronter i sort farge. Laminerte benkeplater som er malt med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkken øy med barløsning mot spiseplass.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede. Mangler en skuff i fryser. Dør på oppvaskmaskin kniper noe til sideskrog.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Takhengt kjøkkenvifte med kullfilter montert over koketopp.

Til info : vifte er blitt malt i sort farge.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Til info har eier jevnlig skiftet kullfilter.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

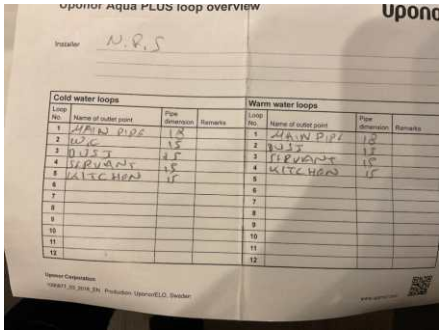
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besiktiget i rørskap plassert på vegg på bad 1, etasje.

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

Samlestokk for vannrør til bad i kjeller er ikke koblet i vannsikret skap. Samlestokk plassert på vegg i krypkjeller.

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

Vannlekkasje fra samlestokk i krypkjeller vil ikke være synlig uten at en inspiserer dette område fysisk. Større vannskader kan således oppstå uten forvarsel.







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Soil i bebyggelsen er av støpejern. Det foreligger ikke dokumentasjon eller beskrivelser som sier at all avløpsrør i boligen er skiftet ut fra støpejern til plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via ventiler på begge baderom. Tilluft til boligen via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ikke tilluftsventiler i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bør etableres ventil i yttervegg i kjellerstue samt forsert avtrekk fra kjøkken.

TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på begge baderom.
Vedovn : ja, plassert i ste 2. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i krypkjeller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Åpent deksel på styringspanel for bereder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Feste deksel på bereder.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i trappegang i kjeller.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

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.
   Dette er ikke kjent for eier eller undertegnede.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser at alt av elektrisk arbeid på boligen i deres eiertid er blitt utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som er utført før eier overtok huset kan ikke eier svare for.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier har samsvarserklæring for installert elbil lader i 2021. Denne ligger i boligmappa.no.

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

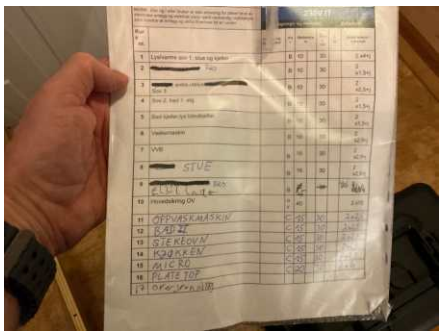
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Ingen synlig avvik ble registrert ved denne befaringen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.







TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er trolig fjell i byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret.

Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Drenering bør leses i sammenheng med punkt/beskrivelse av rom under terreng.

Generell info om drenering:
Eldre bygninger uten tette-sjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen. Ny drenering vil kunne redusere dette, men det er ikke noe garanti for at kjeller blir helt tørr, da det ofte er kapillært sug fra grunn.

Fukt i konstruksjonen fører ofte til saltutslag og av-flassing i nedre del av vegger.

Det er viktig at denne fukten kan fordampe og luftes ut. Utforing av kjellervegger krever riktig utførelse, og ansees som en risiko konstruksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og ringmur i betong/murverk.

Til info : Grunnmur har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grunnmur har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Det ble observert noe saltutslag bak plast mot grunnmur. Grunnmur i kjellerstue er kledd inn og full inspeksjon er ikke mulig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 er satt for å belyse en risiko ved innkledd grunnmur under terreng. Samt noe synlig saltutslag. Bør leses i sammenheng med rom under terreng.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er koblet til offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og koblet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bunnledningen ble rehabilitert av Sameiet av Olimb Rørfornyer AS i 2022.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

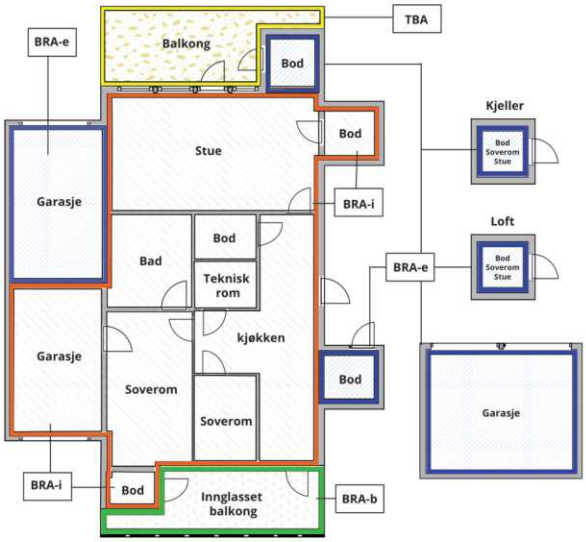
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	43			43	
1. etasje	44			44	15
2. etasje	22			22	7
SUM	**109**				**22**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, bad/ vaskerom		
1. etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
2. etasje	Stue, kjøkken m/ spiseplass		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Areal i 1, etasje er målt til 42,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad i 1, etasje er blitt utvidet noe innover i opprinnelig soverom. Åpnet opp i vegg mellom kjøkken og spiseplass. Åpnet mellom vf og trappegang 1. etasje.
Undertegnede har ikke sett tegninger av kjellerplanet.

Brannceller

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

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lagt fliser på vegger på bad 1. etasje.
Malt benkeplater på kjøkken.
Montert elbil lader.
Montert ny duk på markise på balkong.
Montert mekanisk vifte på begge bad.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue har ikke tilfredsstillende med dagslys og kjellerboden har ikke tilfredsstillende med rømningsveier.
Takhøyde i kjeller er målt fra 1,9 meter til 2,0 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	109	0

Kommentar

Rekkehus

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Kenneth Opsahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	326		22	6000 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Jonas Lies vei 10B

Hjemmelshaver

Opsahl Kenneth

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen.

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

Felles formue

Kr. 16 300 31.12.2024

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 gressplen ,hekk og noe skifer fliser ved inngangsparti. Fra et soverom er det utgang til terrasse og hage med gressplen og prydbeplantning.

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 flere halvplan oppført på grunnmur og ringmur i betong/murverk. Innvendig støpt betongsåle 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 250 000	2020	Siste registrerte salg av denne eiendommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP587455			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2025	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.09.2025	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	
2	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NH7985

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251049

Selger 1 navn
Kenneth Opsahl

Gateadresse
Jonas Lies vei 10B

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 3031928

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: 120251049

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2022 ble det utført flislegging av baderoms vegger, wc og sisterne, inkl demontering / montering av inventar. Nytt dusjsett og to baderomsvifter ble montert
Arbeid utført av	Skape Bygg

Filer

Kvittering for flislegging av bad Jonas Lies veil 10b 20.10.22.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Rørfornying av bunnledningen ble utført i regi av Sameiet i 2022.
Arbeid utført av	OLIMB Rørfornying AS

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

Beskrivelse	Av og til på våren har vi sett maur på terrassen oppe. Da har vi lagt ut en boks med maurgift, og så forsvinner det.

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 faglært
Beskrivelse	Installerte ladeboks til El-bil. Se boligmappa.
Arbeid utført av	OneCo AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Den er montert av OneCo AS. Se over.

Document reference: 120251049

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Takarbeider utført 2025 i regi av styret.
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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Varsel gjelder Kongeveien 44. Ref - Nytt bygg - Over 70 m2 - Ikke boligformål - Parkeringsplass - Nytt anlegg/konstruksjon

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120251049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

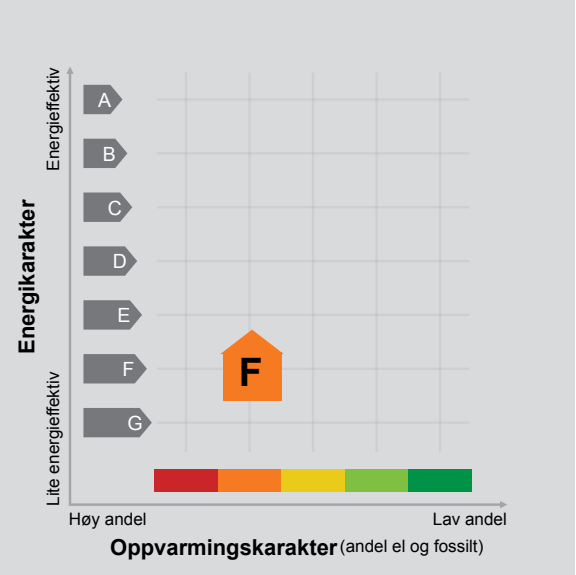
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Opsahl	ee79cb7a67a2105b52777 47ab807a212f2f5dcaf	18.09.2025 07:14:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251049

- → 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 10B
Postnummer	1412
Sted	SOFIEMYR
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	326
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149578293
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170301
Dato	18.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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		V³r ref.:	2016/7	Fødselsdato eier:	20.11.1972
Jonas Lies vei 10 B		Type:	Boligsameie		
1412 SOFIEMYR		Eiere:	Kenneth Opsahl		
Organisasjonsnr:	985 843 066	Seksjonsnr:	22		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 800

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	300
	Felleskostnader	1 936
	Renter fellesl³n	900
Tilleggsytelser:	TV og internett	564
	Vedlikehold	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	203 294	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:	4 675 783,34	Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16369638983, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 17.09.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 17.09.2025: 4 675 783

Andel av saldo: 203 295

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

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	746
Annen formue:	16 300	Utgifter:	617		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1965

Boligopplysninger:

Sameiet Sofiemyr	V³r ref.:	2016/7	Fødselsdato eier: 20.11.1972
Jonas Lies vei 10 B	Type:	Boligsameie	
1412 SOFIEMYR	Eiere:	Kenneth Opsahl	
Organisasjonsnr: 985 843 066			

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 249/326 - seksjon:22

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		
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 Br³ten 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.

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



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 Styreleder	Omar Brændholen Chih Styremedlem	Hallvard Ekker 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

bankID

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 torsdag 30.05.2024 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: Julie Leirfall Hagen, Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anne Margrethe Sande

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Fremmøtte: 9

Fullmakter: 1

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak:
Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 20.000,- ble godkjent

4. Andre saker

Det ble ikke meldt inn noen saker til behandling.

Vedtak:
Det ble ikke meldt inn noen saker til behandling.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Per-Erik Johansen for 2 år.

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hallvard Ekker for 2 år.

Valgt ble: Omar Brændholen for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

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

Valgt ble: Øystein Renberg for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Det ble ikke valgt valgkomite.

Protokoll for Sameiet Sofiemyr

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per-Erik Johansen (sign.)	03.06.2024
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	03.06.2024
Protokollvitne	Anne Margrethe Sande (sign.)	03.06.2024



INNKALLING 2024

Sameiet Sofiemyr

Torsdag 30.05.2024 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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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: Torsdag 30.05.2024 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 2023

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av 2 medlemmer til styret
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 5.4 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til styrehonorar vedtas.

4. Andre saker

Det ble ikke meldt inn noen saker til behandling.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per-Erik Johansen
Styremedlem, Vigdis Klovholt
Styremedlem, Håvard Schistad
Varamedlem, Anne Margrethe Sande
Varamedlem, Øystein Renberg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ende ³ rsregnskap	505 032	1 016 019
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	132 957	-377 655
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-133 332	-133 332
B. Endring arbeidskapital	-375	-510 987
C. Arbeidskapital	504 657	505 032
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	539 177	617 949
Kortsiktiggjeld	-34 520	-112 917
C Arbeidskapital	504 657	505 032

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	737 952	735 840	736 280	746 533
Sum leieinntekt		737 952	735 840	736 280	746 533
Sum inntekt		737 952	735 840	736 280	746 533
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 820	2 820	3 000	3 000
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	4	0	1 800	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon		231 517	163 383	180 000	250 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 438	7 125	7 500	8 000
Reparasjon og vedlikehold	6	60 023	599 205	65 000	65 000
Revisjonshonorar		5 230	4 894	5 000	5 500
Forretningsførerhonorar		54 631	53 092	55 000	58 000
Andre honorar		0	60 170	2 000	2 000
TV/bredb³nd		104 987	90 650	101 000	106 000
Kontingenter og gaver		663	0	0	0
Forsikringer		107 901	94 980	108 000	117 000
Andre kostnader		1 264	1 257	4 000	4 000
Sum kostnad		596 473	1 099 376	550 500	638 500
Driftsresultat		141 479	-363 536	185 780	108 033
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 631	6 434	0	0
Rentekostnad		22 152	20 553	18 505	16 000
Netto finansposter		8 522	14 120	18 505	16 000
Årsresultat		132 957	-377 655	167 275	92 033
Overført sameiekapital		132 957	-377 655	0	0
SUM OVERFØRINGER		132 957	-377 655	0	0

Balanse 2023 Sameiet Sofiemyr

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	3	95 872	95 872
Sum anleggsmidler		95 872	95 872
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		20	2 645
Forskuddsbetalte kostnader		89 098	156 862
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		450 059	458 442
Sum omløpsmidler		539 177	617 949
SUM EIENDELER		635 049	713 821

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		333 845	200 888
Sum opptjent egenkapital		333 845	200 888
Sum egenkapital	7	333 845	200 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	266 684	400 016
Sum langsiktig gjeld		266 684	400 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 364	112 795
Påløpne renter		156	122
Sum kortsiktig gjeld		34 520	112 917
Sum gjeld		301 204	512 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		635 049	713 821

Sted:_____ Dato:_____

Per-Erik Johansen
Styreleder

Vigdis Klovholt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.
Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.
Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 24 seksjoner. Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 249, b.nr 326 i 3020 Nordre Follo kommune. Eiertomt p³ 6 065,9 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587455.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	555 552	555 552
3625 Leietillegg vedlikehold	28 800	28 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	20 448	18 000
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	133 152	133 488
Sum	737 952	735 840

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
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 ³rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	95 872
¡ rets tilgang :	0
¡ rets 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
Anskaffelses³r :	2013
Antatt levetid i ³r :	

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 800
Sum	0	1 800

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6450 Leie parkering	1 500	1 500
Sum	7 438	7 125

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	12 523	579 205
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	47 500	0
Sum	60 023	599 205

Konto 6602 gjelder prosjekt rnrfornying.

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	200 888	132 957	333 845
Sum opptjent egenkapital	200 888	132 957	333 845
Sum egenkapital	200 888	132 957	333 845

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12119327944
L³ netype:	Serie
Opptaks³ r:	2011
Rentesats:	7.10 %
Beregnet innfridd:	30.12.2025
Opprinnelig l³ nebelnp:	2 000 000
L³ nesaldo 01.01:	400 016
Avdrag i perioden:	133 332
L³ nesaldo 31.12:	266 684

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12119327944	24	11 112	266 688

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³ neopptaket 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.)	20.03.2024
Styremedlem	Vigdis Klovholt (sign.)	19.03.2024
Varamedlem	Anne Margrethe Sande (sign.)	20.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Sameiet Sofiemyr

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sofiemyrs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 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 som

Penneo document key: I4I7B-B8BEX-V8H1F-2643I-KDZK8-Q37X7

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: I4I7B-B8BEX-V8H1F-2643I-KDZK8-Q37X7

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."

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-21 22:26:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I4I7B-B8BEX-V8H1F-2643I-KDZK8-Q37X7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Sofiemyr Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 30.05.2024 kl. 19:00 - klubbhuset til Kolbotn IL

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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 3207-249/326/0/22

Norkart
Utskriftsdato: 16.09.2025 08:32

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 22	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	( )

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

Frist fullføring:
Frist retting:

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
OPSAHL KENNETH F201172*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Jonas Lies vei 10B 1412 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jonas Lies vei 10B	H0101	249/326/0/22	114	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jonas Lies vei 10 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	149578293		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1966

1: Bygning 149578293: 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
Tatt i bruk	15.01.1966	19.03.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jonas Lies vei 10B	H0101	249/326/0/22	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
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	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.**	22
Adresse	Jonas Lies vei 10B, 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** 357 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 963 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 000 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	6 000 m^2
KPHensynsonenavn	H110
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Delareal	38 m^2
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig
Områdenavn	BTI1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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

Id	202306 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202306)
Navn	Fløysbonn ungdomsskole
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

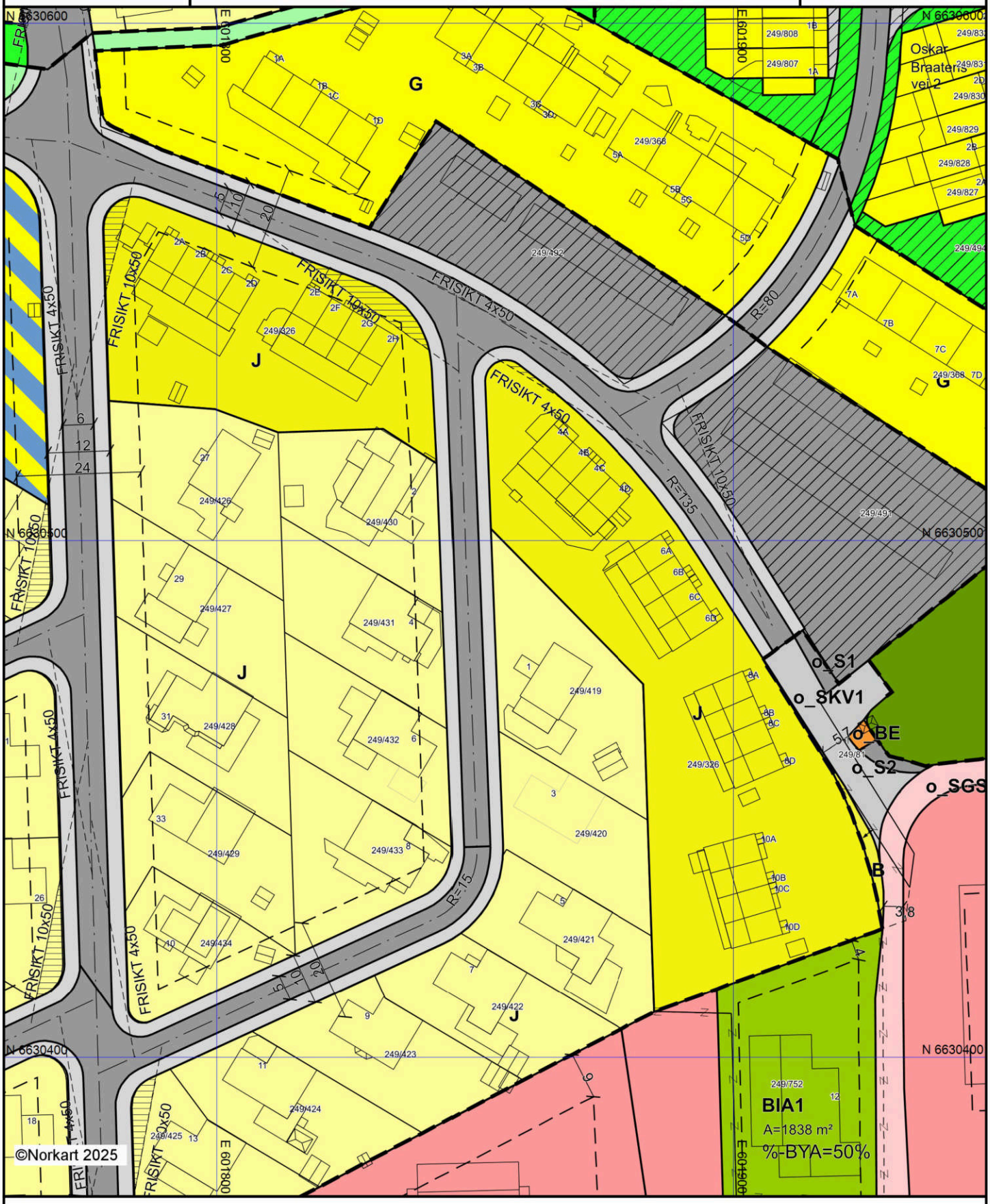
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/326/0/22
Adresse: Jonas Lies vei 10B
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- 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

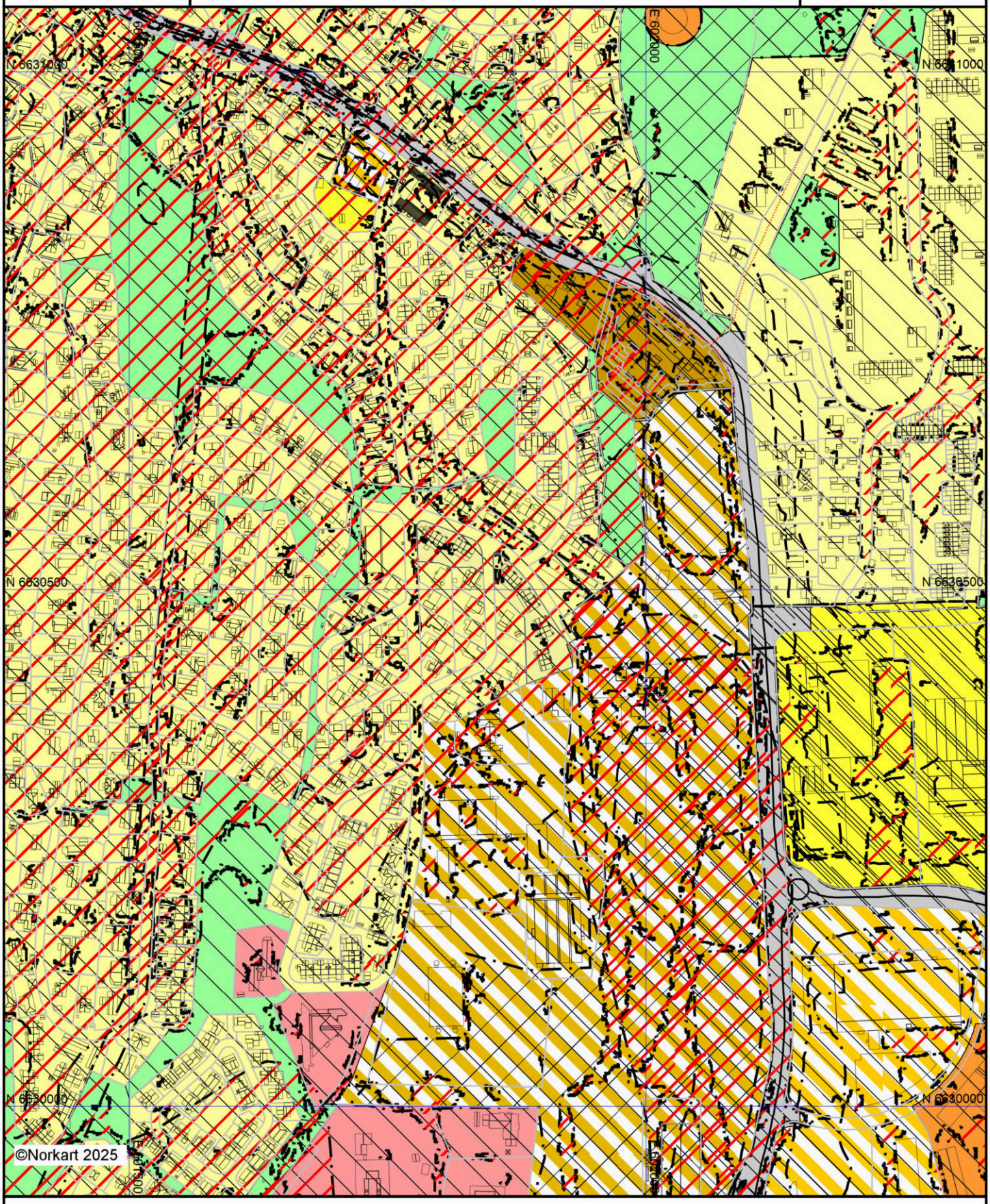
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/326/0/22
Adresse: Jonas Lies vei 10B
Dato: 16.09.2025
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 m²**
BBH		Min. 6 ganger innendørs leke- og oppholdsareal
BU1 og 2	Pr. elev	Min. 24,5 m²

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 m² 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

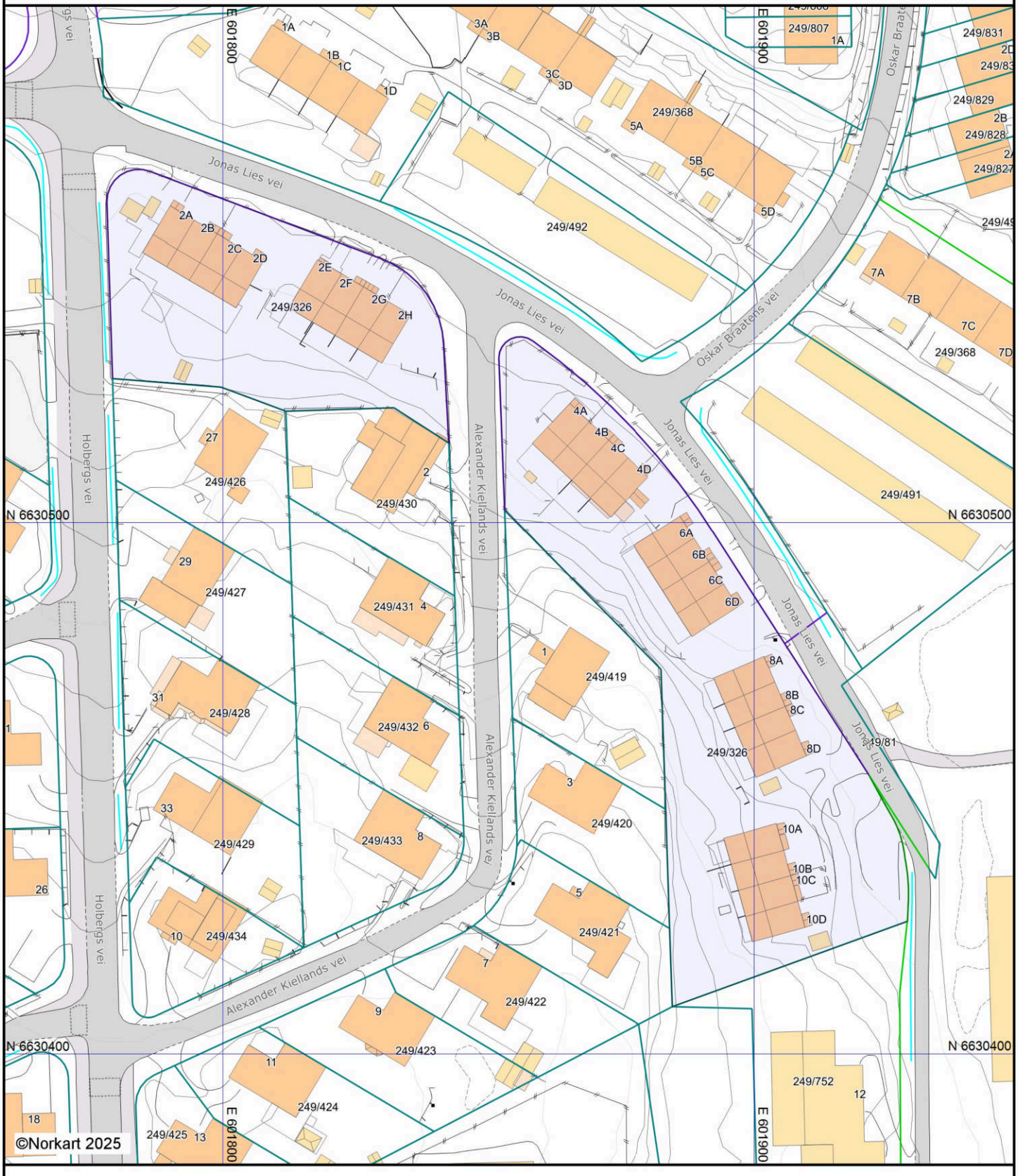
Grunnkart

Eiendom: 249/326/0/22
Adresse: Jonas Lies vei 10B
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

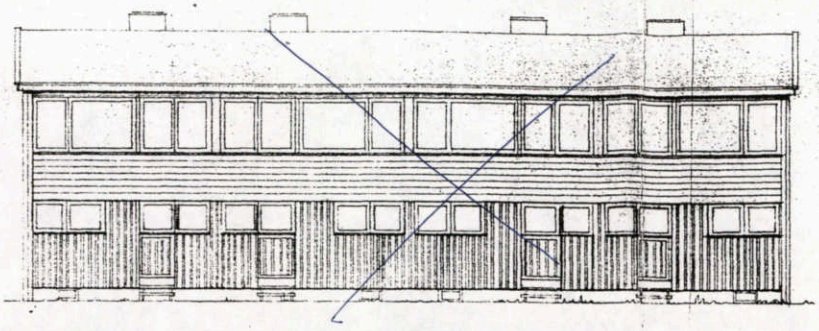
N

UTM-32

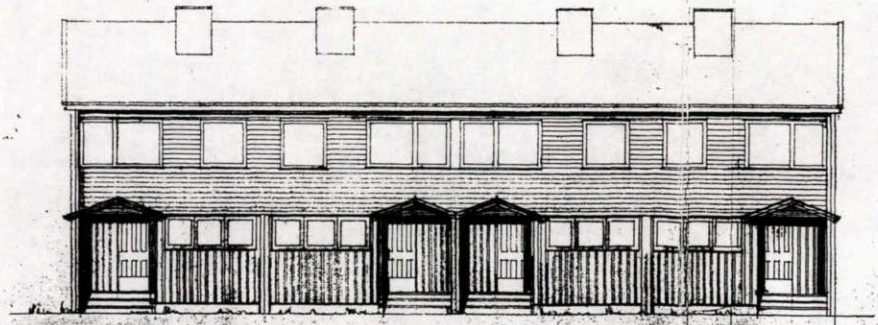
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



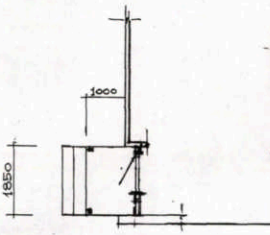
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



SYDVEST



NORD-ØST



0 3. 05. 93

Overbygg inngangsparti for nr. 100 godkjent 25/1-2011 AGA

OPPEGÅRD KOMMUNE
Virksomhet Byggesak og Geodata

PLAN 30.04.1963. Ole Gaarder

BYGG NR. 202
1963

Tomtk. 19/2-64

SOFIEMYR B.R.L. 1. REPR.

RETTET: 16-1-1964

OPPDR. GIVER:
OPPEGÅRD BBL
Tomas Eilsv. 4, 6, 8 og 10
BRÅTENFELTET II -
REKKEHUS

NBBL GRUPPEN FOR NORSKE BOLIGBYGGERLAG I LAND OG BY
ARKITEKTKONTORET
WIESELSV. 1 - KOLBOTN - TLF. 80N28

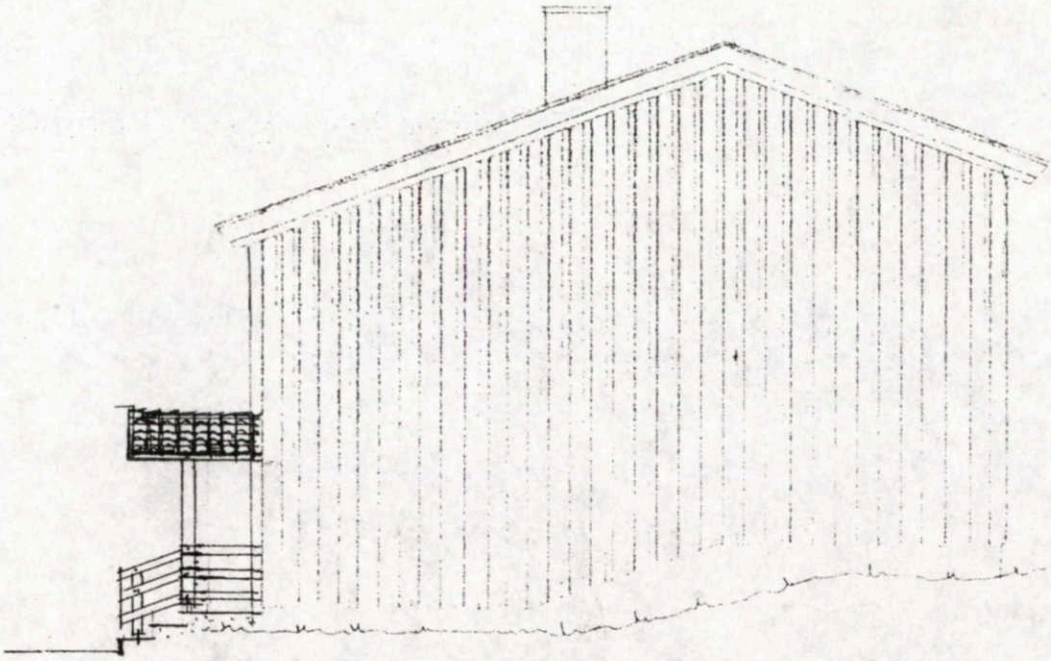
TEGN. TITEL:
FASADER
SNITT

MÅL: 1:100
TEGNET 25-9-63
IGN. TG

RETTET | DATO

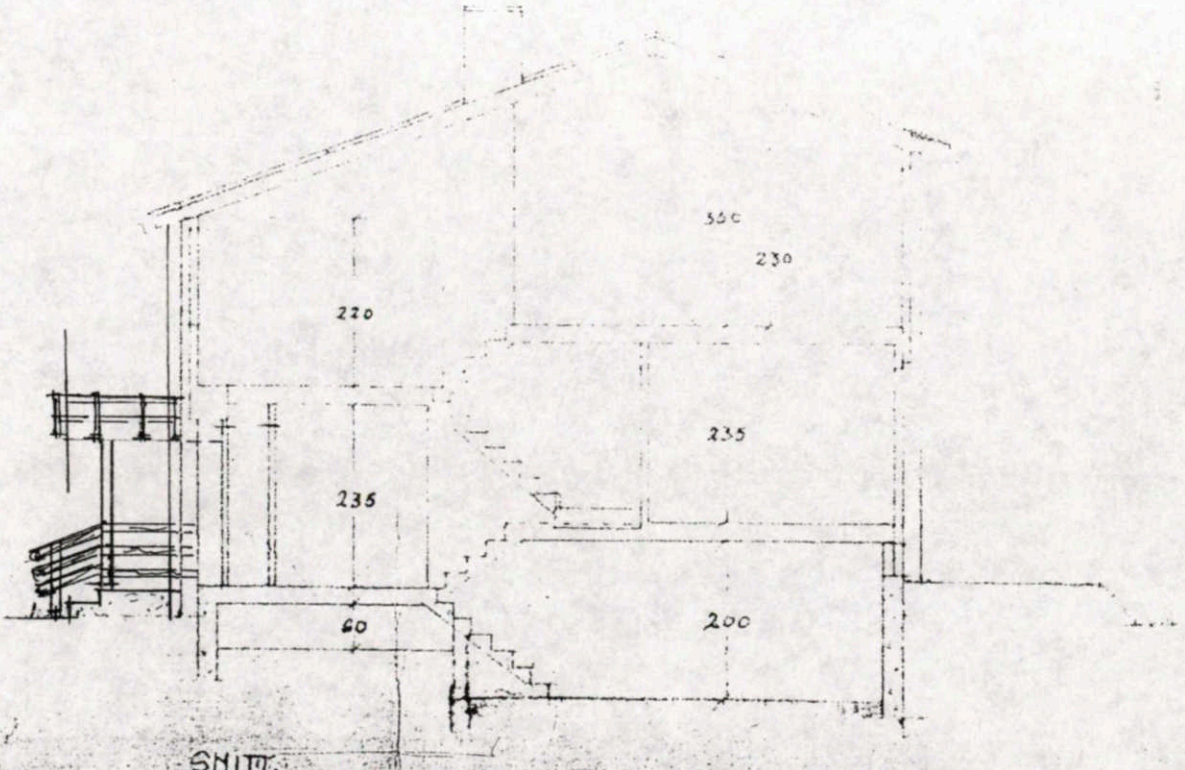
TEGN. NR. 63.16
304

GJELDER OGSÅ FOR: HOLBERGGAVEL NR. 25

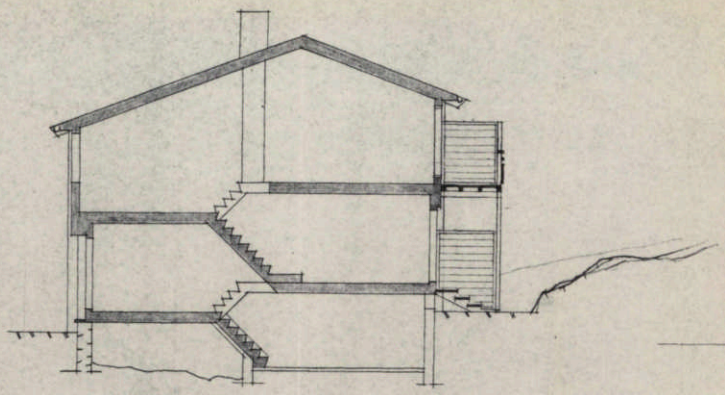


GAVL

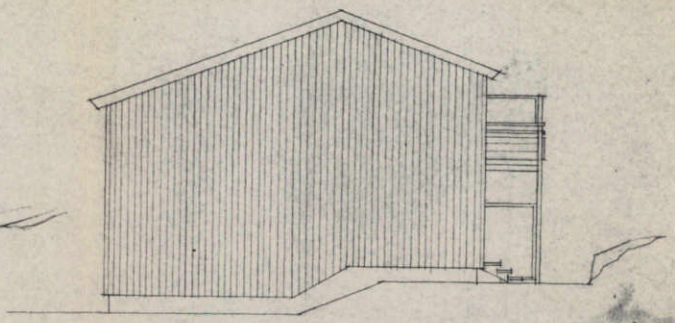
ODDER KOMMUNE
SEKRETARIATET FOR KOMMUNALTEKNIK
Sagsnr.
09. 02. 94
Akt.nr. P
Akt.nr. S



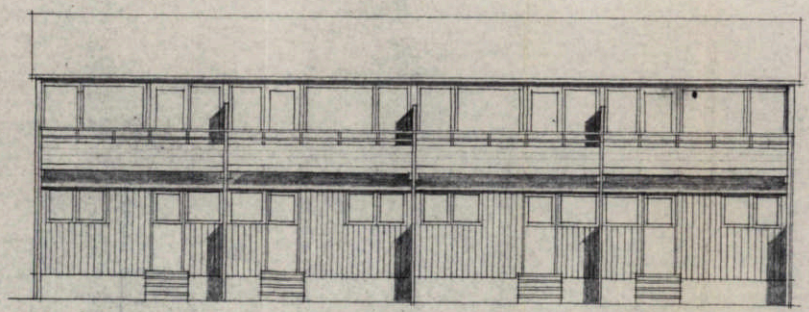
SNIT.



SNITT



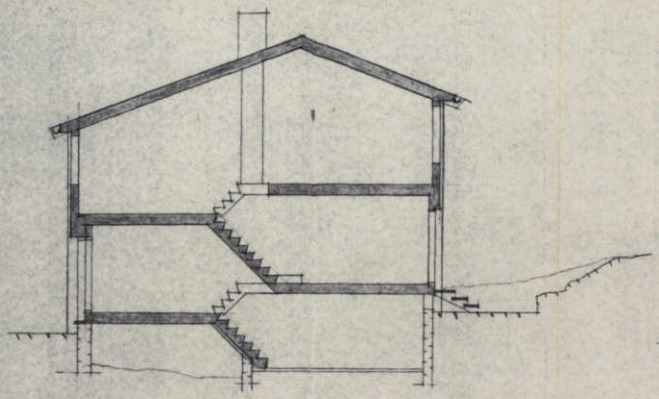
FASADE NORD



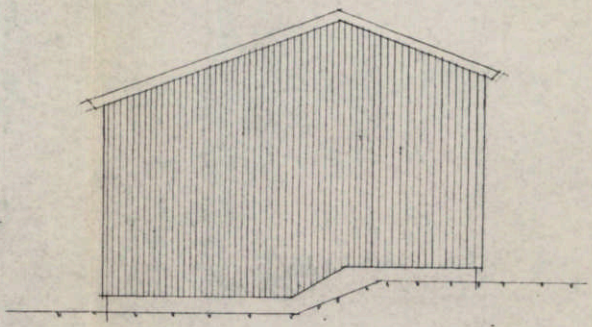
FASADE VEST

Mottatt
4 SEP 1972

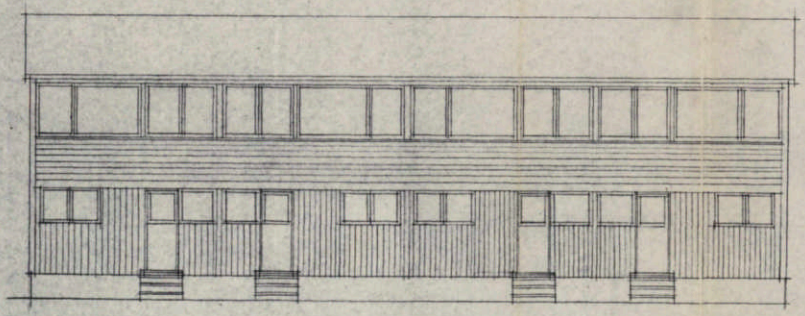
TH. HANSEN AEK.MNAL JONAS LIESV. 10C 1412 SOFTEMYR	JONAS LIESV 10,8 VERANDATILBYGG	SNITT OG FASADER MÅL 1:100	TEG. 13.5.72



SNITT



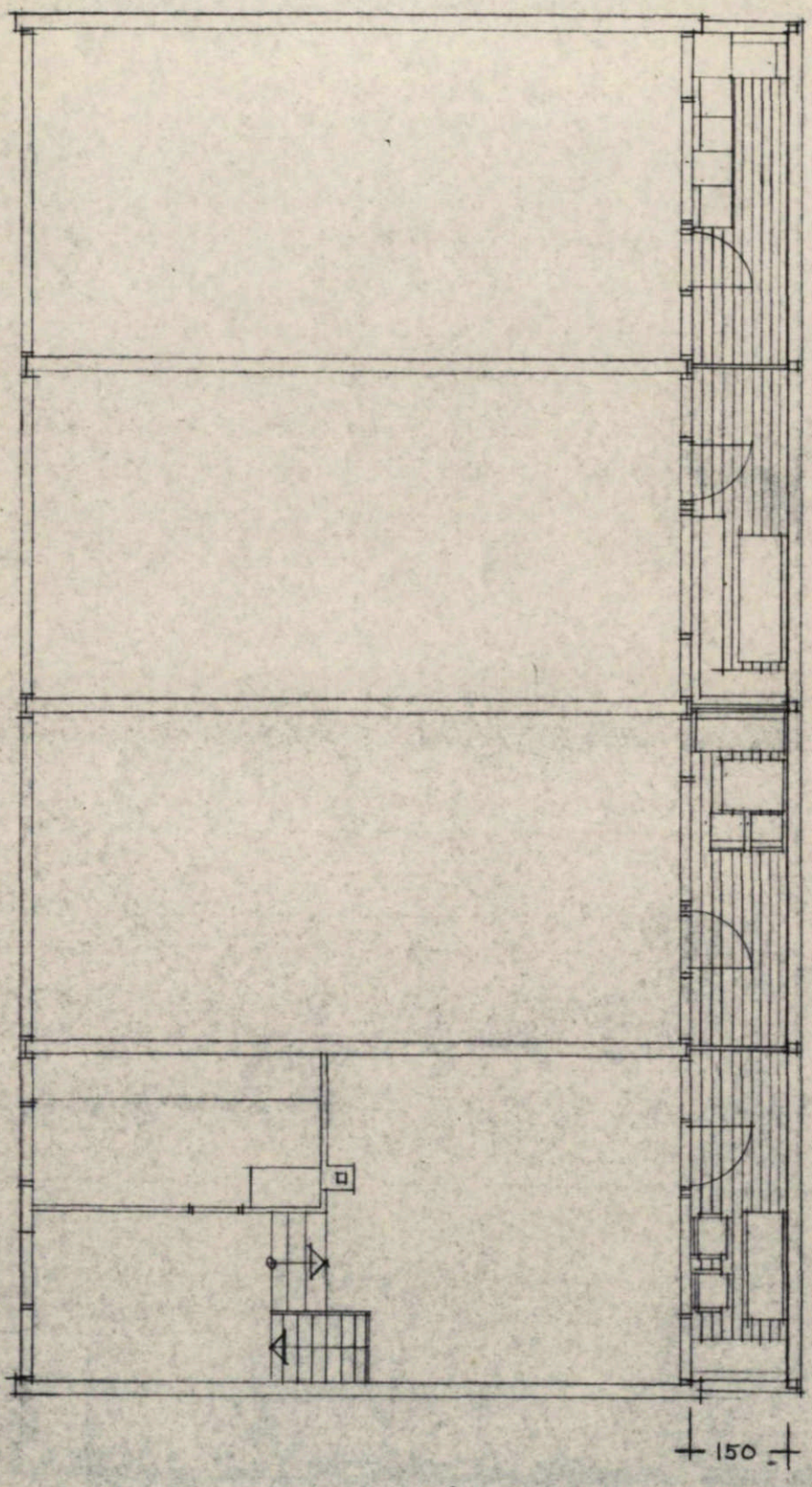
FASADE NORD



FASADE VEST

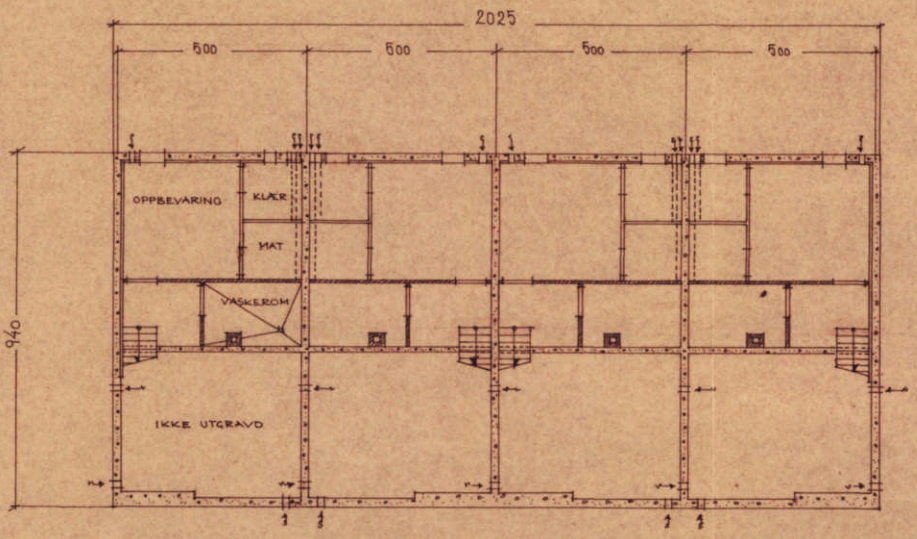
Mottatt
4 SEP 1972

TH. HANSEN ARK. MNAL JONAS LIESV. 10C 1412 SOF E.MYR	JONAS LIES V. 10C	SNITT OG FASADER MÅL 1:100	TEG. 13.5.72



Mottatt
4 SEP 1972

TH. HANSEN ARK. MNAL JONAS LIESV. 10C 1412 SOFIEMYR	JONAS LIESV. 10 og 8 VERANDATILBYGG	PLAN 2. ETG. MÅL 1:100	TEGN. 13.5.72



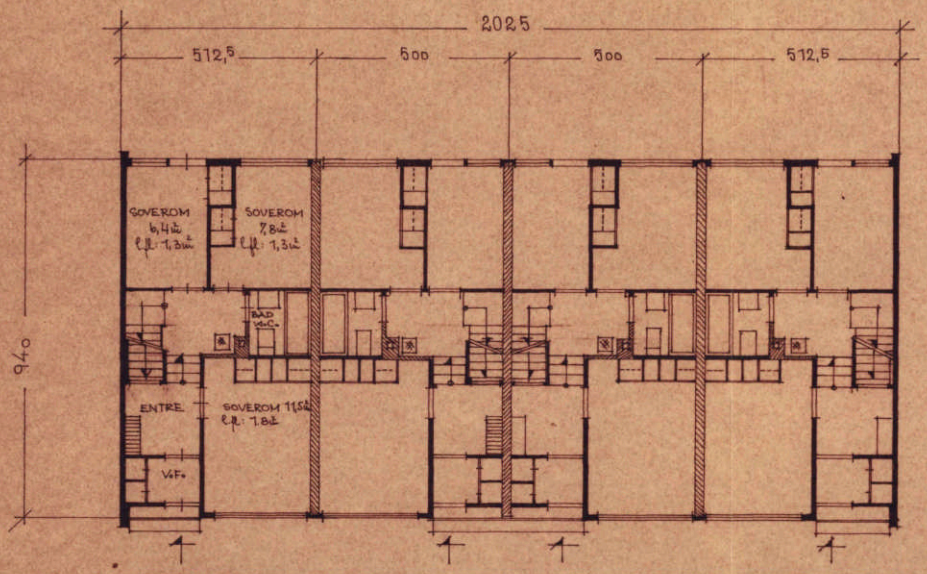
PLAN AV KJELLER

BYGG NR. 206
1963
Dumk. 10/2-64.

SOFIEMYR BRL. 1. REPR.

GJELDER OGSÅ FOR HOLBERGGV. NR. 25

OPPEGÅRD BBL., BRÅTENFELTET II, Jonas Liesv. 2,4,6,8,10		DATO 18-1-64
KJELLERPLAN	SIGN. TG.	TEGN. NR 6316 30T
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARK. KONTORET, VOLDSGT. 1, KOLBOTN. TLF 801428	MÅL 1:100	



PLAN AV 1. ET.

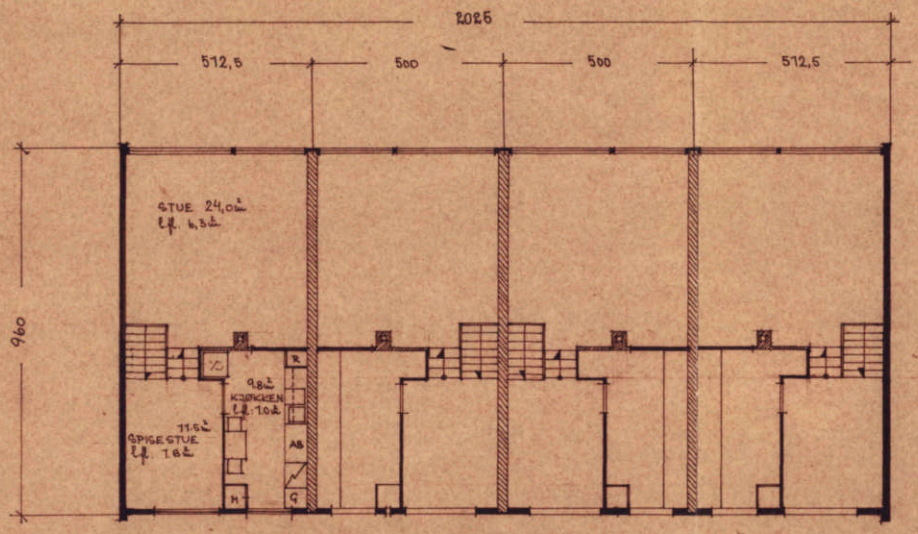
BYGG NR. 206
1963

Innk. 10/2-64

SOFIEMYR B.R.L. 1. REPR.

GJELDER DGBÅ FOR HOLBERGSV. NR. 25

OPPEGÅRD BBL, Jonas Liesv. 2,4,6,8 og 10		DATO 15-1-64
PLAN AV 1. ETASJE	SIGN: T. Gundersen	TEGN. NR 6376 302
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARK. KONTORET, WESSELSV. 1, KOLBOTN, TLF. 801428	MÅL 1:100	



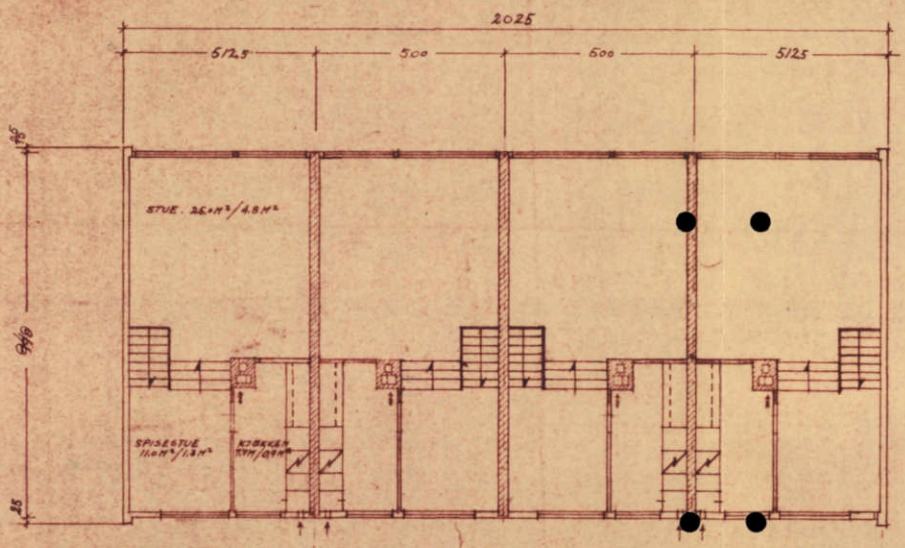
PLAN AV 2. ETASJE

BYGG NR. 206
1963
Innk. 10/2-64.

SOFIEMYR B.R.L. 1. REPR.

GJELDER OGSÅ FOR HOLBERGSV. NR. 25

OPPEGÅRD BBL, BRÅTENFELTET II, Jonas Liesv. 2,4,6,8,10		DATO 15-1-64
PLAN AV 2. ETASJE	SIGN.	TEGN. NR. 637.6
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ARK. KONTORET, WERGELSV. 1, KOLBOTN, TH 801428	MÅL 1:100	303



PLAN AV 2 ETASJE.

OPPDR. GIVER
OPPEGÅRD BBL
Jonas Lies v. 2, 4, 6, 8 og 10
BRÅTENFELTET II
REKKEHUS

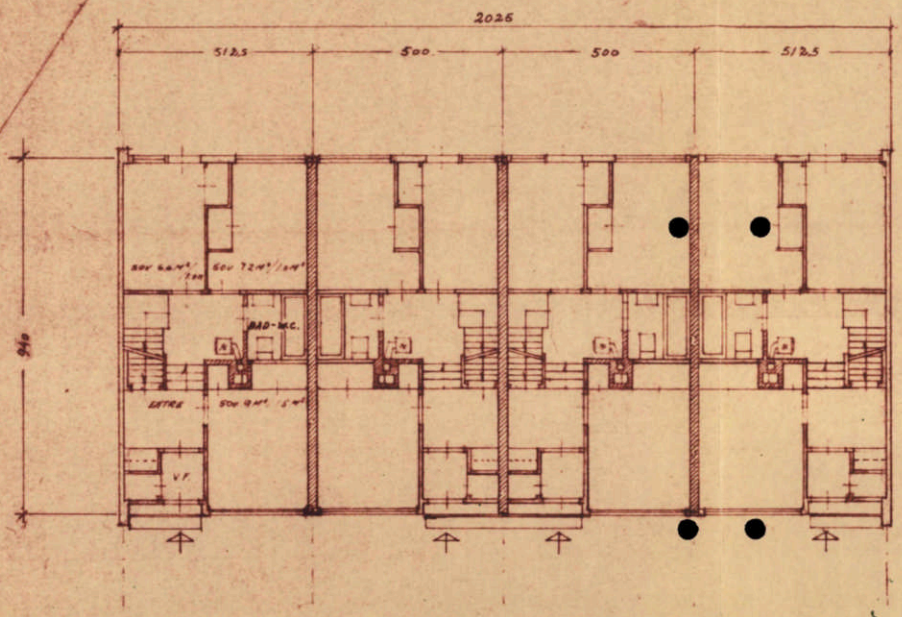
NBBL A.L. NORGES BOLIGBYGGENDE LAGS ARKITEKTFORENING
ARKITEKTKONTORET
WIESELGV 7, KOLBOTN, TLF 801428

TEGN TITEL
PLAN AV
2. ETASJE

MÅL: 1:100
TEGNET 20/9-63
SIGN. TGjerdrum

15-2-1962
RETTET O.W. DATO

TEGN. NR 6316
203



PLAN AV 1 ETASJE.

Jonas Liesv. 10

OPPDR GIVER
OPPEGÅRD BBL
Jonas Liesv. 2, 4, 6, 8 og 10
BRÅTENFELTET II
REKKEHUS

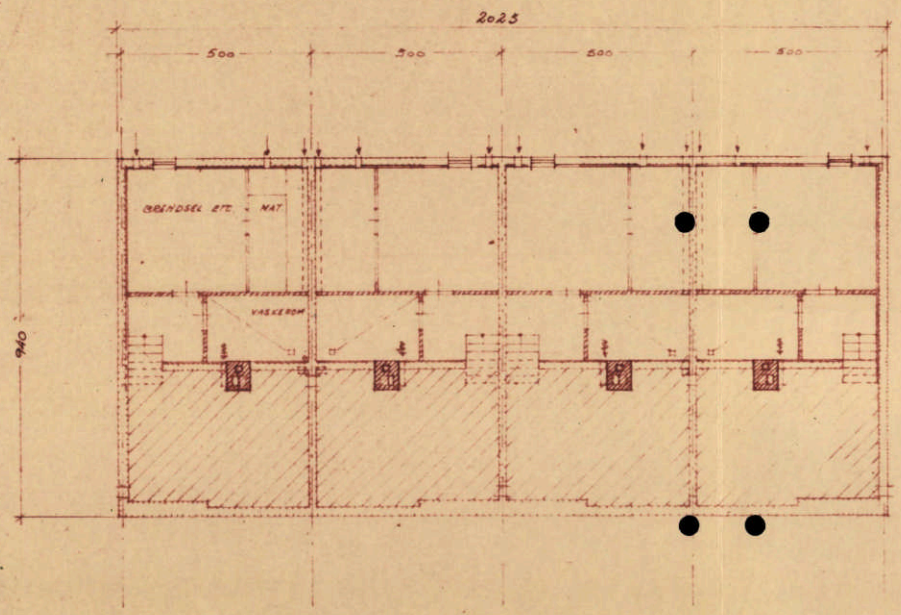
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
WESSELSGV. 1, KOLBOTN, TLF 801128

TEGN.TITEL
PLAN AV 1. ETASJE

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

RETTET | DATO

TEGN.NR. 6376
202



PLAN AV KJELLER

Jonas Liesv. 10

OPPDR. GIVER
ÖPPEGÅRD BBL
Jonas Liesv. 2, 4, 6, 8 og 10
BRÅTENFELTET II
REKKEHUS

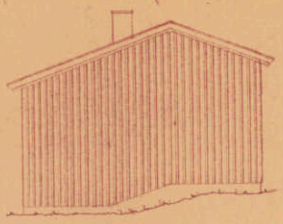
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
WESSELSV. 7, KOLBOTN. TLF 80142 B.

TEGN. TITEL:
KJELLERPLAN

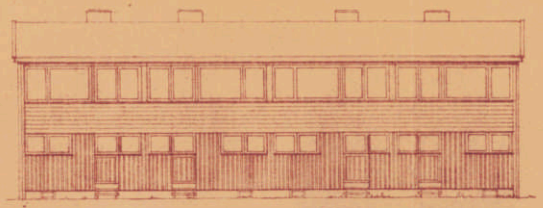
MÅL: 1:100
TEGNET 20-9-63
SIGN. T. Gundersen

RETTET | DATO

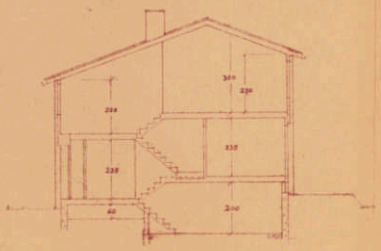
TEGN. NR. 6376
207



GAVL



SYDVEST



SNITT



NORD-ØST

SOFIEMYR B.R.L. 1. REPR.

RETTET: 26-7-1964

OPPDR. GIVER
OPPEGÅRD BBL
Tomas Lilleg. 2, 4, 6, 8 og 10

TEGN.TITEL
FASADER
SNITT

BRÅTENFELTET 2.
REKKEHUS

NBBL AL NORSKE BOLIGBYGGERS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
WERGELAND 1, KRISTIN. TLF. 42 42 20

MÅL 1:100
TEGNET 28-9-63
KONTR. [illegible]

RETTET | DATO

TEGN.NR. 6376
304

BYGG NR. 206
1963
Ferdigmeldt 19/2-64

GJELDER OGSÅ FOR HOLBERGSVEI NR. 25

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

Dansk Scanning A/S

Oppegård KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kolbotn, den 13. 1. 1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 206/1963

Avsluttende synsforretning
10/1 1966.
Frø Leira

Arbeidssted	Jonas Lies vei 10, 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

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

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.

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

Utskriftsdato: 16.09.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	326	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Jonas Lies vei 10B, 1412 SOFIEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**11 427,20 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**
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	3820.00	1/1	0 %	3 820,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr
					Sum	**11 199,40 kr**

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

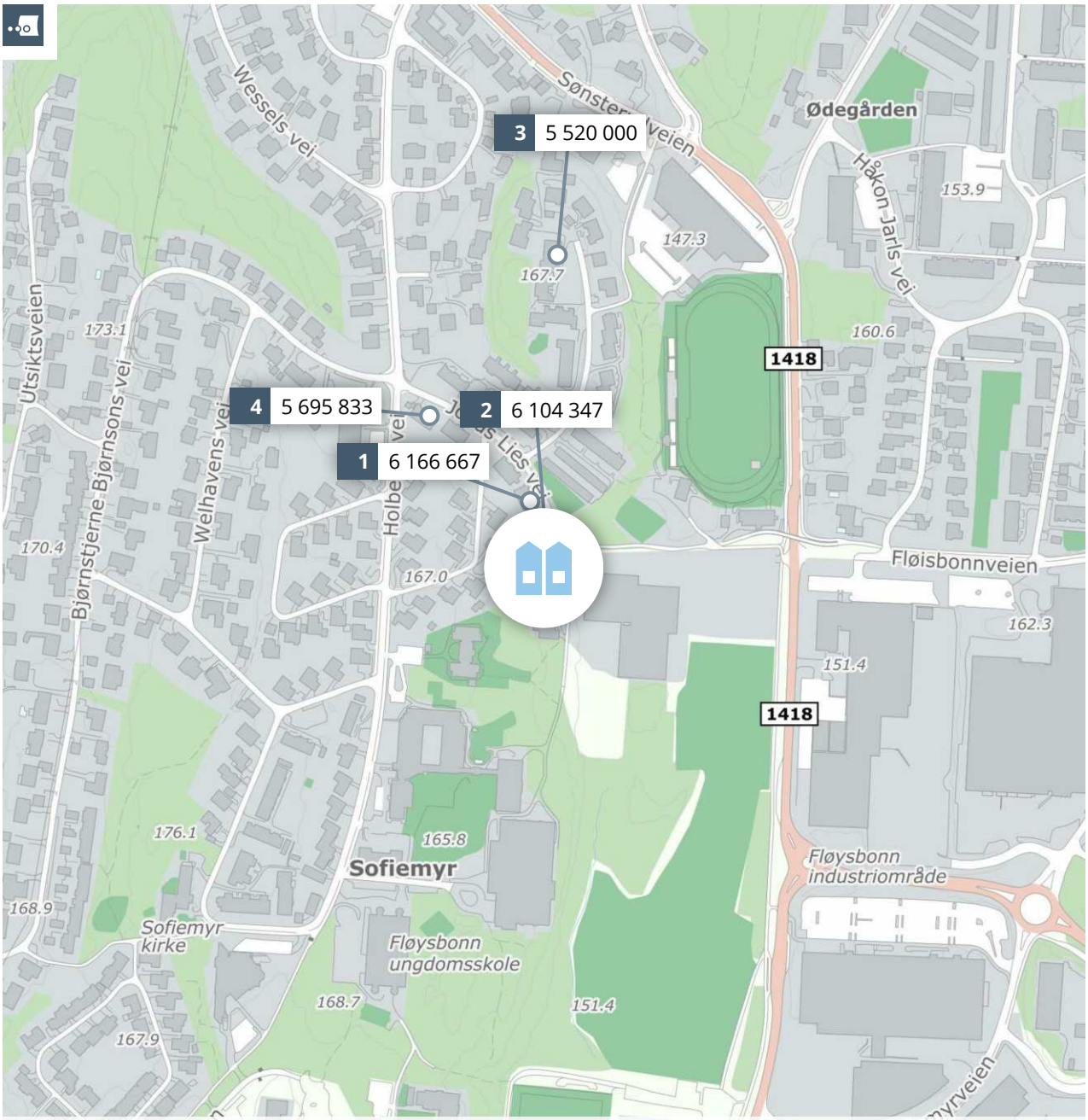
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 20.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jonas Lies vei 10 B, 1412 SOFIEMYR

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 249 BNR 326 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Søndre Bråten

Verdivurdert til

6 000 000

203 294	6 203 294	56 881
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt					6 066 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	3 800
Formue	16 300
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jonas Lies vei 6 C				19.02.2024	5 600 000	**6 150 000**	16 667	6 166 667	**50 136**
	123 m²	1966	6 066 m²	3 sov						
2	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						
3	Oskar Braatens vei 5 G				07.05.2025	5 350 000	**5 520 000**	0	5 520 000	**52 075**
	106 m²	1969	115 m²	3 sov						
4	Jonas Lies vei 2 C				07.05.2025	5 500 000	**5 500 000**	195 833	5 695 833	**52 739**
	108 m²	1965	6 000 m²	3 sov						

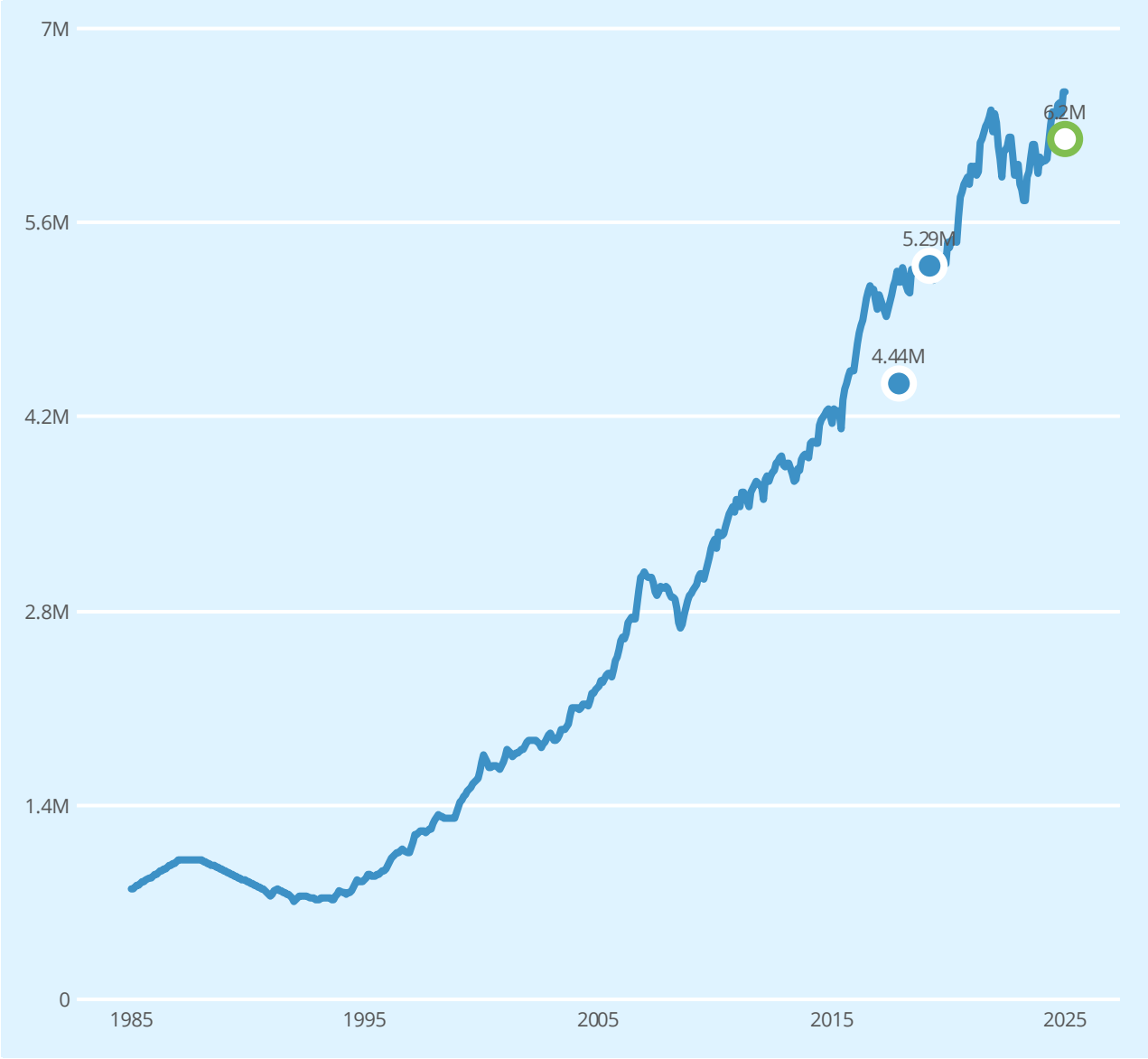
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.09.2019	09.10.2019	13.01.2020	5 200 000	5 250 000	36 112	5 286 112	
09.06.2018	27.06.2018	06.09.2018	4 500 000	4 400 000	43 055	4 443 055	
08.11.1995		08.11.1995	-	360 000	-	360 000	2
11.05.1984		11.05.1984	-	505 000	-	505 000	2

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

Rekkehus til salgs i 1412 SOFIEMYR nå

5
rekkehus til salgs

7.3M
7.1M
6 785 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Rekkehus solgt i 1412 SOFIEMYR siste 6 mnd

15
rekkehus solgt

7.2M
7.0M
6 924 000 Salgspris i snitt
6 748 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

56 908 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
56 881 Jonas Lies vei 10 B
Totalpris 6 200 000

49 706 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

Jonas Lies vei 10B

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...	3 min	
452 elever, 25 klasser	0.3 km	
Tårnåsen skole (1-7 kl.)	22 min	
531 elever, 24 klasser	1.9 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.)	5 min	
347 elever, 20 klasser	1.9 km	
Wang Ung Follo (8-10 kl.)	5 min	
188 elever, 10 klasser	0.4 km	
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	
262 elever, 12 klasser	0.5 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl....	22 min	
221 elever, 15 klasser	1.9 km	
Roald Amundsen videregående skole	8 min	
597 elever, 39 klasser	0.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Fløysbonn	3 min	
Linje 81, 81N, 83, 83N, 84E, 580	0.3 km	
Solbråtan stasjon	15 min	
Linje L2	1.4 km	
Oslo S	23 min	
Totalt 24 ulike linjer	19.4 km	
Oslo Gardermoen	48 min	

BARNEHAGER

Holberg barnehage (1-5 år)	5 min	
57 barn	0.5 km	
Bråten barnehage (1-5 år)	7 min	
41 barn	0.6 km	
Sofiemyråsen barnehage (0-5 år)	8 min	
60 barn	0.7 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sofiemyr	5 min
Coop Extra Sofiemyr	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	6 min
Vitusapotek Sofiemyr	5 min
Kolbotn Vinmonopol	7 min

SPORT

Sofiemyrhallen	3 min
Sofiemyr idrettspark	4 min
Mudo Oppegård	5 min
SATS Kolbotn	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

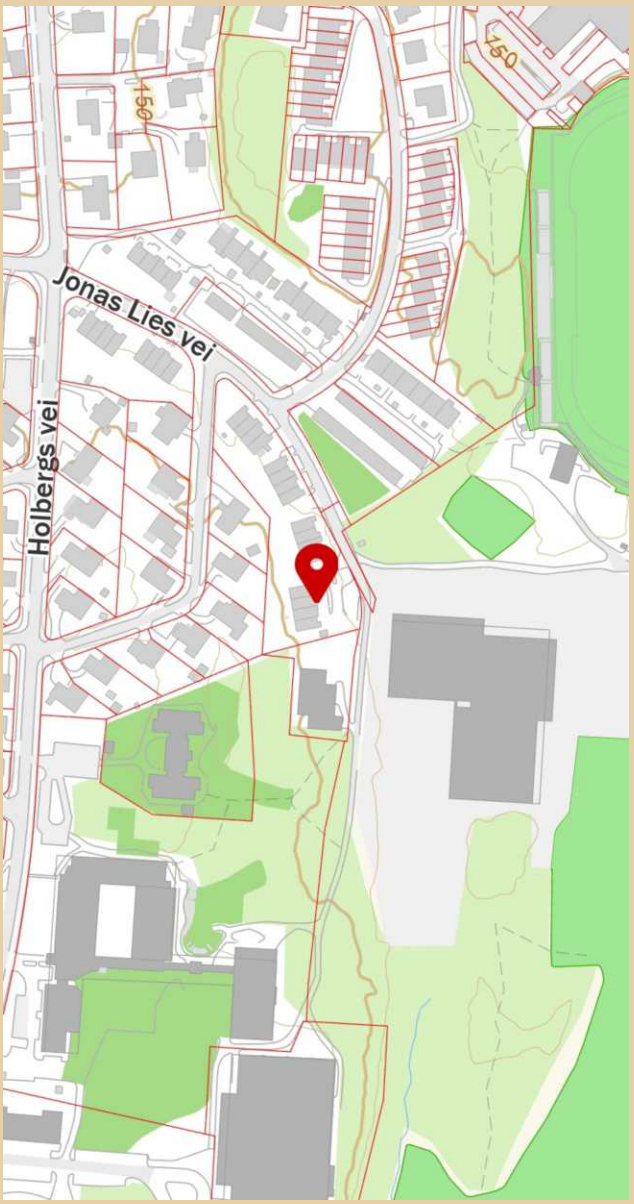
Gateparkering
Lett 86/100

—

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 10B, 1412 Sofiemyr
Gnr. 249, Bnr. 326, Snr. 22, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251049

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

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

E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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