PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

ROLF PRESTHUS VEI 65

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Rolf Presthus vei 65 , 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 244, bnr. 967, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 19.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1777 **Referansenummer:** LO3098

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret.

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

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

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

- Yttertak av type saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til kaldtloft via luke med nedfellbar loftstrapp. Loft har dels lagt gulv som gir mulighet for lagring.

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør med glassfelt, kikkhull og montert kodelås.
- Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

- Balkong/uteplass : Utgang til balkong på ca 9,5 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong med fliser på gulv. Rekkverk i stål og glass. Levegg mot nabo i tre med malt liggende trekledning. Balkong er takoverbygd.
- Uteplass som er overbygd ved inngangsparti. Oppført i utkraget betong med fliser på gulv. Rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs parkett, fliser i entre og på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad. En vegg i stue med spile plater.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av betongelementer.

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

- Boligen har elementpipe og frittstående Jøtul vedovn i stue. Glassfelt i dør og på sidefelt til vedovn.

- Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset). Skyvedør til hovedsoverom.

- Div. belysning.
- Alarm.
- Skyvedørsgarderobe i entre og på ett soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Etter 2021 er det montert servant, blandebatteri og overskap på vegg over servant av eier.

Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: Skjermet dusjhjørnet, toalett, innmurt badekar, servantinnredning, speil med lys i fronter på overskap over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Glassfelt i enkelte overskap. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap og fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Tilluft via spalteventiler i vinduer og luke i yttervegg på kjøkken, stue og på ett soverom.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i flislagt del av gulv i entre samt på bad.
Vedovn : vedovn plassert i stue.
Varmepumpe : luft til luft varmepumpe er plassert i stue.
Elektriske ovner : etter behov. Montert en panelovn på ett soverom.

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

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i boden.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

Røykvarslere med batteri knyttet til alarmsentral.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

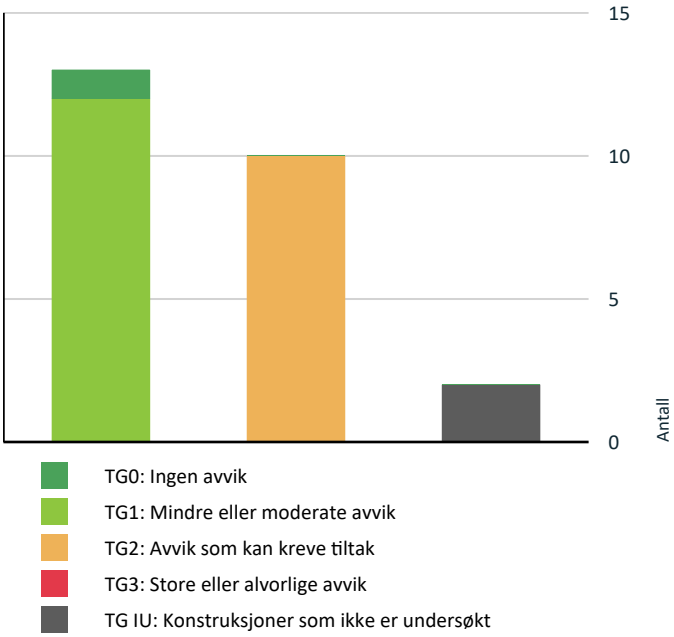
Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Garasje/bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2021.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av type saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til kaldtloft via luke med nedfellbar loftstrapp. Loft har dels lagt gulv som gir mulighet for lagring.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Til info : vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt, kikkhull og montert kodelås.
Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utgang til balkong på ca 9,5 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong med fliser på gulv. Rekkverk i stål og glass. Levegg mot nabo i tre med malt liggende trekledning. Balkong er takoverbygd.

- Uteplass som er overbygd ved inngangsparti. Oppført i utkraget betong med fliser på gulv. Rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Observert bom/hulrom samt sprekker i flisfuger på uteplass ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i fliser gir økt risiko for frostspreng og videre skade på fliser og underliggende konstruksjon samt at fliser kan løsne og evt. sprekke.
Tiltak for utbedring vil være å ta opp fliser med bom og lime disse på nytt med korrekt underlag lim og fugemasse.





Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulv: 3- stavs parkett, fliser i entre og på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad. En vegg i stue med spile plater.
Himling: sparklet og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom i enkelte fliser på gulv i entre samt enkelte løse fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.
Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser. Skulle fliser eller flisfuger løsne må fliser limes på nytt samt montere ny korrekt fug.
Eier opplyser at det er er forskjell på fargen på parketten i hovedsoverom.
En stripe/ripe i gulv i stue som er synlig ved korrekt lys og vinkel.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.
Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

Vurdering av avvik:
• 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 på ca 12 mm på lengde ca 1,5 meter i stue.

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.

Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen.
Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og frittstående Jøtul vedovn i stue. Glassfelt i dør og på sidefelt til vedovn.

Til info : Eier har opplyst i egenerklæring at det tidligere var vanskelig å fyre opp i vedovn ute å få røyk inn i leiligheten. Dette løste sameiet med tilførsel av tilluftsrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset). Skyvedør til hovedsoverom.

Enkelte merker/hakk må kunne forventes på dør, karmer og terskel.

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Alarm.
- Skyvedørsgarderobe i entre og på ett soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert riss i nederste veggflis innvendig hjørnet i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På nåværende tidspunkt anses det ikke som vesentlig fare for skade på underliggende membran.
Risikoen for vanninntrengning er begrenset, men utvikling av skaden kan ikke utelukkes over tid.
Risset bør følges opp med jevnlig visuell kontroll for å avdekke eventuell utvikling.



2. ETASJE > 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 21 mm til 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar lot seg ikke inspisere i sin helt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: Skjermet dusjhjørnet, toalett, innmurt badekar, servantinnredning, speil med lys i fronter på overskap over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Til info : eier opplyser at servant og blandebatteri til vask er blitt skiftet av eier etter 2021 samt overskap på vegg over servant.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Glassfelt i enkelte overskap. Heltre benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Lys under overskap og fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte merker på benkeplate. Benkeplate er ikke festet til skrog i forkant. Delvis løs front på fryser. Mindre svelling på nedre del av front til oppvaskmaskin og vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplate bør festes korrekt til underliggende skrog for å hindre bevegelse og ytterligere slitasje.
Front på fryser bør justeres eller festes på nytt.

Svelling på oppvaskmaskinfront bør vurderes av kjøper selv. Sees på som kosmetisk skade.







2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

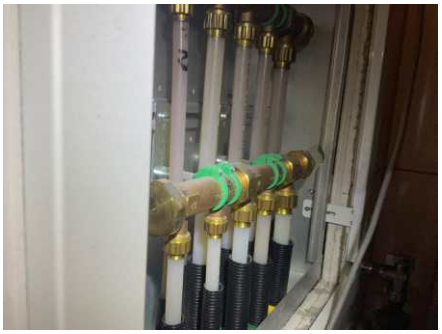
TG 1 Vannledninger

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

Til info : anbefaler montering av vanstopper på gulv ved bereder og ved vask og oppvaskmaskin på kjøkken.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Tilluft via spalteventiler i vinduer og luke i yttervegg på kjøkken, stue og på ett soverom.

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i flislagt del av gulv i entre samt på bad.
Vedovn : vedovn plassert i stue.
Varmepumpe : luft til luft varmepumpe er plassert i stue.
Elektriske ovner : etter behov. Montert en panelovn på ett soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i boden.

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

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





TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 boden.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Stikkontakt til varmepumpe inkl. automatsikring er utført av Oppegård elektro.

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

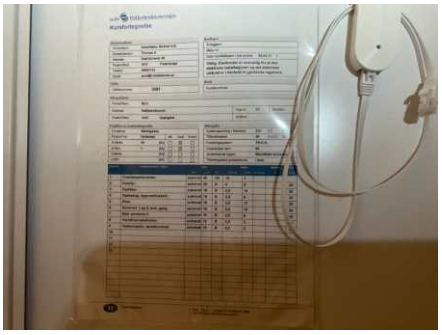
Generell kommentar

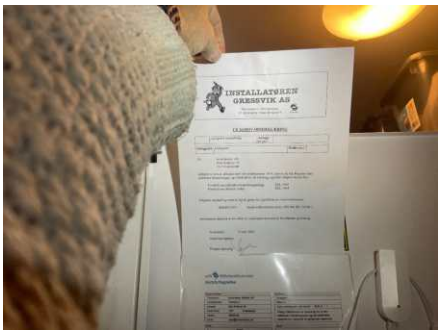
Det er montert en ekstra kurs i sikringsskapet denne er ikke merket i sikringsskap eller på kursfortegnelsen.

Manglende samsvarserklæring innebærer at arbeidet ikke kan verifiseres som utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Det kan derfor ikke utelukkes at installasjonen medfører avvik eller sikkerhetsrisiko.

Arbeidet bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør.







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslange plassert på bod. Røykvarslere med batteri knyttet til alarmsentral.

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Bygninger på eiendommen

Garasje/bod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
2008

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Antatt byggeår. Må sees på som ca angitt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasjen:
Garasje i rekke oppført i betong/murverk og treverkskonstruksjoner. Yttervegg i bindingsverk med utvendig malt trekledning. Saltak i treverkskonstruksjon tekket med betongstein. Montert leddport i front med motordrift og kodelås. Innlagt strøm og lys. Innerst i garasjen er det etablert en bod.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
En bulk ble registrert på innside av garasjeport. Bod var meget full av lagrede gjenstander og visuell undersøkelse var ikke mulig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

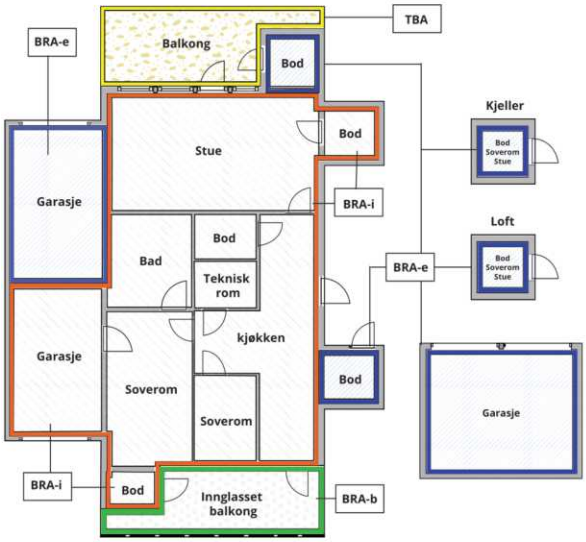
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	92			92	9
SUM	**92**				**9**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, soverom 3, stue/kjøkken		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall). Area er innvendig målt til 91,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Garasje målt til ca 15 kvm og bod innerst i garasjen målt til ca 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	89	3
Garasje/bod	0	20

Kommentar

Leilighet	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Garasje/bod	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
19.11.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	967		12	6036 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rolf Presthus vei 65

Hjemmelshaver
Tenden Linda Mari, Tenden Michael

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Slåbråtan Boligsameie	1 / 16	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	993271632

Felles formue
Kr. 11 480 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boområde Oppegård i Nordre Follo kommune. Området er populært, sentralt og barnevennlig. Kort avstand til Oppegård togstasjon som har innsatstog i rushtiden. Reisetid til Oslo S fra 20-26 min iht. ruter.no. Ca. 25 minutter med bil til Oslo sentrum. Nærhet til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Få minutter gangavstand til 18-hulls golfbane. Skiforeningen kjører snøkanon på vinterstid og preparer rundløype i forbindelse med lysløype på golfbanen. Nær nytt idrettsanlegg i regi av Oppegård Idrettslag med oppvarmet kunstgressbane og idrettshall. For øvrig flott gang og sykkelvei fra Oppegård til Gjersjøen og Tusenfryd. Ellers i kommunen finner en Ingierkollen slalåmbakke og ulike treningssentre. Nærmeste badeplass er Tussetjern som ligger 15 min i gangavstand fra boligen. Kort kjøre-/sykkelavstand til Oslofjorden med badeplasser blant annet på Hvervenbukta, Ingierstrand og Svartskog. Nær-senter ved Oppegård stasjon med blant annet restaurant, take away, frisør og Kiwi butikk. Ellers Greverud-senter med MENY-matbutikk, apotek, helse- og velværesenter. Treningsmuligheter for tennis, sandvolleyball, spinning osv. i fjellhallen bak Greverud senter. På Kolbotn finner man alt av servicetilbud, butikker og Kolbotn Torg med ca 70 forretninger, cafeer og restauranter. I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og konserthus.

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 som er opparbeidet med asfalterte internveier, plen og beplantning.

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

Firemannsbolig i over 2 etasjer oppført i betong- og trekonstruksjoner. Betongsåle mot grunn. Ytterveggene i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning samt utbygg ved
gavlvegger som er pusset og malt. Vinduer og verandadør med isolerglass fra byggeåret. Etasjeskiller trolig i trebjelkelag. Saltak med tilgang til kaldtloft oppført i trekonstruksjon som er tekket med betongstein.
Fra stuen er det utgang til overbygget balkong. Overbygget og flislagt utvendig trapp og svalgang ved inngangssiden.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	408649			

Kommentar

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	18.11.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/LO3098

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.
120251074

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Michael Tenden	Linda Tenden

Gateadresse
Rolf Presthus vei 65

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrann

Polise/avtalenr.: 7933756

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: 120251074

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montering av ny innredning med speilskap, vask, blandingsbatteri samt dusjvegg
Arbeid utført av	

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Tett bolig så det var vanskelig å fyre uten å få røyk inn i leiligheten. Dette løste sameiet med montering av tilluftsrør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Stikkontakt til varmepumpe ink Automatsikring
Arbeid utført av	Direkte Elektro 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	Zaptec lader, forskuddsbetaling av forbruk på kr 400 måned, blir lagt på fellesutgiftene, avregning skjer 2 ganger årlig

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251074

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mauer ute ved bed og frukttrær, her har sameiet en avtale med Pelias om oppfølgning fler ganger årlig.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251074

Tilleggskommentar

Det er forskjell på fargen på parketten i hovedsoverom. Samt en stripe på stua som er synlig ved korrekt lys og vinkel, ikke merkbart når boligen er innredet. Det er også montert nytt lys over benk på kjøkkenet.

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: 120251074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Tenden	911c44478acf6b082cfd35 9b4024839a34994681	28.11.2025 08:20:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Tenden	6fb7a9e1b545f3f58e34b2 e81b0231131e0e70f5	28.11.2025 08:23:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251074

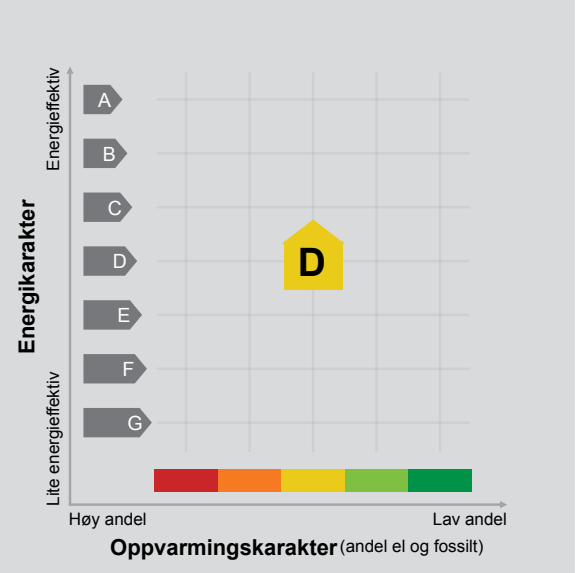
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Rolf Presthus vei 65
Postnummer	1415
Sted	OPPEGÅRD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	244
Bruksnummer	967
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16910678
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-193866
Dato	28.11.2025



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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Deres ref.: 120251074 . Vår ref.: 4316-1-12 Dato: 17.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Slåbråtan Boligsameie
Organisasjonsnr:	993271632
Seksjonseier:	Tenden, Linda Mari
Medeier:	Tenden, Michael
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Rolf Presthus Vei 65, 1415 OPPEGÅRD
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	244
Bnr.	967

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 408649.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 300,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 300,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	102,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 480,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Michael Tenden, e-post: slabratan@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4316
SLÅBRÅTAN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SLÅBRÅTAN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 18:00, Grendehuset (Storsalen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SLÅBRÅTAN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4316 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20000,-. Likt som vedtatt i 2024.

Da ble fordelingen 5333,- for styremedlem og 9333,- til styreleder.

Styret kan evt endre fordelingen seg imellom.

Styrets innstilling

Styret stemmer for forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bjørn Bergan Mæhlum
- Karin Gjerset

SLÅBRÅTAN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 993 271 632, KUNDENR. 4316

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	626 760	544 521	634 000	0
Andre inntekter		0	2 165	2 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**626 760**	**546 686**	**636 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 256	-2 961	-2 300	0
Styrehonorar	4	-16 000	-16 000	-16 000	0
Andre honorarer		0	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-45 600	-43 305	-47 000	0
Konsulenthonorar	5	-7 365	-10 538	-10 000	0
Drift og vedlikehold	6	-313 288	-217 726	-206 000	0
Forsikringer		-76 292	-67 935	-74 000	0
Energi/fyring		-39 624	-34 248	-30 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-104 883	-108 578	-118 000	0
Andre driftskostnader	7	-85 016	-84 666	-88 500	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-690 324**	**-590 956**	**-591 800**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-63 564**	**-44 271**	**44 200**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 624	1 681	2 100	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 624**	**1 681**	**2 100**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-61 940**	**-42 590**	**46 300**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-61 940	-42 590		

SLÅBRÅTAN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 993 271 632, KUNDENR. 4316

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		224	126
Forskuddsbetalte kostnader		33 612	30 810
Driftskonto OBOS-banken		153 742	225 174
Sparekonto OBOS-banken		11 755	11 345
SUM OMLØPSMIDLER		**199 333**	**267 454**
SUM EIENDELER		**199 333**	**267 454**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		183 675	245 615
SUM EGENKAPITAL		**183 675**	**245 615**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 000	12 180
Leverandørgjeld		8 658	9 659
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 658**	**21 839**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**199 333**	**267 454**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, __.__.2025
Styret i Slåbråtan Boligsameie

Michael Tenden Bjørn Bergan Mæhlum Kari-mette Christiansen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	601 600
Strøm El-bil / hybridbil	38 400
Avregning strøm El-bil/hybridbil	-13 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**626 760**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 256
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 256**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 16 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 365
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 365**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-170 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 309
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 530
Kostnader dugnader	-5 199
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-313 288**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 931
Verktøy og redskaper	-1 694
Renhold ved firmaer	-1 884
Snørydding	-68 958
Andre fremmede tjenester	-422
Andre kontorkostnader	-805
Bank- og kortgebyr	-2 322
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-85 016**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	811
Renter av sparekonto i OBOS-banken	410
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	403
SUM FINANSINNTEKTER	**1 624**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 4316 **Selskapsnavn:** SLÅBRÅTAN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SLÅBRÅTAN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 993271632
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Grendehuset (Storsalen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth, OBOS, foreslås som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitner ble Kari Mette Christiansen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet belastes egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20000,-. Likt som vedtatt i 2024.

Da ble fordelingen 5333,- for styremedlem og 9333,- til styreleder.

Styret kan evt endre fordelingen seg imellom.

Styrets innstilling
Styret stemmer for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 20000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleders honorar settes til kr 30 000,- med kvartalsvis utbetaling.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Michael Tenden

Følgende stilte til valg:
Michael Tenden

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karin Gjerset

Følgende stilte til valg:
Karin Gjerset

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Bergan Mæhlum

Følgende stilte til valg:
Bjørn Bergan Mæhlum

Protokollen signeres av
Helge Aamoth /s/ (møteleder og protokollfører) Kari-Mette Christiansen /s/ protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SLÅBRÅTAN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 993271632
Møtet ble avholdt 15. oktober kl. 19:00, Lillesalen Grendehuset Oppegård VEL.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitner ble Nina Strandsplads foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Hugging av trær

Fremmet av: Vidar Løkka

Hei styret;

Ønsker at trærne i skråningen ved hjørnet av hus 59-65 hugges ned. De begynner å få en såpass stor høyde at ved kraftig vind kan de velte over husene .

Styrets innstilling
Styret ser det som en nødvendighet for å hindre eventuelle skader, i tillegg til å ivareta sameiet HMS ansvar. Fler trær i skråningen vurderes til å kunne skade eiendom, person og andre gjenstander ved uvær.

Styret foreslår at man fjerner/tynner ut skråningen fra vei og 4-5 meter opp, ca mitt på skråningen.

Styrer vil samtidig informerer om at Slåbråtan Boligsameie har avtale med SBG Invest AS ved styreleder Ingar Norum (Eier av Tomten) at vi fritt kan ta nødvendige beslutninger for å holde skråningen som vi ønsker det. Dette gjelder klipp/fjerning av ugress felling av trær og beplantning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hugging av trær

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Felling/ tynning av trær i skråningen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 3:
Hugge alt av trær i skråningen

✗ **Ikke vedtatt.**

6. Opprettelse av grendelag

SBG Invest AS har tilbudt seg å stifte et grendelag hvor vi sammen med andre sameier overtar eierskapet samt forvalter fellesområdene i Øvreskogen, dette område er bla skråningen som går langs sameiet. Et eksempel på oppgave er å tilse at ingen av boligeieren som friområdene omslutter ikke innlemmer friområdet. Her har det ikke vært noen problemer av hva vi er kjent med. Kart med avmerket område er vedlagt i dagens møte.

Kostnader SBG Invest AS har hatt på området var de første 3 årene etter husene stod ferdige, dette var felling/tynning av trær og skog for å ivareta sikkerheten ved og rundt boligene.

Styrets innstilling
Styret innstilling er i utgangspunktet nei, da det blir merjobb/risiko for kostnad.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ja til stiftelse og medeierskap av grendelag

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Nei til stiftelse og medeierskap av grendelag

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Klipping av hekk mot søster Elises vei

Hekken mot søster Elises vei er nå så høy at vi ikke er i stand til å holde den selv på en ansvarlig måte.

Styrets innstilling
Styret foreslår at hekken skjæres ned 80-100cm for å gi den normal høyde til vedlikehold fra bakken. Dette vil samtidige gi en årlig besparelse på rundt 14.000kr

Forslag til vedtak:
Hekken kuttes ned 80-100cm. Arbeidet blir gjort av frivillige i sameiet.

✓ **Vedtatt.**

8. Selvlukkende bom

Fra beboer har det kommet inn forslag til en selvlukkende bom i stedet for fartsdump.

Styrets innstilling
Styret ser positivt til forslaget da det ikke har fungert tilstrekkelig med fartsdump.

Dagens fartsdump ble ødelagt første vinter da de ble kjørt på av snøplogen. Dumpene må som en del av sameiet rutiner fjernes til hver vinter samt remonteres hver vår grunnet snørytting. Kostnaden på bom vil ligge på rundt 35.000 kr.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Oppløsing av sameie

Det har kommet forslag til oppløsing av sameiet.

dette betyr at man skiller ut all bygningsmasse og den enkelte får totalt ansvar for egen bolig + garasje, innv som før og nå også utvendig, fellesutgifter vil da kun dekke infrastruktur, strøm til utemiljø, garasje osv.

Styrets innstilling
Styret ser det som en ulempe da det kan forringe sameiet. Men ber samtlige beboer om å vurderer forslaget og samtidig uttale seg, skal det kunne gjennomføres må alle være enige. Og det må fremdeles være et sameie/vel som drifter hele uteområdet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

Protokollen signeres av:
Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitne: Nina Stransplads /s/

Vedtekter
for
Slåbråtan Boligsameie org. nr. 993 271 632

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 29.april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter. Siste endret 19.juni 2020, punkt 2-1 og 7-2 og 08.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Slåbråtan Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.09.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr.44, bnr. 967 i Oppegård kommune.

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

- garasjeplass

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1(3)1.ledd.

Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Varmepumpe er tillatt i sameiet for de som ønsker det. Det er utarbeidet et regelverk rundt krav til varmepumpe og seksjonseier er ansvarlig for å sette seg inn i disse. Den enkelte må sende søknad med dokumentasjon på aktuell pumpe til styret for godkjenning før installasjon. Alle kostnader belastes den seksjonseier.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser
Hver boenhet disponerer en garasjeplass og en biloppstillingsplass på p-plassen. Resterende plasser er til bruk for sameiets gjester.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Type boks må følge den enhver tid gjeldende avtale sameiet har (per 2023 Minel Kreativ Elektro og zaptec-boks) og andre løsninger vil ikke bli godkjent. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved avregning 2 ganger årlig (januar-juni og juli-desember), med snittpris på strøm per måned. Utregningen utføres av styret eller annen person de bemyndiger til dette.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5-3.1 Platting

Dersom det etableres platting tilhørende seksjon på bakkeplan kan bredden ikke være lengre ut enn husveggen og maksimalt ut som i 2 etg.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-5 Utekraner

Alle kan benytte utekranene til vannbruk. Vannkranene har egen måler innvendig i enhetene i første etasje. Den enkelte beboer i første etasje kan få dekket utgifter til vann fra utekranen av sameiet. For å få dekket utgiftene må beboer sende inn målerstand til styret når vannet skrus på om våren og når vannet stenges til vinteren. Om ikke dette blir gjort vil man ikke få dekket utgifter.

6-6 Utelys
De enhetene som har felles utelys koblet til sitt elektriske anlegg vil få en fast sum per lampe per år refundert. Styret har ansvar for å sette dette beløpet hvert år. Dette etterbetales en gang per år og er styrets ansvar å iverksette.

6-7 Frys/kjøl i garasje
Alle som har fryser/kjøleskap i garasjen vil bli fakturert kr 400 per år for dette. Dette faktureres etterskuddsvis og det er styrets ansvar å iverksette. Alle som setter opp fryser/kjøleskap i garasjen plikter å melde inn dette til styret.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

S L Å B R Å T A N B OL I G S A M EIE

HUSORDENSREGLER

Husordensregler vedtatt av sameiermøtet i Slåbråtan Boligsameie, den 27.april 2016.

Styrets målsetting er at alle beboere i Slåbråtan Boligsameie skal trives, og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.

§ 1

HUSORDENSREGLEMENT
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at reglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Beboere er erstatningspliktige overfor sameiet for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.

Henvendelser til styret om brudd på sameiets reglement skal skje skriftlig.

§ 2

NÆRINGSVIRKSOMHET OG UTLEIE
Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet med utadrettet drift fra leilighetene, uten styrets skriftlige samtykke.

Styret skal av registrerings- og informasjonshensyn underrettes om utleie.

§ 3

SALG OG FRAFLYTTING
Ved salg av leilighet vil ny eier bli belastet overdragelsesgebyr fra selskapets forretningsfører/forvalter.

Selger er forpliktet til å informere ny eier om pågående styresaker av betydning.

Ved fraflytting skal alle personlige eiendeler medtas, også fra fellesarealer og fellesbod.

§ 4

FELLESAREALER
Beboere plikter å verne om ytre anlegg. Sameiets uteoppholdsarealer er til bruk for samtlige beboere, til lek og rekreasjon.
Leker, sportsutstyr etc. må ikke etterlates på sameiets plen eller internveier.
På svalganger og ved trapp må det ikke settes ting som er til sjenanse eller hinder for andre beboere, eller som blokkerer for rømningsvei.

§ 5

PARKERING OG KJØRING
Hver boenhet disponerer en garasjeplass og en biloppstillingsplass på p-plassen.

Resterende plasser er til bruk for sameiets gjester.

Kjøring inn til husene er kun tillatt for av-/på lessing. Biler kan ikke parkeres inne på området, og må ikke under noen omstendighet hensettes til hinder for utrykningskjøretøy.

§ 6

DUGNAD
Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten.

Det er mye som skal gjøres for å holde sameiet ryddig og i orden. Det er derfor helt vesentlig at flest mulig deltar på dugnadene.

Ved uteblivelse, foreslås det innbetalt et dugnadsbidrag på kr. 400,- som kan benyttes til innkjøp av nødvendig utstyr, og evt. timearbeid fra innleide for sameiet.

§ 7

SØPPEL- OG AVFALLSHÅNDTERING
Det er kun normalt husholdningsavfall som skal kastes i søppelcontainere. Det må ikke kastes lett antennelig avfall.

Søppel skal sorteres i henhold til de enhver tid gjeldende regler fra Follo Ren, og vi skiller mellom papir/papp og annet restavfall. Poser skal knyttes sammen.

Større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, er forbudt å kaste i søppel-/papir containerne, og må kjøres vekk av den enkelte beboer. Dette gjelder også juletrær og blomster-/hageavfall.

Glass og metallbokser skal ikke kastes i søppeldunkene, men leveres til gjenvinning.

§ 8

FELLESBOD
Sykler kan settes i fellesbod v/garasjeanlegget.

Boden ryddes i forbindelse med dugnad, og det er kun sykler som er i bruk som får ta opp plass i boden.

Gammelt og utgått utstyr må kastes. Fellesboden skal holdes låst.

§ 9

SOLAVSKJERMING
Som utvendig solavskjerming godkjennes oppføring av screens og/eller markiser i farge sort/grå.
Ta kontakt med styret for forhåndsgodkjennelse.
All montering av fast solavskjerming skal utføres profesjonelt av fagpersonell.

TILUFTSVENTILER
Det kan etableres to ekstra tilluftsventiler i en seksjon, hvorav en på stuen og en på soverommet som ligger mellom bod og stue. Ved usikkerhet rundt hvordan disse skal installeres skal styret kontaktes for detaljer.

§ 10

ANDRE VARIGE INSTALLASJONER
Det er ikke tillatt å oppføre varige installasjoner, utover solavskjerming, tilluftsventiler og varmepumpe på sameiets yttervegger eller fellesarealer.

§ 11

DYREHOLD
Dyr som er til sjenanse for andre, kan ikke holdes. For hundehold gjelder politivedtektene. Beboere med ansvar for hund og katt, plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets eiendom.

§ 12

GRILLING
Det må utøves aktsomhet ved grilling. Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkonger. Grill må ikke tennes/benyttes mot trevegg.

§ 13

NATTERO

Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn, såfremt dette ikke er avtalt/informert om og aksepter på forhånd av berørte parter.

Beboere oppfordres til å vise tilstrekkelig hensyn vedrørende støy, og til eksempel ikke benytte vaskemaskin/oppvaskmaskin nattestid.

Kjøring inn på området nattestid begrenses til helt nødvendige tilfeller.

§ 14

ILDSTED/PEIS

Det må utvises aktsomhet ved bruk av ildsted, herunder påse at det benyttes tilstrekkelig trekk, samt at det kun fyres med ved eller godkjente briketter.

Installasjon av ny ovn/peis kan kun gjøres mot piperør som er utbedret i henhold til krav fra Brann- og Redningsetaten, og skal utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende regler.

Installasjon av ny ovn/peis skal skriftlig meddeles styret.

§15

LOFTSROMMET

Loftsrommet disponeres av boligen som har tilgang til aktuelt loft via loftsluke i gang. Sameiet har ikke erstatningsplikt på innbo som oppbevares på loft. Sameiet eier denne delen og beboer plikter å slippe inn medlemmer fra styret eller andre arbeidere som skal utføre service eller annet arbeid på loft. Dersom man benytter rommet til oppbevaring må man sikre at ventilasjonsrør og vifter ikke blir klemt eller kommer til skade. Dersom skade oppstår som følge av oppbevaring er beboer erstatningspliktig for dette.

§ 16

GARASJE

Beboer er ansvarlig for å utføre årlig kontroll og service av garasjeport. Dette innebærer:

- Fjærene. Sjekk gjerne med portåpneren frikoblet, og alle tilhørende deler
- Sjekk vaiere, har en vaier begynt å flise må den byttes omgående
- Kontroller løpehjulene i skinnene, vri litt på hjulet for å kontrollere slakk og treghet. Smør eller skift ut om nødvendig
- Alle bevegelige deler smøres med olje. Tørk vekk overflødig olje og oppsamlet støv og smuss (smøreolje står i fellesboden)

§17

GENERELT

I tillegg til de overstående husordensregler gjelder de meddelelser – skriftlig og muntlig – som til enhver tid gis av styret, som en del av husordensreglene.

For øvrig vises det til sameiets vedtekter, samt relevante lover- og regler.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-244/967/0/12

Norkart
Utskriftsdato: 14.11.2025 16:29

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.08.2008	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/16	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	244/967, 244/967/0/1, 244/967/0/2, 244/967/0/3, 244/967/0/4, 244/967/0/5, 244/967/0/6, 244/967/0/7, 244/967/0/8, 244/967/0/9, 244/967/0/10, 244/967/0/11, 244/967/0/12, 244/967/0/13, 244/967/0/14, 244/967/0/15, 244/967/0/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	244/967, 244/967/0/1, 244/967/0/2, 244/967/0/3, 244/967/0/4, 244/967/0/5, 244/967/0/6, 244/967/0/7, 244/967/0/8, 244/967/0/9, 244/967/0/10, 244/967/0/11, 244/967/0/12, 244/967/0/13, 244/967/0/14, 244/967/0/15, 244/967/0/16
Seksjonering Seksjonering	28.08.2008 28.08.2008			244/967, 244/967/0/1, 244/967/0/2, 244/967/0/3, 244/967/0/4, 244/967/0/5, 244/967/0/6, 244/967/0/7, 244/967/0/8, 244/967/0/9, 244/967/0/10, 244/967/0/11, 244/967/0/12, 244/967/0/13, 244/967/0/14, 244/967/0/15, 244/967/0/16

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TENDEN LINDA MARI F130476*****	Hjemmelshaver (H) 4/5	Rolf Presthus vei 65 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
TENDEN MICHAEL F280580*****	Hjemmelshaver (H) 1/5	Rolf Presthus vei 65 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rolf Presthus vei 65	H0201	244/967/0/12	90	4	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	244/967/0/12	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Rolf Presthus vei 65

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1002 Oppegård syd-øst	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	13 Greverud

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16910678		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	17.12.2010
2	16910651		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	22.02.2008

1: Bygning 16910678: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 17.12.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	360
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	360
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	226
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.12.2007	11.01.2008
Igangsettingstillatelse	05.12.2007	11.01.2008
Midlertidig brukstillatelse	04.07.2008	07.08.2008
Ferdigattest	17.12.2010	12.01.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rolf Presthus vei 65	H0201	244/967/0/12	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	180	0	180	0	0	0
H01	2	180	0	180	0	0	0

2: Bygning 16910651: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 22.02.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	223
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	223
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.02.2008	11.03.2008
Igangsettingstillatelse	22.02.2008	11.03.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	244/967/0/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	223	223	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 244/967

Bruksnavn	Felt C	Beregnet areal	6036
Etablert dato	04.01.2006	Historisk oppgitt areal	6036
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627350.52	602604.45		Ja	6036	

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.**	244	**Bruksnr.**	967	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Rolf Presthus vei 65, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 036 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 981 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 6 036 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R443000 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R443000)
Navn	ØVRESKOGEN, GNR. 44, BNR. 3, 27 MED TILFARTSVEI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5246/R443000_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 035 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** FELT C

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B443002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B443002)
Navn	ØVRESKOGEN FELT A, B OG C
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5123/B443002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 383 m^2 **Formål** Garasje **Feltnavn** GB
	Delareal 3 140 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 1 267 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 17 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 46 m^2 **Formål** Frisiktsone **Feltnavn** SIKT
	Delareal 1 245 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

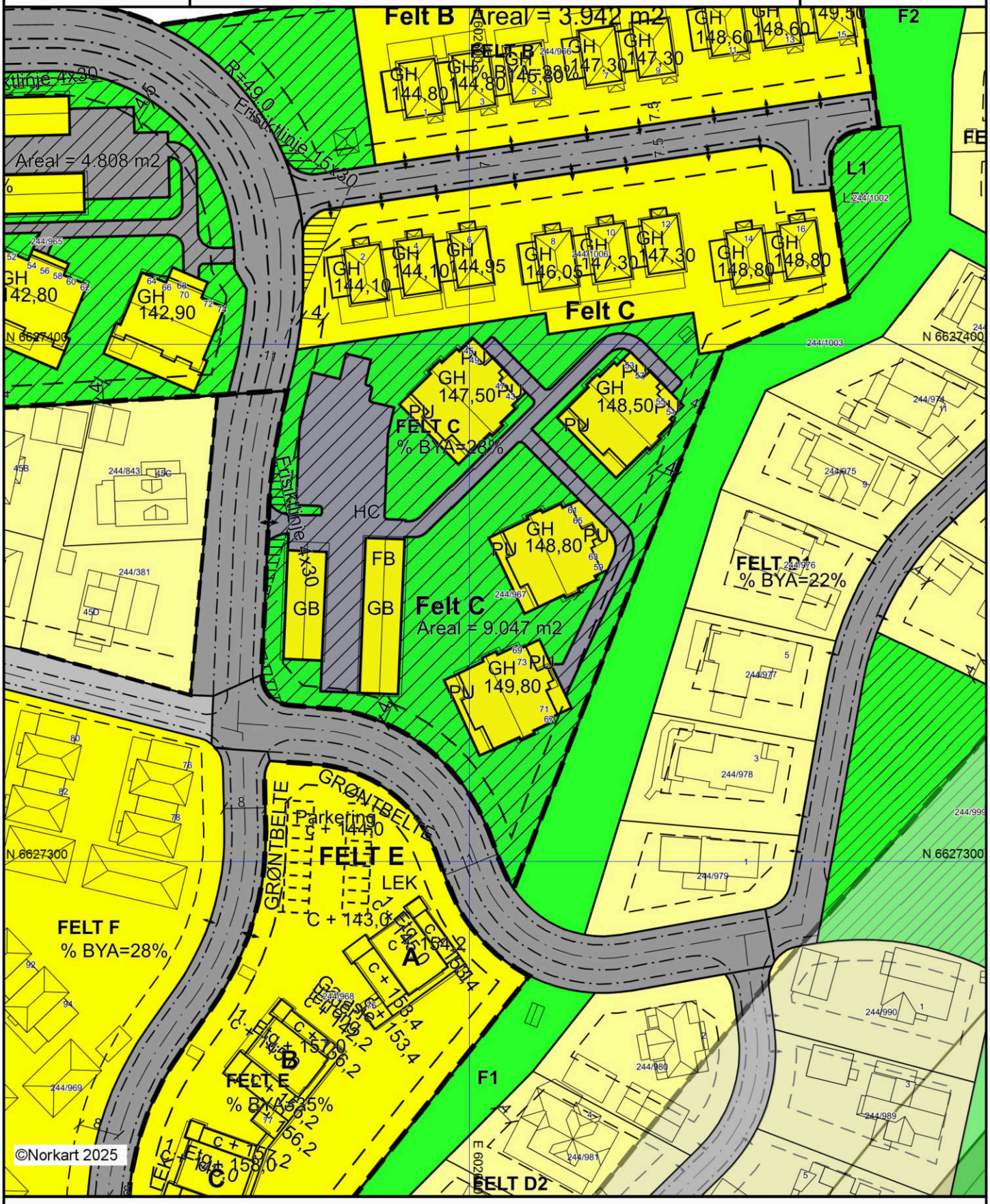
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 244/967/0/12
Adresse: Rolf Presthus vei 65
Dato: 14.11.2025
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Veg
- Grønnstruktur
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Avkjørsel

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Planbestemmelser

B 44 30 02 Bebyggelsesplan Øvreskogen, felt A, B og C

Arkivsak: 06/1491
Arkivkode: TR B 44 30 02
Sakstittel: BEBYGGELSESPLAN ØVRESKOGEN, FELT A, B OG C
Vedtatt: 23.10. 2007

VEDTATT AV DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER
den 23/10-07 sak 64/07
i medhold av Plan- og bygningsloven § 28-2

§1 BYGGEOMRÅDER

a)

1. Innenfor felt A tillates oppført 3 stk 6-mannsboliger med vertikale og horisontale leilighetsskillere, samt med tilhørende anlegg. Maksimalt 2 etasjer. Innredning av loft tillates ikke.
2. Innenfor felt B tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus med tilhørende anlegg. Maksimalt 2 etasjer.
3. Innenfor felt C tillates oppført konsentrert bebyggelse i form av kjedehus og 4-manns-boliger med tilhørende anlegg. Maksimalt 2 etasjer. Innredning av loft i 4-mannsboligene tillates ikke.

b) *Utnyttelse og uteoppholdsareal*
Maksimalt prosent bebygd areal er % BYA = 28 % inklusive 1 garasje pr. boligenhet.

c) *Utforming av bebyggelse*
Bebyggelsen er tillatt oppført med mønehøyde maks 8,5m, målt i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning.

d) *Privat ute- og oppholdsareal*
Areal avmerket som gult utenom bygningskropp er privat ute- og oppholdsareal. Her tillates det ikke oppføring av bygninger eller andre byggverk, med unntak av terrasser lagt på bakken.

e) *Bygningsdetaljer og fargesetting*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for fargesetting av hus.

f) *Fellesareal; garasjer, parkering og utomhusanlegg*
Lekeareal, garasjer, felles parkeringsanlegg og fellesområder skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. Garasjer skal bygges som enhetlig fellesanlegg.

Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal tilhørende utearealer være opparbeidet påfølgende vår, senest til 1. juni.

Det skal knyttes én garasjeplass til hver leilighet.

Det tillates opparbeidet overvannsgrøft og kommunaltekniske anlegg / evt. private stikkledninger/kabler i fellesarealet.

Fellesareal i felt A er tilhørende boligseksjoner i felt A. Fellesareal i felt C er tilhørende boligseksjoner i 4-mannsboligene i felt C. Fellesareal i Felt B er tilhørende for allmennheten.

Skjæring langs atkomstvei mot friområdet øst for felt C skal bearbeides med beplanting før det gis midlertidig brukstillatelse.

§2 FRISIKTSONER

Alle frisiktsoner er vist på plankart. De regulerte frisiktsoner må holdes fri for vegetasjon, gjenstander, byggverk m.m. med høyde mer enn 0,5m over de tilstøtende vegers nivå.

§3 GJERDER

I eiendomsgrenser tillates oppført gjerder, høyde maks 0,8m. Gjerder skal etter kommunens skjønn være enkle og lette i uttrykket.

§4 AVKJØRSLER

Avkjørsler er vist på plankartet. Maksimal bredde på avkjørsler til tomtene skal være i følge kommunens utbyggingsveileder.

§5 FAREOMRÅDER

Innenfor fellesområder tillates det oppføring av høyspenningsanlegg i form av trafostasjon som i så fall skal skjermes med beplantning. Lokalisering av trafostasjoner skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

Oppegård kommune
Seksjon for samfunnsutvikling
26.09.07 – MH

R443000 Reguleringsplan for Øvreskogen m/tilfartsvei

Sist vedtatt: 24.10.06

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart R 44 30 00.

§ 2. FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområde:	111	Frittliggende småhusbebyggelse
	112	Konsentrert småhusbebyggelse
	113	Blokkbebyggelse (lavblokk)
	163	Offentlig undervisning (skole)
Off. trafikkområde:	310	Kjørevei
	311	Gate med fortau
	320	Gang-/ sykkelvei
	350	Jernbane
Friområde:	400	Friområde
Spesialområde:	640	Frisiktsone ved vei
Fellesområder:	710	Felles avkjørsel
	750	Felles lekeareal for barn
	780	Felles grøntanlegg
Kombinert fmmål	921	Forretning/ kontor/ industri
	991	Rekkefølgebestemmelser, støy

§3. FELLESBESTEMMELSER

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige grenseverdier i de til enhver tid gjeldende lover/ forskrifter, herunder grenseverdier oppgitt i "Forskrifter om begrensing av støy, dat. 1. okt. 1975, for nabokommunen Oslo. Begrensingene gjelder ikke arbeider tilknyttet kulvert under jernbanen.

De til enhver tid gjeldende estetiske retningslinjer for Oppegård kommune skal legges til grunn for planleggingen.

§4 BYGGEOMRÅDE

Fellesbestemmelse for byggeområder, med unntak av offentlig undervisning og boligfeltene 8 og 9:
Boligbygg tillates med gesimshøyde inntil 8 meter, og mønehøyde inntil 9 meter. Høydene måles fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jfr. Teknisk forskrift av 22.01.97 nr. 33 4-2.

§ 4.1. Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse -felt Dl, D2, D3, D4, D5

Tillatt bebygd areal %-BYA = 22%.
Det tillates tomannsboliger, eller eneboliger med inntil 1 sekundærleilighet som er mindre eller lik 70 m^2 bruksareal.
Boligenes lengderetning skal være parallell med byggegrense mot nord. Boliger kan plasseres med møneretning vinkelrett på nordgrensa dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille krav etter støyregelverket.

Boligene skal ha underetasje der terrenget passer for slik løsning. Boligene skal plasseres lengst mulig nord på tomten.

Frittliggende garasje/carport kan plasseres inntil 5 meter fra regulert veigrense (eiendomsgrense) langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veien, og 1,5 meter fra regulert veigrense når utkjøring skjer skrått (inntil 40 grader) eller parallelt med veibanen, jfr. kommunale vedtekter.

Det skal angis plassering av dobbeltgarasje inntil 36m^2 for enebolig og enkeltgarasje inntil 18 m^2 for hver del av tomannsbolig, herunder høydebeliggenhet, på situasjonsplan som følger søknaden om byggetillatelse for boligbygget, selv om den ikke oppføres samtidig med denne. Der boligen inneholder sekundærleilighet, skal det i tillegg vises plass til en ekstra bilplass. Der garasje/carport ikke oppføres samtidig med boligen skal garasjens/carportens areal medregnes i BYA.

§ 4.2. Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse - felt A, B, C, F og G

Tillatt bebygd areal for boligene %-BYA = 28%.
Det tillates konsentrert boligbebyggelse, rekkehus eller småhus hvor innbyrdes avstand kan være mindre enn 8 meter. Avstand til øvrige grenser kan være under 4 m der hvor dette er vist med byggegrenser i kartet.

§ 4.3. Byggeområde for blokkbebyggelse (lavblokk) - felt E

Tillatt bebygd areal for boligene %-BYA = 35%.
Det tillates konsentrert boligbebyggelse i terrasser, hvor innbyrdes avstand kan være mindre enn 8 meter.

§ 4.4. Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse -felt 8 og 9.

Boligfeltene underlegges de til enhver tid gjeldende "reguleringsbestemmelser for åpen småhusbebyggelse" i Oppegård kommune. I felt 9 skal boligenes lengste akse (hovedmøneretningen) følge tomtens lengste utstrekning.

§ 4.5. Offentlig undervisning

Området for offentlig undervisning ved Skiveien skal nyttes til parkering i tilknytning til Greverud skole.

§4.6. Adkomst

Boligene skal ha kjøreadkomst via ny samlevei til Kongeveien. Boligene skal ha adkomst via regulert felles avkjørsel, eller som vist i prinsipp med piler på plankartet.

Eiendommene gnr 44 bnr 841, 842, 843 og 381 skal ha kjøreadkomst fra Slåbråtveien via regulert G/S-vei GV1.

§4.7. Parkering og garasjer

Parkering skal skje i fellesanlegg, eller på egen tomt. Den til enhver tid gjeldende kommunale parkeringsnorm legges til grunn for parkeringsdekningen.
Den til enhver tid gjeldende kommunale norm for garasjer på boligtomter styrer plasseringen av garasjer. Frittliggende garasjer kan likevel ikke ligge nærmere nabogrense enn 1,0 meter, og mønehøyde på garasje kan ikke overstige 4,5 meter, målt fra ferdig garasjegulv.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Alle fyllinger og jordskjæringer skal finplaneres og tilsåes. Nødvendige løsmasser for etablering av god grasvekst skal påføres.

Alle fyllinger og jordskjæringer med større vertikal høyde enn 2 meter skal finplaneres, tilsåes og tilplantes med frøplanter av treslag som er vanlige i området. Nødvendige løsmasser for etablering av god plantevekst skal påføres.

For fyllingen lengst nord i planområdet skal det legges særlig vekt på etablering av en myk, naturlig overgang til eksisterende terreng. Fotballbanen nord for fyllingen skal ikke beskadiges.

§ 6. FRIOMRÅDE

§ 6.1. Friområde

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Unntak gjelder ved etablering av ledningstraseer, og ved opparbeiding av snarvei.

Ledningstraseer, inklusive areal for plassering av gravemasser, skal ikke være bredere enn 4 m fra senter av ledningstrase. Ledningstraseer skal finplaneres, tilsåes og tilplantes med frøplanter av treslag som er vanlige langs traseen, til erstatning for trevegetasjon som må fjernes. Snarveier opparbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veileder for slike.

Midlertidig massedeponi, og annen anleggsvirksomhet enn den som er nevnt ovenfor, tillates ikke.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

§ 7.1. Frisiktsone ved vei

Frisiktsone ved vei skal følge Oppegård kommunes til enhver tid gjeldene vedtekter for dette.

§ 8. FELLESOMRÅDE

§ 8.1. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel er vist på kartet og er felles for begge tomtene på område 8, begge fremtidige parseller av gnr. 42 bnr. 2.

Felles trafikkområde vest for RV 152 skal nyttes til felles avkjørsel for Greverud skole og eiendommene 44/43, 163 og 405.

§ 8.2. Felles lekeareal for barn

Lekearealet er felles for samtlige boliger innenfor boligfeltet Øvreskogen, dvs. fremtidige parseller av gnr. 44 bnr. 3 og 27 vist på reguleringsplan R443000. Lekearealet skal opparbeides som kvartalslekeplass. Oppegård kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr.3 gjelder.

§ 8.3. Felles grøntanlegg

Felles grøntanlegg er felles for samtlige boliger innenfor boligfeltet Øvreskogen, dvs. fremtidige parseller av gnr. 44 bnr. 3 og 27 vist på reguleringsplan R443000. Eksisterende markdekke og trevegetasjon innenfor formålsgrensen tillates ikke fjernet eller beskadiget.

§9. KOMBINERT FORMÅL

§ 9.1. Forretning/ kontor/ industri

Området for forretning/kontor/industri skal nyttes til adkomst og parkeling for virksomheter på eiendommene 44/43, 44/163 og 44/405.

§ 10. KRAV OM UTFYLLENDE PLANER

§ 10.1. Utomhusplan for felt A, B, C, E, F og G

Utomhusplan utføres i samsvar med den til enhver tid gjeldende kommunale veileder for slik planframstilling. Det skal gjøres rede for nødvendige masseutskiftinger, planlagte terrengendringer skal vises med tydelig cotering, nødvendige støttemurer skal framgå klart. Utomhusplan for det enkelte delfelt skal innsendes ved søknad om rammetillatelse.

§ 10.2. Bebyggelsesplan for felt E og G

Før søknad om rammetillatelse kan gis for felt E og G, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen utarbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende veileder for slik planframstilling. Det skal gjøres rede for nødvendige masseutskiftinger, planlagte terrengendringer skal vises med tydelig cotering, nødvendige støttemurer skal framgå klart.

§ 10.3. **Illustrasjonsplan**

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan for alle felt på Øvreskogen. Illustrasjonsplanen er datert 24.10.02.

Reguleringsplanen gir grunnlag for søknad om rammetillatelse, under forutsetning av at søknaden samsvarer med illustrasjonsplanen av 24.10.02. Dersom en rammesøknad ikke er i samsvar med illustrasjonsplanen, skal det utarbeides bebyggelsesplan.

Kravet om at rammesøknad skal samsvare med illustrasjonsplanen gjelder ikke eneboligfeltet D.

§ 11. REKKEFØLGEBESTEMMELSER, STØY

Følgende vilkår må være oppfylt før det kan gis rammetillatelse for boliger med tilhørende adkomstvei innenfor delfelt G:

- Støynivået må ikke overstige grenseverdier i de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

§ 12. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 12.1. Felles rekkefølgebestemmelser

Følgende vilkår må være oppfylt som vist i reguleringsplan R443000 før det kan gis rammetillatelse for boliger innenfor planområdet:

- Undergang og kryss med jernbanen og RV 152 Skiveien skal være opparbeidet.
- Kongeveien skal være utbedret.
- Adkomstvei fra Øvreskogen til Kongeveien skal være opparbeidet.
- Alle friluftslivsanlegg som vil gå tapt ved utbyggingen, herunder del av lysløype, preparerbar skiløype og utfartsparkering, skal være re-etablert.
- Det skal foreligge grunnskolekapasitet tilpasset det antall boliger det søkes rammetillatelse for.

Med opparbeidet/ utbedret vei menes vei som er ferdigstilt med unntak av siste asfaltlag.

I tillegg må følgende vilkår være oppfylt som vist i reguleringsplan R443000 før det kan gis rammetillatelse for boliger i felt D1-5:

- Tomtene må være godkjent delt.

Nordre Follo kommune

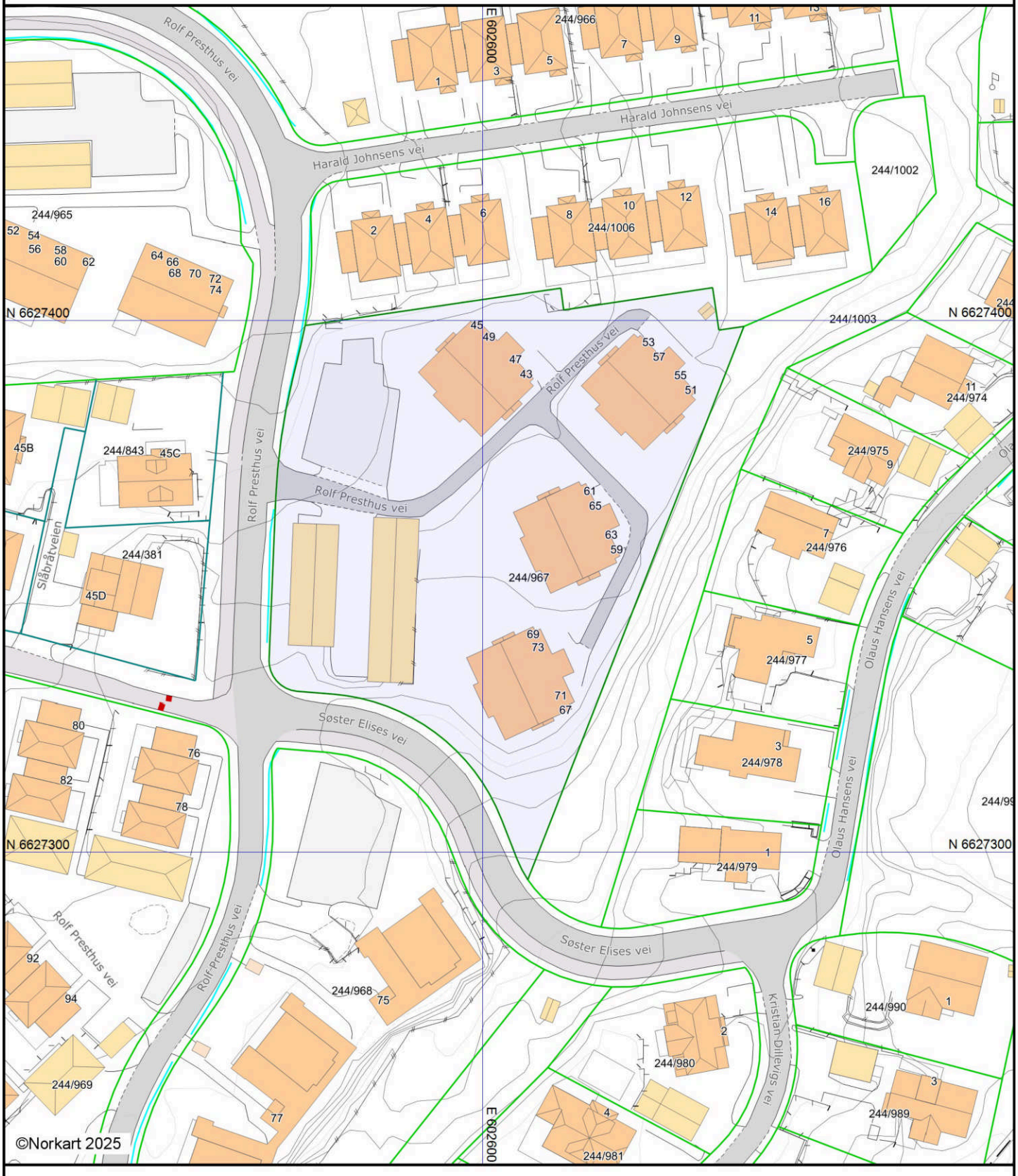
Grunnkart

Eiendom: 244/967/0/12
Adresse: Rolf Presthus vei 65
Dato: 14.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

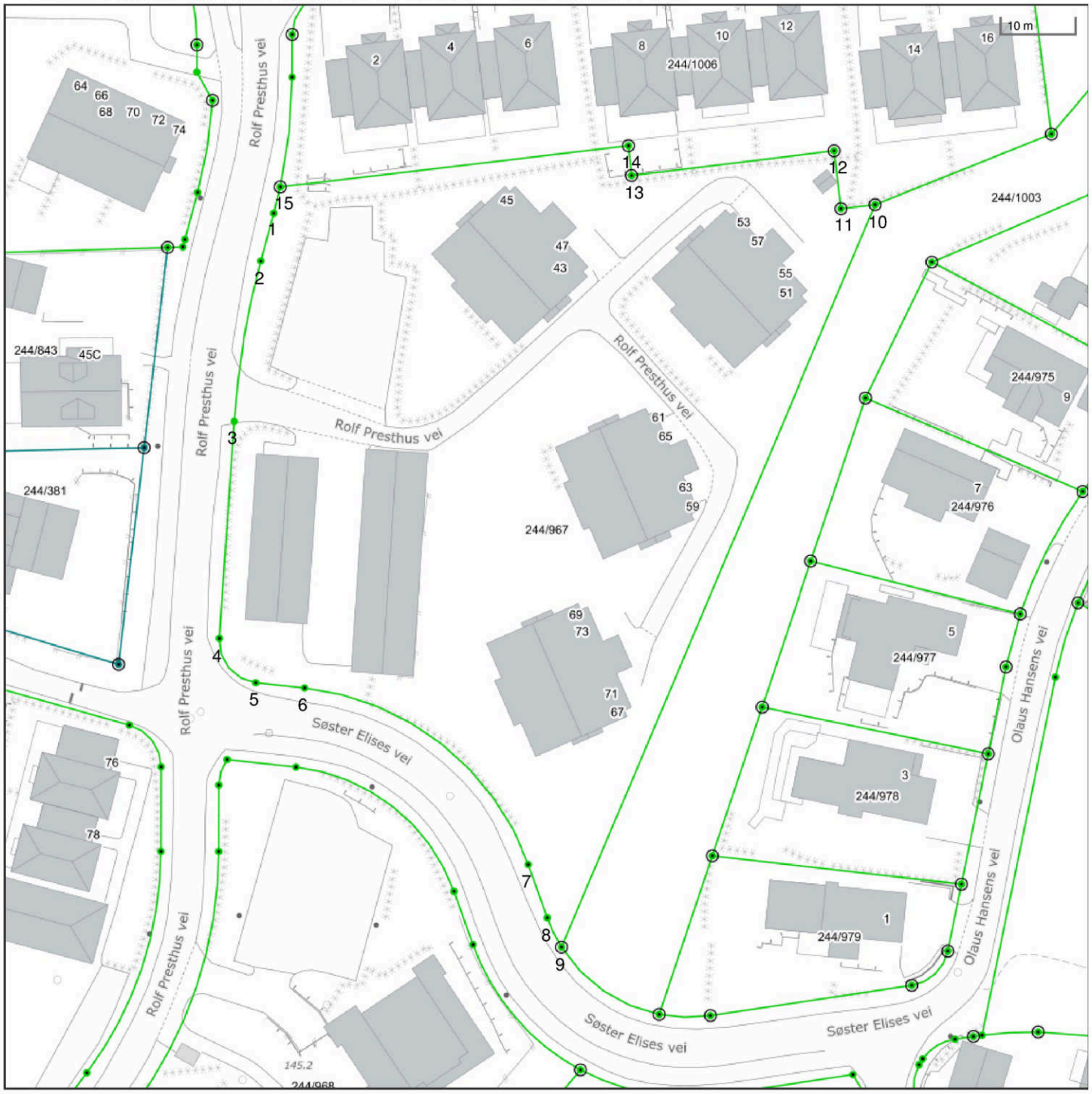
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 14.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 244/967//12



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 036,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6627350,52	**Øst**	602604,45	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6627395,42	602565,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,76	87,29
2	6627388,75	602564,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,86	
3	6627366,41	602561,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	22,59	115,75
4	6627336,26	602559,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,18	
5	6627330,29	602565,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,80	5,63
6	6627329,75	602571,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,80	
7	6627306,14	602603,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,65	37,22
8	6627298,84	602606,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,84	
9	6627294,84	602608,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,52	23,39
10	6627398,91	602649,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	111,72	
11	6627398,22	602644,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,76	
12	6627406,2	602643,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,07	
13	6627402,01	602615,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,32	
14	6627406,11	602614,67	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,14	
15	6627399,09	602566,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,60	



PERSPEKTIV

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: **Felt C - 4 mannsbolig**

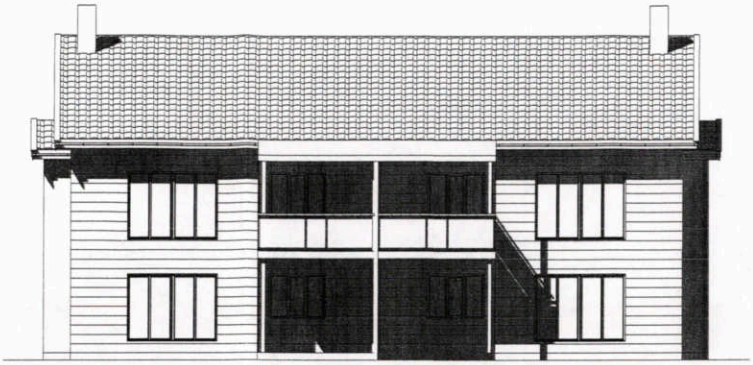
BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1C
1511 Moss

PROSJEKTNR.:	G.nr:	B.nr:
07.010	.	.
TEGNINGSNR.:	DATO:	MÅLESTOKK:
.	22.01.07	1:100

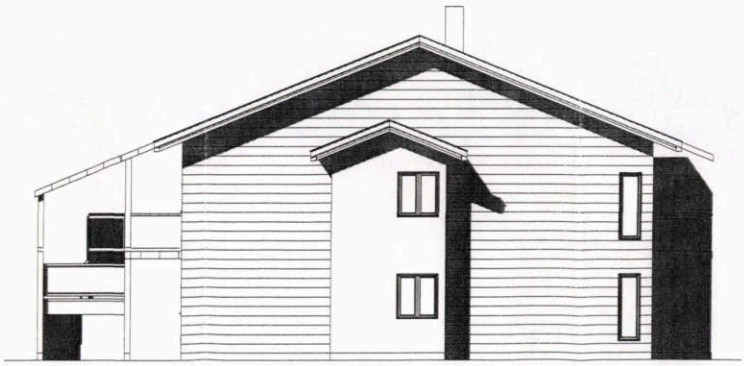
TEGNING: PERSPEKTIV

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
N -1511 Moss
tlf. +47 69 91 21 00
Fax. +47 69 91 21 01
www.beu.no

ARKITEKT: LH



FASADE MOT



FASADE MOT

Rev	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: **Felt C - 4 mannsbolig**

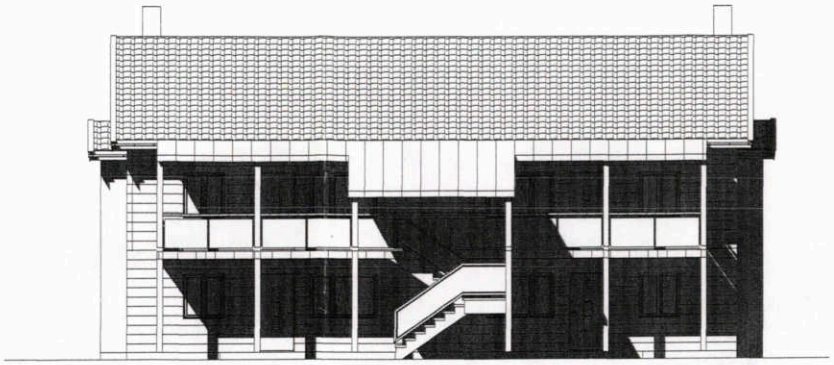
BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1C
1511 Moss

PROSJEKTNR.:	G.nr:	B.nr:
07.010	.	.
TEGNINGSNR.:	DATO:	MÅLESTOKK:
.	22.01.07	1:100

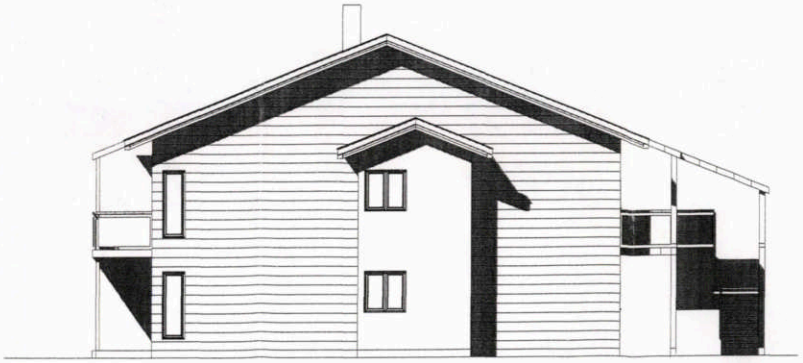
TEGNING: .... FASADER

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
N -1511 Moss
tlf. +47 69 91 21 00
Fax. +47 69 91 21 01
www.beu.no

ARKITEKT: LH



FASADE MOT



FASADE MOT

Rev	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: **Felt C - 4 mannsbolig**

BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1C
1511 Moss

PROSJEKTNR.: 07.010 | G.nr: - | B.nr: -

TEGNINGSNR.: - | DATO: 22.01.07 | MÅLESTOKK: 1:100

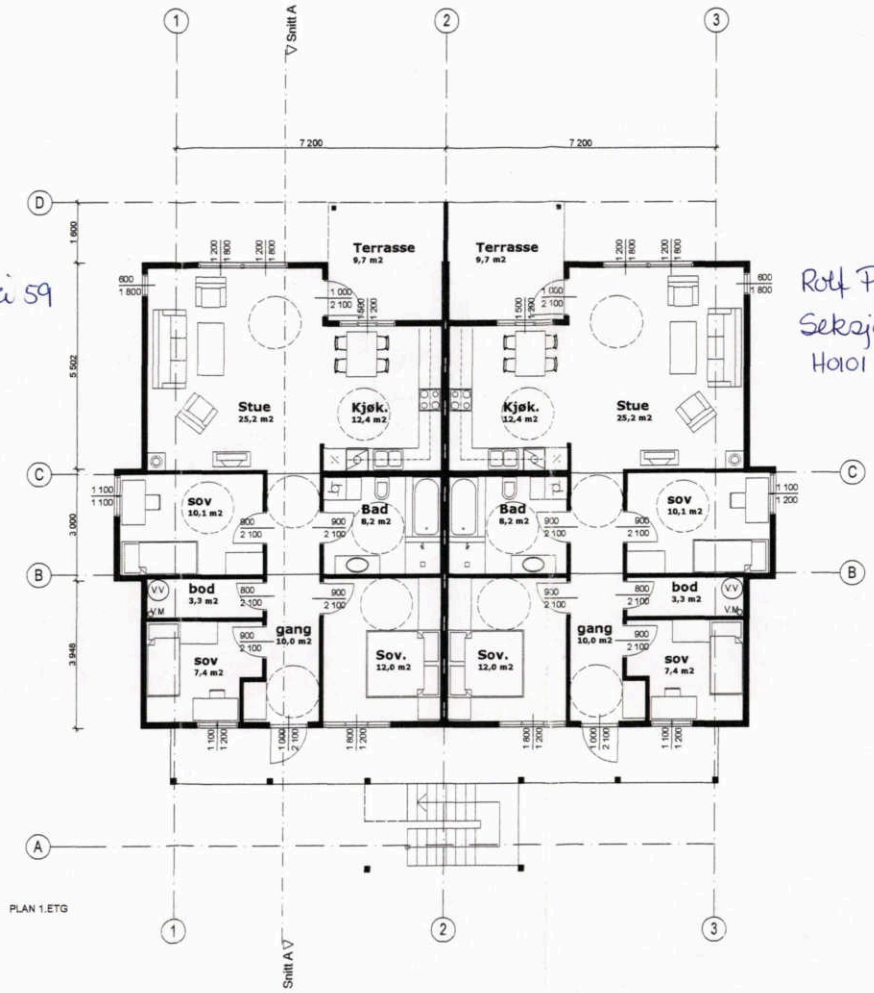
TEGNING: .... FASADER

ARKITEKT: LH

BU
Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
N -1511 Moss
tlf. +47 69 91 21 00
Fax. +47 69 91 21 01
www.beu.no

Rolf Presthus vei 59
Seksjon 9
H0101

Rolf Presthus vei 61
Seksjon 10
H0101



PLAN 1.ETG

AREAL :

PR.LEIL.
BYA : 98,1 m2
BRA : 92,2 m2

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: **Felt C - 4 mannsbolig**

BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1C
1511 Moss

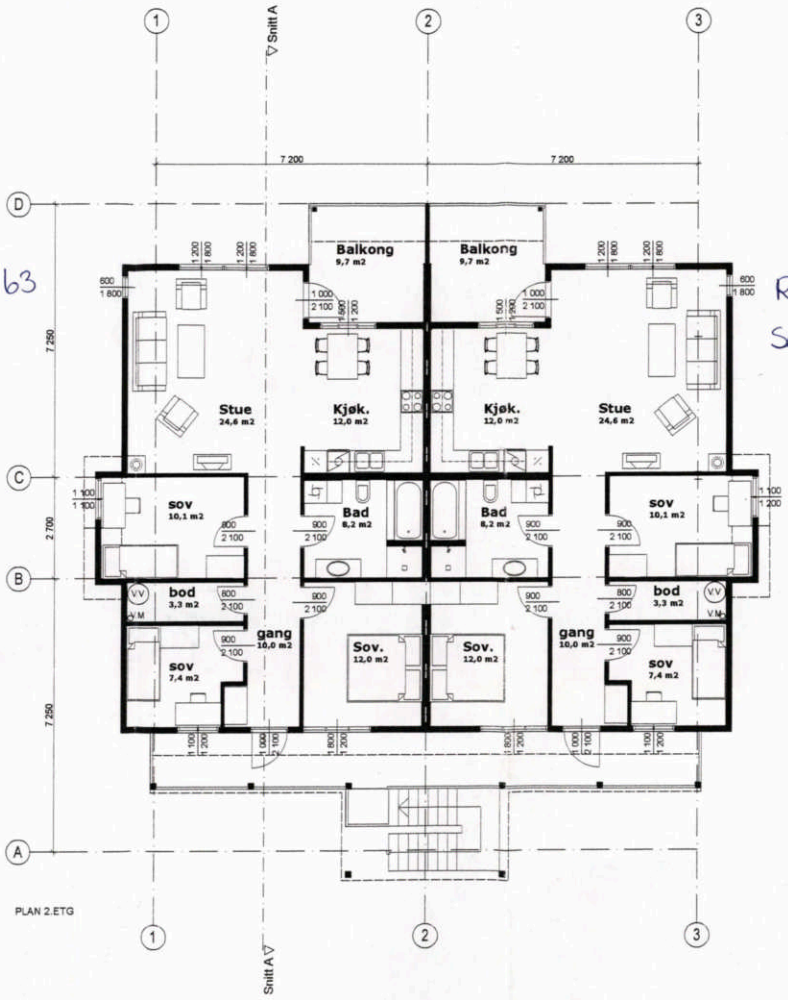
PROSJEKTNR.: 07.010 | G.nr: . | B.nr: .

TEGNINGSNR.: | DATO: 22.01.07 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: PLAN 1.ETG

ARKITEKT: LH

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
N -1511 Moss
tlf. +47 69 91 21 00
Fax. +47 69 91 21 01
www.beu.no



PLAN 2.ETG

Rolf Presthus vei 63
Seksjon 11
H0201

Rolf Presthus vei 65
Seksjon 12
H0201

AREAL :

PR.LEIL
BYA : 96,1 m2
BRA : 92,2 m2

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Arkiv
30. OKT. 2007

Seksjon 9-12

Rev	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: Felt C - 4 mannsbolig

BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1C
1511 Moss

PROSJEKTNR.: 07.010 | G.nr: - | B.nr: -

TEGNINGSNR.: - | DATO: 22.01.07 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: .... PLAN 2.ETG

ARK/TEKT: LH

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
N -1511 Moss
tlf: +47 69 91 21 00
Fax: +47 69 91 21 01
www.beu.no

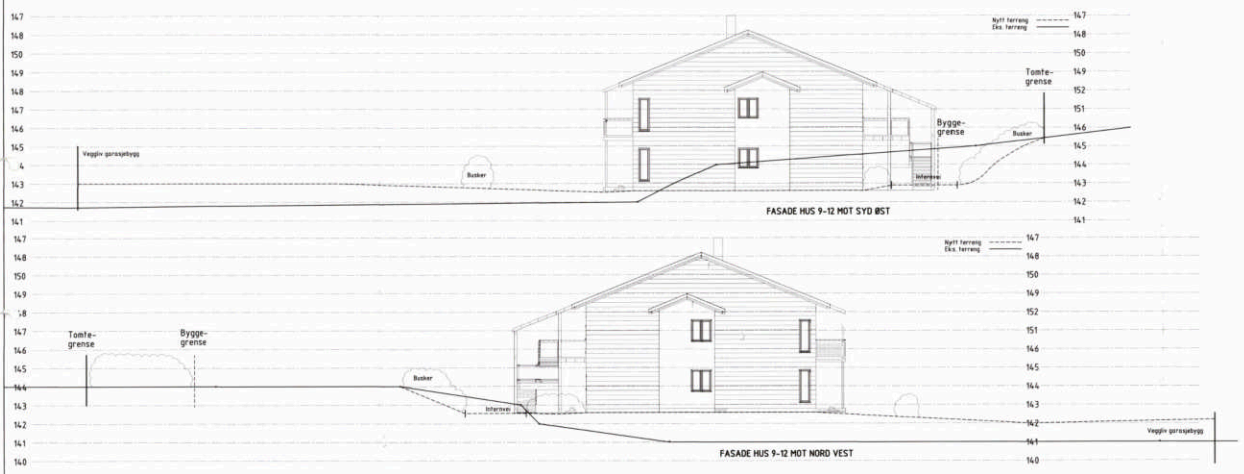


SNITT A-A

Rev	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: **Felt C - 4 mannsbolig**		BFU Bolig & Eiendomsutvikling AS Værftsgata 1 C N -1511 Moss tlf. +47 69 91 21 00 Fax. +47 69 91 21 01 www.beu.no
BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS Værftsgata 1C 1511 Moss		
PROSJEKTNR.: 07.010	G.nr: -	B.nr: -
TEGNINGSNR.: -	DATO: 22.01.07	MÅLESTOKK: 1:100
TEGNING: SNITT		ARKITEKT: LH

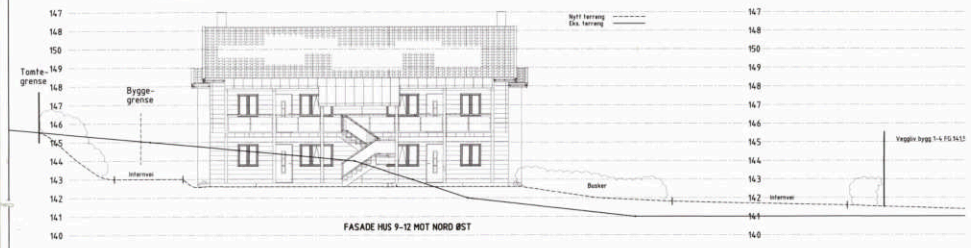
Fg.+142,80



FASADE HUS 9-12 MOT SYD ØST

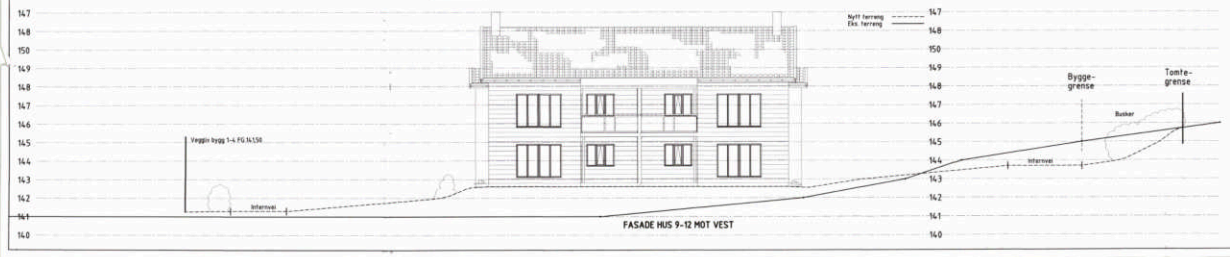
FASADE HUS 9-12 MOT NORD VEST

Fg.+142,80



FASADE HUS 9-12 MOT NORD ØST

Fg.+142,80



FASADE HUS 9-12 MOT VEST

OPPEGÅRD KOMMUNE
30. OKT. 2007

Rev	Endring - erstatning	Dato	Tegn	Sjekk
0	Første utsendelse	29.10.07	O.K	J.B.

Bolig & Eiendomsutvikling

LANDSKAPSARKITEKTENE BERG & DYBENG A/S

Tegn. O.K
Sjekk. J.B
Dato. 24.10.07
Navn på fil. 0503plot.dwg
Målstokk 1:100
Ark. nr 0501

ØVRESKOGEN - Felt C
OPPEGÅRD KOMMUNE

FASADER Leilighet 9-12
TERRENGSNITT

Tegn. nr 03
Rev. 0

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

KOPI

Arkiv: TB 44/967/9-12
Saksnr: 07/2690-6

Saksbeh.: LO
Dato: 17.12.2010

Bolig & Eiendomsutvikling as
Værftsgt. 1C

1511 MOSS

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:	*NYBYGG - 4-MANNSBOLIG ØVRESKOGEN FELT C*
Byggested:	*Rolf Presthus vei 59-65*
Tiltakshaver:	*Bolig & Eiendomsutvikling as*
Ansvarlig søker:	*Bolig & Eiendomsutvikling as*
Ansvarlig KUT:	*RG-oppmåling*
Rammetillatelse:	*05.12.2007*
Igangsettingstillatelse	*05.12.2007*
Midl. brukstillatelse:	*04.07.2008*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 03.12.10.

Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest som rekvireres innen fastsatt frist satt i midlertidig brukstillatelse belastes ikke med gebyr. For øvrig settes gebyr for utstedelse av ferdigattester til kr. 2.080,- sendes tiltakshaver.

Hans Vestre
Leder byggesak

Lilian Olsson
saksbehandler

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Geodata

Utskriftsdato: 14.11.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	967	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Rolf Presthus vei 65, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 491,86 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	6 906,42 kr
Sum	**20 344,48 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**
A konto forbruk vann i år	15%	125 m3	52.01	1/1	0 %	6 501,81 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	125 m3	38.95	1/1	0 %	4 868,81 kr
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
Fellesrenovasjon	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 %	355,00 kr
					Sum	**22 569,82 kr**

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

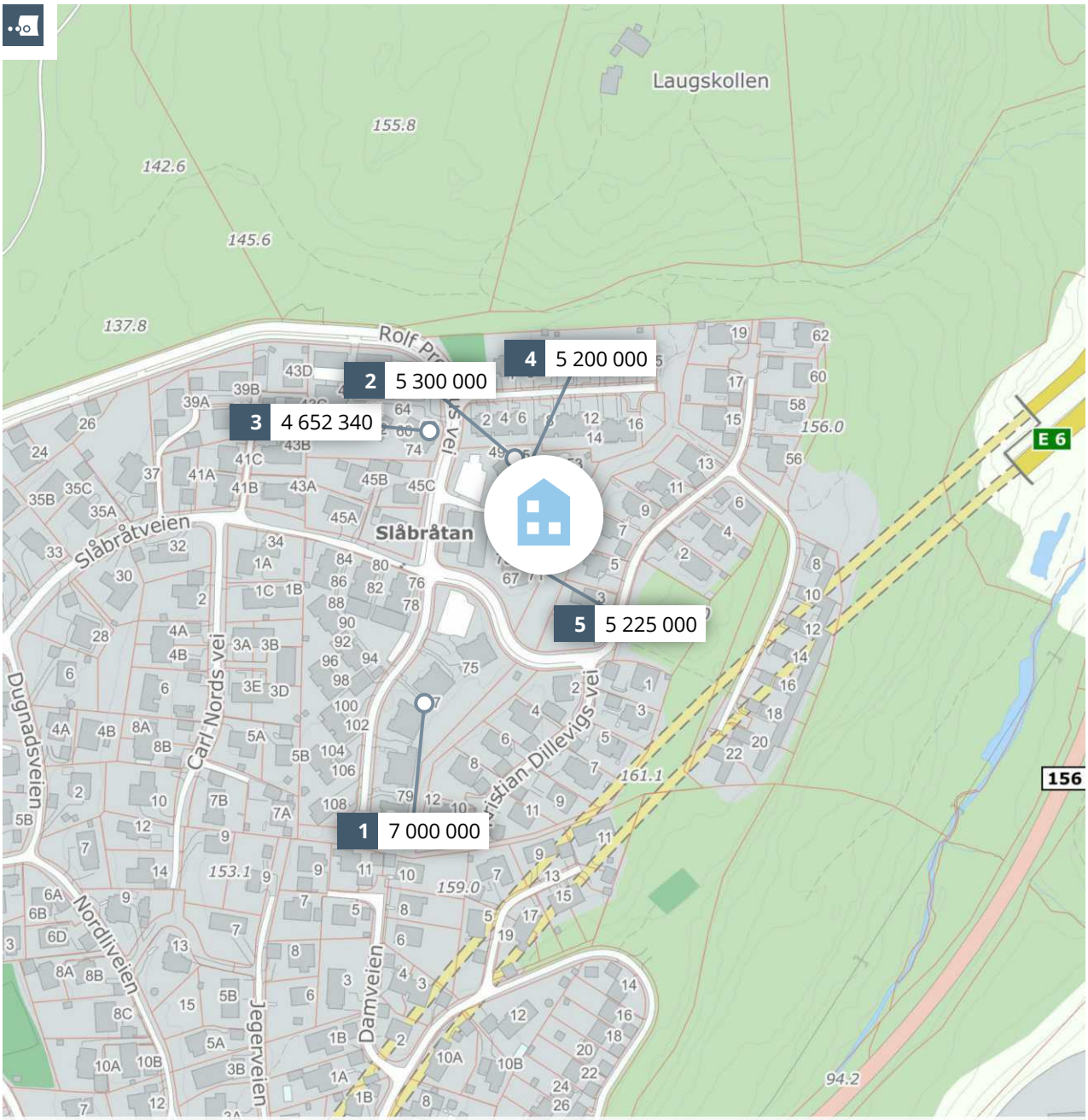
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

ROLF PRESTHUS VEI 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 29.11.2025

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

Rolf Presthus vei 65, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 244 BNR 967 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Oppegård syd-øst

Verdivurdert til

5 550 000

-	5 550 000	60 326
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	20 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	3 300
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rolf Presthus vei 77 109 m² 2007 4. etg 3 sov	31.05.2025	7 250 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**64 220**
2	Rolf Presthus vei 49 105 m² 2008 2. etg 3 sov	03.06.2025	5 350 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**50 476**
3	Rolf Presthus vei 72 69 m² 2009 2. etg 2 sov	12.03.2025	4 550 000	**4 650 000**	2 340	4 652 340	**67 425**
4	Rolf Presthus vei 43 88 m² 2008 1. etg 3 sov	19.05.2022	5 250 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**59 091**
5	Rolf Presthus vei 73 106 m² 2008 2. etg 3 sov	10.08.2025	5 350 000	**5 225 000**	0	5 225 000	**49 292**

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 Andre småhus
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.08.2021	25.08.2021	01.11.2021	5 100 000	5 250 000	0	5 250 000
29.04.2020	22.05.2020	07.09.2020	4 385 000	4 550 000	0	4 550 000
29.09.2010	13.10.2010	15.11.2010	2 820 000	2 775 000	993	2 775 993

Leiligheter til salgs i Oppegård syd-øst grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 144 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i Oppegård syd-øst grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

5.5M
5.4M
5 336 000 Prisantydning i snitt
5 250 000 Salgspris i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

67 125 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 12 mnd

60 326 Rolf Presthus vei 65
Totalpris 5 550 000

60 302 Oppegård syd-øst grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Rolf Presthus vei 65

Nabolaget Oppegård syd øst - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	15 min 1.4 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 5.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sætreskogen Linje 511	7 min 0.6 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23 km
Oslo Gardermoen	51 min

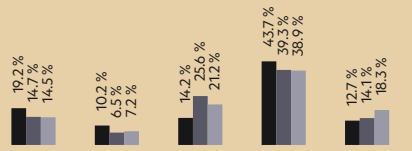
BARNEHAGER

Slåbråten barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Sætreskogen barnehage (1-5 år) 59 barn	12 min 1.1 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oppegård	14 min
Rema 1000 Greverud	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Oppegård syd øst	2 317	855
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Myraparken balløkke	8 min
Østre Greverud Idrettspark	10 min
Puls Greverud	22 min
Abox Greverud	5 min

«Koselig, barnevennlig, gode naboer:))»

— Sitat fra en lokalkjent

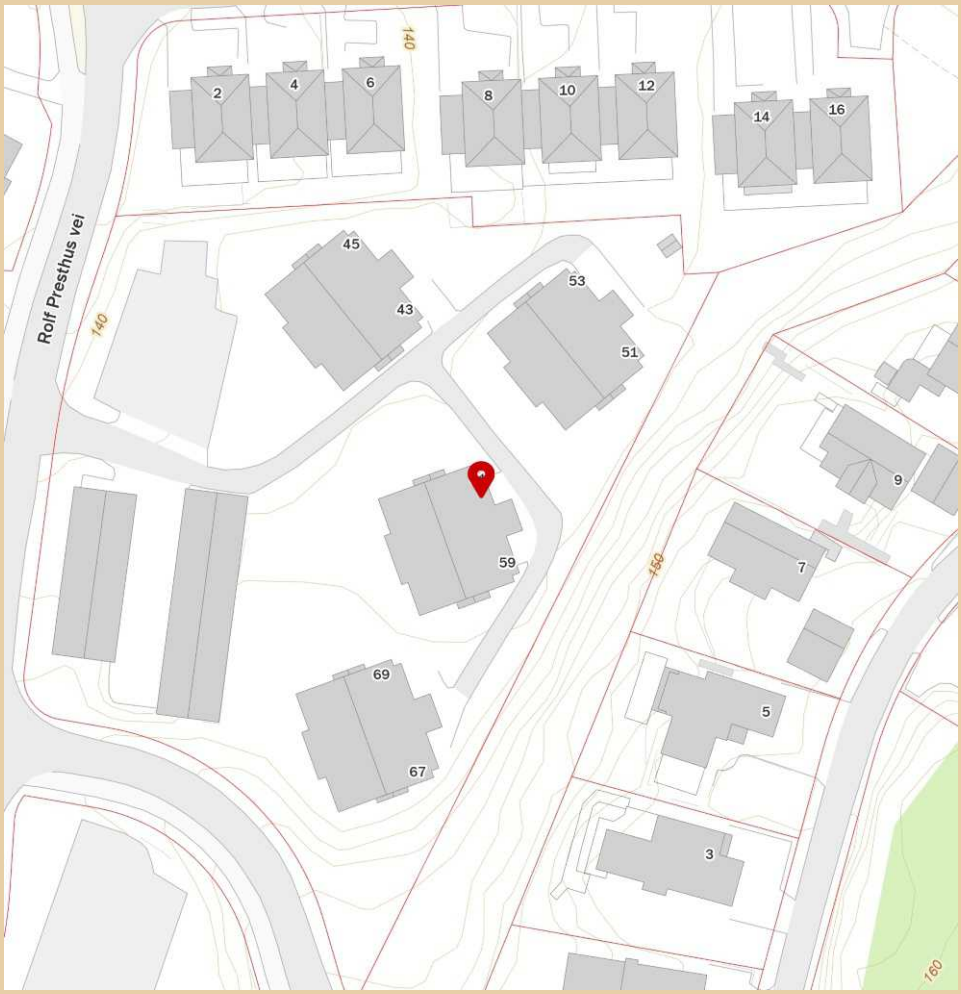
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Rolf Presthus vei 65

Nabolaget Oppegård syd øst - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	15 min 1.4 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 5.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sætreskogen Linje 511	7 min 0.6 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Slåbråten barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Sætreskogen barnehage (1-5 år) 59 barn	12 min 1.1 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oppegård	14 min
Rema 1000 Greverud	21 min

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

VARER/TJENESTER

Greverud Torg	22 min
Boots apotek Rett Hjem	25 min
Vinterbro Vinmonopol	12 min

SPORT

Myraparken balløkke	8 min
Østre Greverud Idrettspark	10 min
Puls Greverud	22 min
Abox Greverud	5 min

«Koselig, barnevennlig, gode naboer:))»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

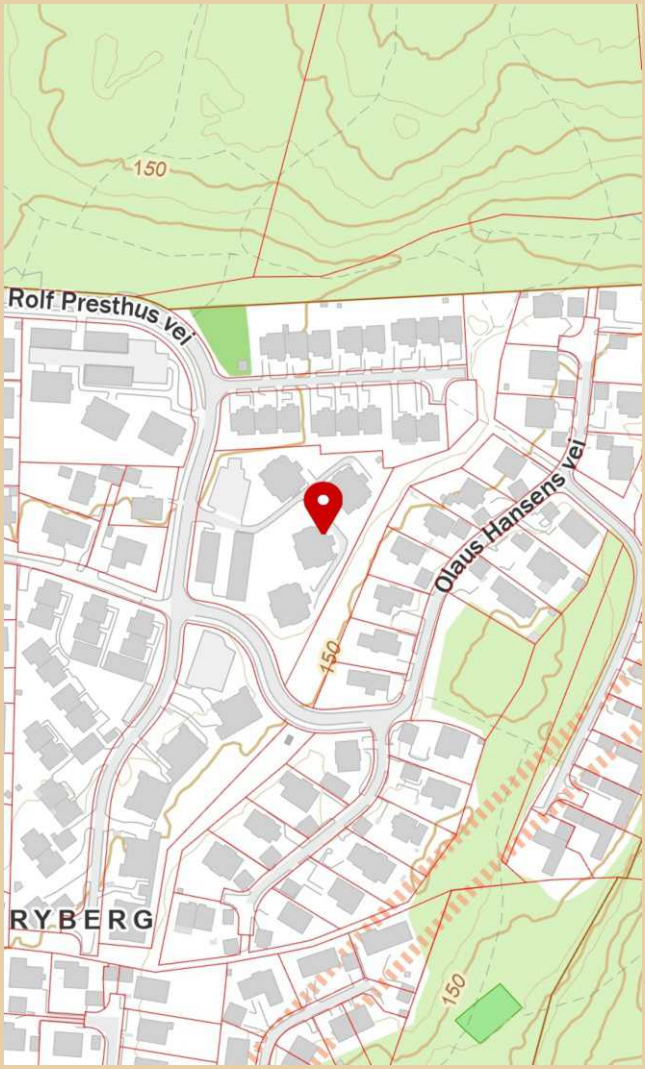
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Rolf Presthus vei 65

Nabolaget Oppegård syd øst - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	15 min 1.4 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 5.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min 8.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sætreskogen Linje 511	7 min 0.6 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Slåbråten barnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Sætreskogen barnehage (1-5 år) 59 barn	12 min 1.1 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 108 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oppegård	14 min
Rema 1000 Greverud	21 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Greverud Torg	22 min
Boots apotek Rett Hjem	25 min
Vinterbro Vinmonopol	12 min

SPORT

Myraparken balløkke	8 min
Østre Greverud Idrettspark	10 min
Puls Greverud	22 min
Abox Greverud	5 min

«Koselig, barnevennlig, gode naboer:))»

— Sitat fra en lokalkjent

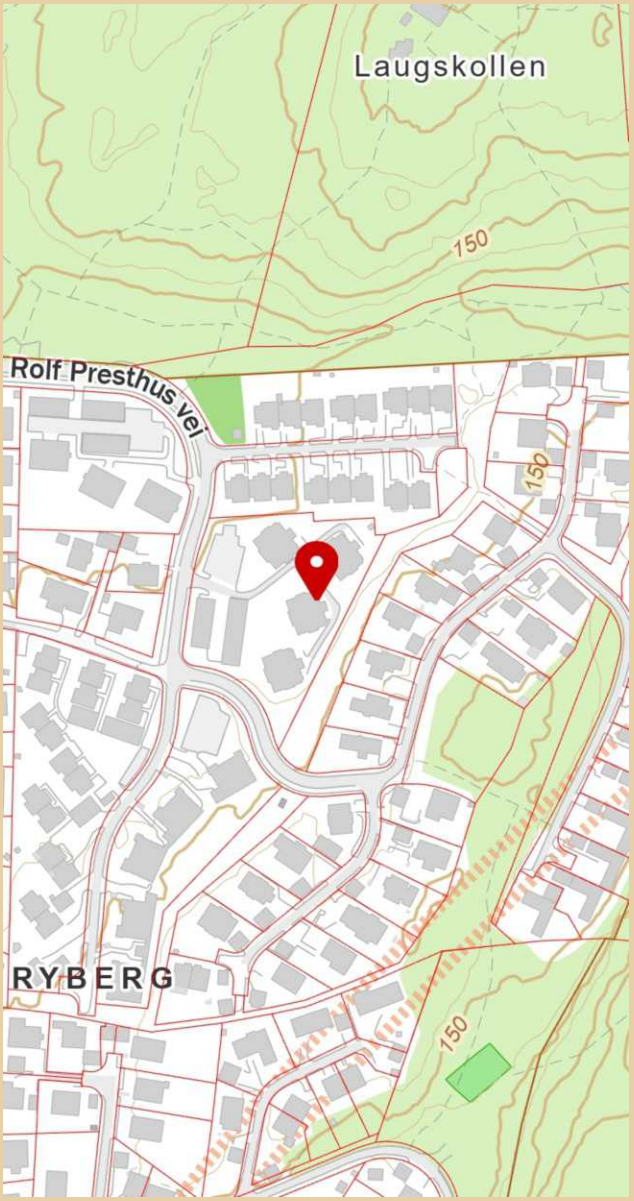
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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:
Rolf Presthus vei 65, 1415 Oppegård
Gnr. 244, Bnr. 967, Snr. 12, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251074

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.
