PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

ROLF PRESTHUS VEI 77

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Rolf Presthus vei 77, 1415 OPPEGÅRD
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 244, bnr. 968, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1779 **Referansenummer:** JS4617

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 ligger i byggets 4. etasje og fint utsyn.

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: 2007

UTVENDIG Gå til side

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

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Ytterdør : Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
- Balkongdør : Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

- Utgang til balkong på ca 10 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong med fliser på gulv. Rekkverk i stål og glass. Balkong er overbygd.

INNVENDIG Gå til side

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

- Etasjeskiller er av betongelementer.

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

- Pipe/ildsted : Leiligheten har elementpipe. Flott vedovn montert i stue.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Glassfelt i dør til ett soverom. Skyvedør til garderobe i profilert dør.

- Div. belysning.
- Garderobe løsning i garderoben.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 13 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: skjermet dusjhjørnet, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Ett høyskap på vegg.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra stue og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område. Dette må forstås som en indiksjonsmåling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Enkelte overskap med glassfelt. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap og Flisfelt 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 i vegg i garderoben.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

-Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i entre og på bad.
Vedovn : plassert i stue,
Elektriske ovner : etter behov. Ingen monterte panelovner.

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

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

- Røykvarsler: ja.
- Slukningsutstyr: ja. Brannslukningsapparat og brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

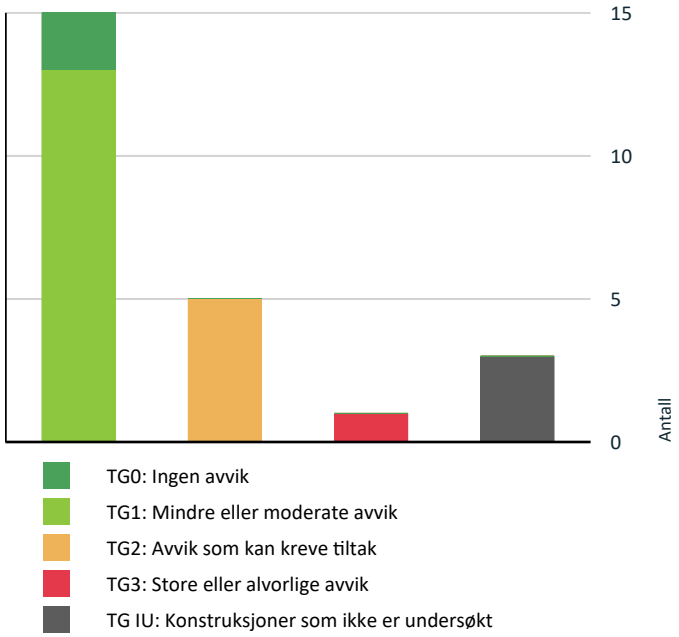
Gå til side

Leilighet

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

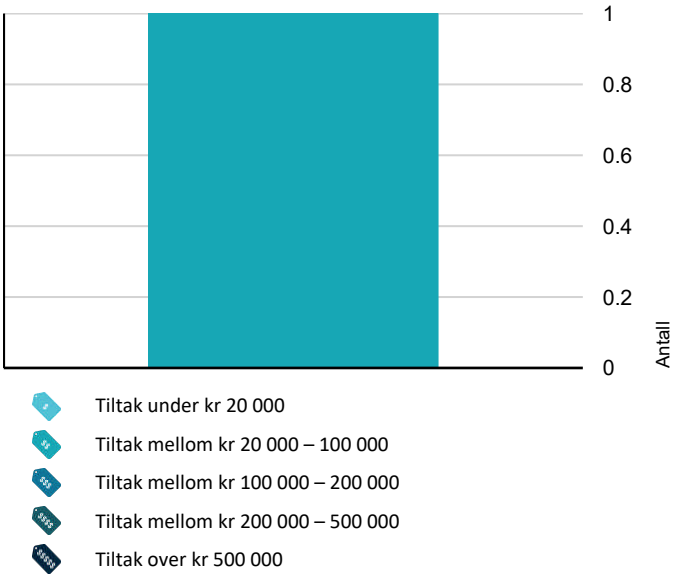
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Eid av nåværende eier siden 2023.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Vindu på hovedsoverom har råte i nedre felt av midtstolpen mellom glassfelt.
Vindu ved spisestue subber noe til karm ved lukke/åpne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak :
Vinduet på hovedsoverom har råteskader i nedre del av midtstolpen mellom glassfeltene. Dersom skaden ikke utbedres, kan råten utvikle seg videre og medføre redusert funksjon, varmetap og økte vedlikeholdskostnader. Tiltak vil være utskifting av vinduet.

Vinduet ved spisestuen subber mot karm ved åpning og lukking. Dette kan medføre slitasje på karm og beslag, samt redusert brukervennlighet. Tiltak vil være justering av vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Malt balkongdør i tre med 2- lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 10 kvm fra stue. Oppført i utkraget betong med fliser på gulv. Rekkverk i stål og glass. Balkong er overbygd.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det er bom i flere gulvfliser særlig mot rekkverk. En flis var sprekt. Riss/ sprekker i enkelte fuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak : Det er registrert bom i flere gulvfliser, særlig mot rekkverket. En av flisene er sprukket, og det er riss og sprekker i enkelte fuger. Slike forhold kan medføre redusert estetisk kvalitet, risiko for videre oppsprekking og at fliser.
Tiltak vil være utskifting av den sprukne flisen, utbedring av fuger med riss og vurdering av omfanget av bom for å avgjøre behov for ytterligere utskifting eller reparasjon.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: 3- stavs parkett og fliser.
Vegg: sparklet og malte flater, malt tapet. En vegg med tapet på soverom. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementer.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe. Flott vedovn montert i stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Glassfelt i dør til ett soverom. Skyvedør til garderobe i profilert dør.

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

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Garderobe løsning i garderoben.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

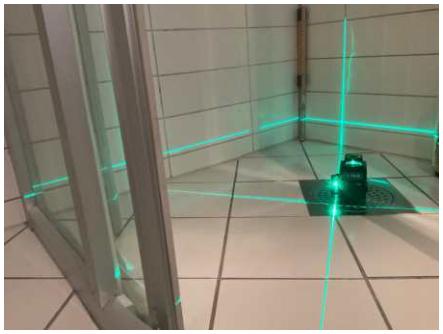
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 13 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens : Det er påvist at høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt 25 mm. Målt høyde er 13 mm. Den reduserte høydeforskjellen kan medføre økt risiko for vanninntrengning mot tilstøtende rom dersom det oppstår lekkasje eller vannansamling på gulvet.
Tiltak vil være å vurdere om gulvet bør bygges om eller justeres slik at nødvendig høydeforskjell oppnås, alternativt å øke høyde på membran ved dørterskel.

Tilstandsrapport






4. 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.

Hull i 2 veggfliser i dusjhjørnet som har perforert membran i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Når utførelsen ikke kan verifiseres, foreligger det usikkerhet knyttet til tetthet og levetid. Manglende dokumentasjon kan innebære risiko for skjulte feil eller mangelfull tilkobling mellom sluk og membran, noe som kan medføre fuktskader over tid.

I dusjhjørnet er det påvist hull i to veggfliser som har perforert membranen i våtsonen. Slike skader svekker membranens funksjon og kan gi direkte vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader og behov for omfattende utbedringer dersom forholdet ikke håndteres.

Tiltak vil være å innhente dokumentasjon dersom tilgjengelig, eller å gjennomføre nærmere undersøkelser av sluk- og membranløsningen. Ved renovering bør det etableres ny membran og slukløsning med kjent og forskriftsmessig utførelse for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: skjermet dusjhjørnet, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Ett høyskap på vegg.

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

Noe krakelering i porselensvask.

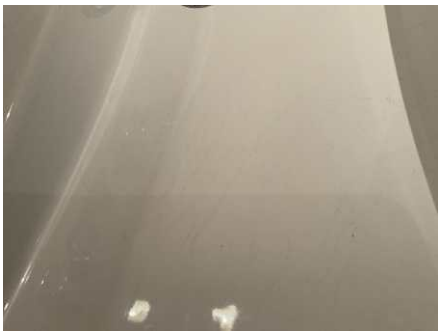
Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Det er registrert noe krakelering i porselensvasken. Slike overflateskader har i hovedsak estetisk betydning.

Krav til avrenning og synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygd sisterne på vegghengte toalett kom som krav i Tek-10. Tiltak vil være å følge med på utviklingen og vurdere utskifting dersom skadene tiltar eller funksjonen svekkes.







4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

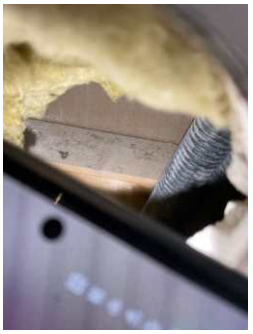
4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport







KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Enkelte overskap med glassfelt. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap og Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
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 påvist andre avvik:

Lekker noe fra en pakning til blandebatteri.
Mangler en skuff i fryser. Dør til kjøleskap bør justeres noe. Mindre svelling i underkant av benkeplate ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert lekkasje fra en pakning til blandebatteriet. Dette kan medføre drypp og fuktskader på omkringliggende flater dersom forholdet ikke utbedres. Tiltak vil være å skifte pakning eller eventuelt blandebatteri.

I fryseren mangler en skuff, noe som har begrenset funksjonell betydning, men som reduserer brukervennlighet og lagringskapasitet. Tiltak vil være å anskaffe ny skuff dersom ønskelig.

Døren til kjøleskapet bør justeres. Dersom dette ikke utbedres kan det gi redusert tetthet og økt slitasje på front. Tiltak vil være å justere hengsler eller beslag.

Det er observert mindre svelling i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Dette indikerer fuktpåvirkning fra damp fra oppvaskmaskin og kan utvikle seg dersom ikke fuktpåvirket område beskyttes bedre.

Tilstandsrapport





4. ETASJE > 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 i vegg i garderoben.





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.

Tilstandsrapport

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i entre og på bad.
Vedovn : plassert i stue,
Elektriske ovner : etter behov. Ingen monterte panelovner.

TG IU Varmtvannstank

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

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

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

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.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ligger samsvarserklæring på utført arbeid i boligmappa.no

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 rekvirent.

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

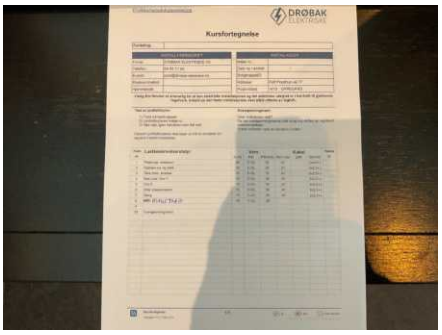
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

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





TG 0 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.

Røykvarsler: ja.
Slukningsutstyr: ja. Brannslukningsapparat og brannslange.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

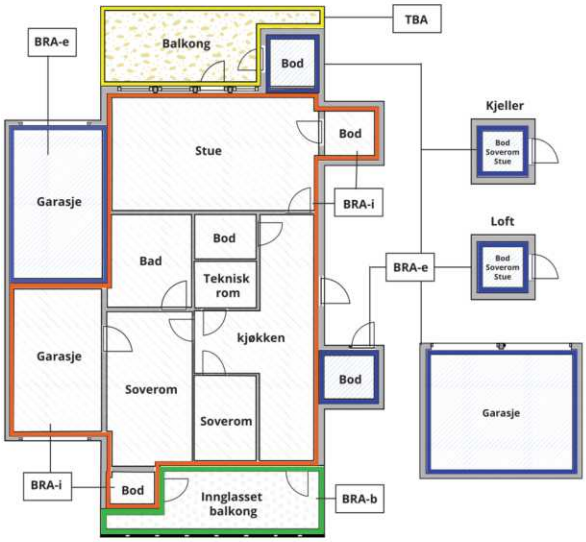
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
4. etasje	83			83	10
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**10**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré/ gang, soverom, soverom 2, garderobe, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Leiligheten er målt innvendig til 82,5 kvm.

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.

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

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: God takhøyde i i entre/ gang, stue og på ett soverom. Målt til ca 3,24 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	79	4

Kommentar

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Henriette Pedersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	968		18	5605.5 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Rolf Presthus vei 77

Hjemmelshaver
Pedersen Brit

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Øvreskogen Terrasse Boligsameie	1 / 34	Agio Forvaltning.	991224491

Felles formue
Kr. 24 140 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 6 213 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 eiertomt for sameiet på 5 606 kvm. Tomten er opparbeidet med gressplen og diverse beplantninger. Asfalterte adkomstveier og plasser. Leiligheten har utgang til balkong fra stue.

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

Blokkbebyggelse oppført på bærende betongkonstruksjoner. Betong i etasjeskillere. Yttervegger i utfyldene bindingsverk hvor fasader er forblendet med liggende trekledning samt fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Vinduer med og balkongdør i tre med 2- lags glass. Elementpipe med ildsted i leiligheten. Heis og trappeadkomst i bebyggelsen. Tilkomst til leiligheten via svalgang.

Parkering

Opplyst at det følger med en parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Samt en parkeringsplass på felles garasjeplass utdendør. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	85913318			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ettersom eiendommen er et dødsbo, har eier/hjemmelshaver ikke utfylt egenerklæring. Dette innebærer at rapportens informasjonsgrunnlag er begrenset og kan medføre økt usikkerhet.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

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/JS4617

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.
120251075

Selger 1 navn
Henriette Pedersen

Gateadresse
Rolf Presthus vei 77

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Brit Pedersen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Henriette Pedersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251075

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 120251075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

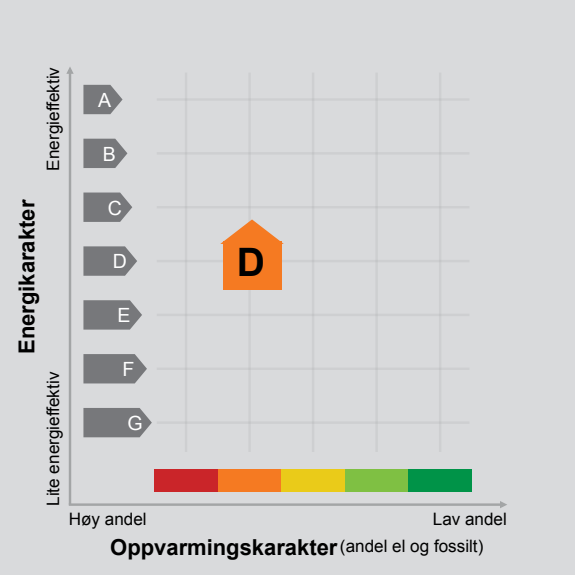
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriette Pedersen	1f81c8a383410a75c6e739b15ad81d52a8c96430	18.12.2025 09:51:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251075

- 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 77
Postnummer	1415
Sted	OPPEGÅRD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	244
Bruksnummer	968
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16908215
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-235688
Dato	14.12.2025



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 7 199 kWh pr. år

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

7 067 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

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	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.



Boliginformasjon

076 - Øvreskogen Terrasse Boligsameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

19.12.2025

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Oppegård Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	120251075
Vår ref.:	BO-2025-076-018
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	19.12.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«120251075»* på andel/seksjon nummer 18 i 076 - Øvreskogen Terrasse Boligsameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	076 - Øvreskogen Terrasse Boligsameie
Org.nr.:	991224491
Seksjons-/andelsnr.:	018
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	244/968/018
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Stein Grüner
Styrets epost:	ovreskogenterrasse@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 85913318.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Rolf Presthus Vei 77, 1415 OPPEGÅRD
Eier 1 iht. vårt register:	Pedersen bo, Brit
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	109
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnad	4 100,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**4 100,00**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 19.12.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2241 - Lån 1636.58.37515 - DNB
Geldende rente:	6,40%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	0,00
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.07.2027
Lånets saldo:	154 723,38

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Det er inngått IN-avtale som gir seksjonseierne mulighet til individuell innbetaling av gjeld. Dette kan gjøres pr. juni og desember hvert år.

Andel av fellesgjeld pr. 19.12.2025: **kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	6 213
Andel formue pr. 31.12.2024:	24 140

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 212,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Innkalling til ordinært årsmøte

Tirsdag 29. april 2025 kl. 18:00

Klubbhuset Oppegård IL

Øvreskogen Terrasse Boligsameie

Org nr 991224491

Dato: 29.04.2025

1. KONSTITUERING

A. Status frammøtte:

B. Orientering om hvordan og når årsmøte er innkalt.

C. Valg av referent:

D. Valg av møteleder:

E. Valg av minst 2 stk. til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)

F. Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2024

3. FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE

Styrets forslag er å beholde kr. 55.000.-

4. VALG

Dagens styre består av

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Dipakshi Paul	2024 og 2025
Styremedlem	Bjørn Myhre	2023 og 2024
Styremedlem	Stein Grüner	2024 og 2025
Varamedlem	Svein Harald Haukebøe	2023 og 2024

Dagens styreleder har valgt å trekke seg fra styret og som styreleder.

Styrets innstilling til nytt styre:

Styreleder	Stein Grüner	Ikke på valg På valg i 2026
Styremedlem	Svein Harald Haukebøe	Valgt for 2 år 2025 og 2026, på valg i 2027
Styremedlem	Carl Fredrik Hagen	Valgt for 2 år 2025 og 2026, på valg i 2027
Varamedlem	Karianne Lunde	Valgt for 2 år 2025 og 2026, på valg i 2027

5. Innkomne forslag

Ingen forslag

6. Vedlegg

Styrets årsmelding
Årsregnskap 2024
Revisors beretning
Fullmaktsskjema

7. Avslutning

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 E Møtelederen skal også undertegne protokollen.

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

076 Protokoll ordinært årsmøte 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 29. APRIL 2025
Øvreskogen Terrasse Boligsameie,
Org Nr. 991224491

1. KONSTITUERING

A. Status frammøtte: **11 + 1 fullmakt, PROTOKOLLFØRES**

B. Orientering om hvordan og når årsmøte er innkalt. **Godkjent, PROTOKOLLFØRES**

C. Valg av referent: **Stein Grüner, PROTOKOLLFØRES**

D. Valg av møteleder: **Stein Grüner. PROTOKOLLFØRES**

E. Valg av minst 2 stk. til å underskrive protokollen (sammen med møteleder), **Brit Pedersen og Svein Østterhaug i tillegg til Stein Grüner, PROTOKOLLFØRES**

F. Godkjenning av dagsorden, **Godkjent uten anmerkning, PROTOKOLLFØRES**

2. ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2024,

Både årsmelding og regnskap Godkjennes, PROTOKOLLFØRES

3. FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE
Styrets forslag efr å beholde kr. 55.000.- , **Godkjennes, PROTOKOLLFØRES**

4. VALG

Dagens styre består av

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Dipakshi Paul	2024 og 2025
Styremedlem	Bjørn Myhre	2023 og 2024
Styremedlem	Stein Grüner	2024 og 2025
Varamedlem	Svein Harald Haukebøe	2023 og 2024

Dagens styreledder har valgt å trekke seg fra styret og som styreleder.

Styrets innstilling til nytt styre:

Styreleeder	Stein Grüner	Ikke på valg På valg i 2026
Styremedlem	Svein Harald Haukebøe	Valgt for 2 år 2025 og 2026, på valg i 2027
Styremedlem	Carl Fredrik Hagen	Valgt for 2 år 2025 og 2026, på valg i 2027
Varamedlem	Karianne Lunde	Valgt for 2 år 2025 og 2026, på valg i 2027

Styrets innstilling til nytt styre godkjennes, PROTOKOLLFØRES

5. Innkomne forslag
Ingen forslag, **PROTOKOLLFØRES**

6. Vedlegg
Styrets årsmelding
Årsregnskap 2024
Revisors beretning
Fullmaktsskjema

7. Avslutning
Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 E Møtelederen skal også undertegne protokollen.

Brit Pedersen **Svein Østerhaug** **Stein Grüner**

STYRETS ÅRSMELDING 2024

076 – Øvreskogen Terrasse Boligsameie

ORG NR 991 224 491

Styrets Årsmelding 2024
for
Øvreskogen Terrasse Boligsameie

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Øvreskogen Terrasse Boligsameie består av totalt 34 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 991 224 491 og ligger i Nordre Follo kommune

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad, ut over det som er normalt for denne type drift samt at sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

Utførte arbeider

Oppussing av trappehus, bytte til Wi-Fi styring av ladestasjoner, montere nye el-skap på takene, lage ny dreneringsgrøft inne i garasjen og reparasjon av varmekabler ned til garasjen i nr. 75

Planlagte og utførte arbeider i 2025

Legge fuging mellom fliser og vegg på svalganger i nr. 77 og 75.

Møter

Det er avholdt 4 styremøter og 1 årsmøte

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. Revisjon

C. Sameiets revisor er Alfa Revisjon AS i Tromsø

D. Eiendomsmasse

Sameiet ble oppført 2007 og består av 5 bygg fordelt på Rolf Presthus vei 75, 77 (2 bygg) og 79 (2 bygg). Sameiet har total! 34 leiligheter. I tillegg kommer felles opparbeidet uteområde.

E. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; polisenummer 85913318

Rettshjelp: Egenandel kr 10.000

20 % av utgift til rettshjelp, begrenset til kr 400 000.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre knyttet til de enkelte eierseksjonene.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr.223.659.- Dette er noe forvirrende, og skyldes det IN lånet som løper på en del av seksjonene. Her er alle innbetalinger av renter og avdrag tatt med.

Reelt bilde er at våre løpende ordinære inntekter er kr. 1.570.800 (3.850.- x 34 x 12)

Våre ordinære driftskostnader var kr. 1.502.369. Dette gir et resultat på kr.68.431.-

Styret foreslår at overskuddet settes inn på vårt vedlikeholdsfond.

Styret bekrefter likevel at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr.188.133.-

På samme måte som for regnskapet viser budsjettet et for høyt overskudd på grunn av IN lånet.

Reelt overskudd vil ligger på ca. kr. 120.000.-

C. Omsetning av seksjoner

I 2024 er det solgt 2 seksjoner i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader

Likviditetsrisiko

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

Markedsrisiko

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

076 - Øvreskogen Terrasse Boligsameie - Signering årsregnskap 2024

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

076 - Øvreskogen Terrasse

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 714 493	2 022 962	1 704 416	1 776 684
Sum innkrevde felleskostnader		**1 714 493**	**2 022 962**	**1 704 416**	**1 776 684**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	55 000	55 000	55 000	57 750
Personalkostnader	2	7 755	7 755	7 755	8 143
Vedlikehold og reparasjoner	3	531 209	771 936	330 000	614 820
Kabel-TV/Internett		186 626	169 441	210 000	213 772
Renhold		107 119	96 038	130 000	104 434
Energi og brensel	4	245 297	235 616	270 000	220 031
Andre driftskostnader	5	25 258	31 342	43 965	3 560
Revisjonshonorar		10 309	9 811	14 000	10 824
Forretningsførerhonorar		58 232	50 464	55 780	62 978
Konsulenthonorar		0	4 856	0	0
Forsikring		101 295	99 776	114 780	106 359
Kommunale avgifter	6	171 169	103 008	160 000	181 770
Kontingenter		3 100	2 900	2 900	4 340
Sum driftskostnader		**1 502 369**	**1 637 943**	**1 394 180**	**1 588 782**
DRIFTSRESULTAT		**212 124**	**385 019**	**310 236**	**187 902**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	30 244	22 762	29 648	13 638
Finanskostnader		18 708	27 566	24 480	13 407
Netto finansposter		**11 536**	**-4 804**	**5 168**	**231**
ÅRSRESULTAT		**223 659**	**380 216**	**315 404**	**188 133**
Overføringer					
Til annen egenkapital		223 659	380 216	0	0
SUM OVERFØRINGER		**223 659**	**380 216**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		500	4 807
Andre kortsiktige fordringer	8	282 354	259 941
Sum fordringer		282 854	264 748
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	820 262	726 931
Sum omløpsmidler		**1 103 115**	**991 679**
SUM EIENDELER		**1 103 115**	**991 679**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10,11	254 903	31 243
Sum egenkapital		**254 903**	**31 243**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning for forpliktelser		368 800	368 800
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	237 442	322 347
Sum langsiktig gjeld		**606 242**	**691 147**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		211 228	242 230
Annen kortsiktig gjeld		30 743	27 059
Sum kortsiktig gjeld		**241 971**	**269 289**
Sum gjeld		**848 213**	**960 435**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 103 115**	**991 679**

Oppegård, 31.12.2024
076 - Øvreskogen Terrasse Boligsameie

Dipakshi Paul	Bjørn Myhre	Stein Grüner
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 2 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 570 800
Kapitalinnntekter avdrag	85 380
Kapitalinntekter renter	19 151
Inntekt strøm boder	3 000
Oppgjør elbilladning	34 473
Andre inntekter	1 689
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 714 493**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	55 000
Styrehonorar	**55 000**
Arbeidsgiveravgift	7 755
Personalkostnader	**7 755**
Sum Personalkostnader	**62 755**

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	26 735
VVS	33 965
Elektro	109 749
Utvendig anlegg	184 559
Heiskostnader	58 374
Driftsmaterialer	1 393
Leie vaktmester	92 739
Ventilasjonsanlegg	11 493
Vedlikehold uteareal	12 204
Sum Vedlikehold	**531 209**

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	245 297
Sum Energi og brensel	**245 297**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Verktøy, utstyr m.m.	299
Snøbrøyting	14 149
Kontorrekvisita	169
Øreavrunding	-13
Styre- og generalforsamling	646
Bankgebyrer	2 522
Andre kostnader	7 486
Sum Andre driftskostnader	**25 258**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	171 169
Sum Kommunale avgifter	**171 169**

Note 7 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	20 698
Utbytte Gjensidige Forsikring	9 546
Sum Finansinntekter	**30 244**

Note 8 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	282 354
Sum Andre kortsiktige fordringer	**282 354**

Note 9 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1503.84.18170	327 887
Plassering 1503.84.18189	492 371
Skattetrekkskonto	4
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**820 262**

Note 10 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	31 243	31 243
Årets resultat	223 659	223 659
Egenkapital 31.12.	**254 903**	**254 903**

Note 11 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**722 390**	**715 406**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	223 659	380 216
Fradrag for avdrag på langiktige lån	-84 905	-373 231
Årets endring i disponible midler	**138 755**	**6 984**
Disponible midler 31.12	**861 145**	**722 390**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 103 115	991 679
Kortsiktig gjeld	241 971	269 289
Disponible midler	**861 145**	**722 390**

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

DnB 1636.58.37515

Renter 31.12.24: 6,40%, løpetid 5 år		
Opprinnelig 2022	1 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 377 653	
Nedbetalt i år	84 905	
Lånesaldo 31.12		237 442
SUM LANGSIKTIG GJELD		**237 442**

Sameiet har IN-ordning. Pr. 31.12. er gjelden fordelt som følger:

Enhet	Andel fellesgjeld
1	26 382
2	0
3	26 382
4	26 382
5	0
6	0
7	0
8	26 382
9	0
10	0
11	0
12	0
13	0
14	0
15	26 382
16	0
17	26 382
18	0
19	0
20	26 382
21	0
22	0
23	0
24	0
25	0
26	0
27	0
28	26 382
29	0
30	26 382
31	0
32	0
33	0
34	0
Sum	**237 442**

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Øvreskogen Terrasse Boligsameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Dipakshi Paul
Styrets leder

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Øvreskogen Terrasse Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvreskogen Terrasse Boligsameie som viser et overskudd på kr 223 659. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 6. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Protokoll Ordinært årsmøte

Torsdag 25. april 2024 kl. 18:00

Klubbhuset Oppegård IL

Øvreskogen Terrasse Boligsameie

Org nr 991224491

to: 10.04.2024

1. KONSTITUERING

A. Status frammøtte: **Protokolleres: 15 frammøtte + 1 Fullmakt ,Totalt 16 stemmeberettigete**

B. Orientering om hvordan og når årsmøte er innkalt.: **Protokollføres: Godkjent**

C. Valg av referent: **Protokollføres Stein Grüner**

D. Valg av møteleder: **Protokollføres. Stein Grüner**

E. Valg av minst 2 stk. til å underskrive protokollen (sammen med møteleder) **Protokollføres: Mette Marit Larsen, Brit Pedersen og Stein Grüner**

F. Godkjenning av dagsorden: **Protokollføres: Godkjent**

2. ÅRSMELDING OG REGNSKAP 2023
PROTOKOLLFØRES: Årsmelding og regnskap er godkjent

3. FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE
Protokollføres: Styrets godtgjørelse forblir uendret på kr. 55.000.-
25.000.- til styreleder og 15.000.- til hvert styremedlem

4. VALG

Dagens styre består av

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Stein Grüner	2022 - 2023
Styremedlem	Bjørn Myhre	2023 - 2024
Styremedlem	Elin Hansson	2023 - 2024
Varamedlem	Svein Harald Haukebøe	2022 - 2023

Styrets innstilling til nytt styre:

Styreleder	Dipakshi Paul	Foreslås valgt for 2 år - 2024-2025
Styremedlem	Stein Grüner	Foreslås vag for 2 år - 2024-2025
Styremedlem	Bjørn Myhre	Ikke på valg, på valg i 2024
Varamedlem	Svein Harald Haukebøe	Foreslås valgt for 2 nye år, 2024-2025

Protokollføres: Styrets innstilling godkjennes

Oppegård
6.april 2024

Mette Marit Larsen

Brit Pedersen

Stein Grüner

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ØVRESKOGEN TERRASSE

Fastsatt 24.04.2018

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Øvreskogen Terrasse Boligsameie.

Sameiet består av eiendommen gnr 44 bnr 968 i Oppegård kommune.

Sameiet består av 34 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst den 18. april 2007.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet

Erverv og utleie/utlån av bruksenhet eller deler av denne skal umiddelbart meldes skriftlig til styret for registrering. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker/låntaker gjøres kjent med vedtektene, husordensreglene og aktuell informasjon fra styret.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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.

Styret har ansvar for beplantning av fellesarealene. Ingen sameier kan plante på fellesarealene uten styrets skriftlige forhåndssamtykke. Ingen beplantning må være slik at vedlikehold av fellesarealene vanskeliggjøres eller at det medfører større kostnader. Ingen sameier kan sette opp fysiske hindringer som hindrer vedlikehold av fellesarealene. Beplantning som ikke er godkjent av styret, vil bli fjernet eller plantet om for sameierens kostnad. Styret kan pålegge flytting av eksisterende beplantning/skjerming som ikke er i henhold til ovennevnte regler. Eksisterende beplantning som står på fellesarealene rundt den enkelte terrasse blokk og som må vannes/lukes, har alle sameierne i blokken et ansvar for.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre

vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

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

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

6.2 Parkeringsfordeling

I henhold til gjeldende parkeringsvedtekter for Oppegård kommune og utbyggers salgsbetingelser, er hver seksjon tildelt to parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Plassene er merket, fordelt og plassert som følger:

Seksjon	1	Plass	1	inne (ab) og plass	1	ute
«	2	«	2	«	2	«
«	3	«	3	«	3	«
«	4	«	4	«	4	«
«	5	«	5	«	5	«
«	6	«	6	«	6	«
«	7	«	7	«	7	«
«	8	«	8	«	8	«
«	9	«	9	«	9	inne (ab)
«	10	«	10	«	10	ute
«	11	«	11	«	11	inne (ab)
«	12	«	12	«	12	ute
«	13	«	13	«	13	«
«	14	«	14	«	14	inne (ab)
«	15	«	15	«	15	inne (de)
«	16	«	16	«	16	«
«	17	«	17	«	17	«
«	18	«	18	«	18	ute
«	19	«	19	«	19	inne (de)
«	20	«	20	«	20	«
«	21	«	21	«	21	inne (ab)

«	22	«	22	«	22	«
«	23	«	23	inne (de) og plass	23	inne (de)
«	24	«	24	«	24	«
«	25	«	25	«	25	«
«	26	«	26	«	26	«
«	27	«	27	«	27	«
«	28	«	28	«	28	«
«	29	«	29	«	29	«
«	30	«	30	«	30	«
«	31	«	31	«	31	«

«	32	«	32	«	32	«
«	33	«	33	«	33	«
«	34	«	34	«	34	«

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Sameier som har fryseboks etc plassert i kjellerbod og som er tilknyttet sameiets elektriske fellesanlegg oppfordres til å gi styret melding herom, hvoretter utfakturering vil finne sted i desember måned hvert år. Årsavgiften settes til kr 300,- for 2015 og kan senere endres av styret i samsvar med aktuell prisutvikling**. (Tilslutning)**

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

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 en 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 seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha mellom tre og fem medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.]

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

3909217or
1708016

ØVRESKOGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE, NO 991.224.491

HUSORDENSREGLER

Fastsatt/endret:
Ordinære sameiermøter 07.04.2014 og 21.04.2015
Styret: 08.03.2016 og 16.08.2016

§ 1 Porter og dører til garasjeanlegg og felles bod skal holdes lukket og låst.

§ 2 Fellesrom i kjeller samt oppganger skal til enhver tid holdes ryddige og de skal ikke brukes til andre formål enn de er bestemt for. Det er heller ikke lov å lagre ting utenfor egen bod.

Oppbevaring av bensin, gass eller propan i bod eller fellesanlegg er risikabelt og skal ikke oppbevares i bod eller garasjeanlegg. Brudd på brannforebyggende regler vil det fra styrets side reageres sterkt på.

Utleie av garasjeplasser, pga sikkerhet i forhold til nøkkeltilgang, begrenses innenfor sameiet og maksimalt for ett år ad gangen.

Sparkesykler, skateboard etc skal ikke benyttes innendørs i fellesarealene eller på svalgangene.

§ 3 Avfall skal pga lukt pakkes godt inn, plastposer knytes igjen og plasseres i avfallscontainer. Plastavfall skal i egen container (blått lokk).

Kapasiteten i papircontainer er begrenset slik at alle må brette papiravfall godt og når containeren er full må containere ved Greverud eller Oppegård senter benyttes. Papirsamling i garasjer skaper brannfare og skal ikke skje.

§ 4 Musikkanlegg avpasses slik at det ikke generer de øvrige beboere. Etter kl 23.00 må det tas spesielle hensyn.

Ved støyende vedlikeholdsarbeider må det tas spesielt hensyn til tidspunkt og ukedag. Det er lurt å informere naboene dersom slik arbeid er nødvendig.

Rømningsvei/branntrapp må kun benyttes til formålet det er tenkt til.

§ 5 Ytre monteringer av som skilt, markiser, antenne/paraboler, ledninger, kabler og lignende må ikke monteres uten styrets godkjenning. Ytre solavskjerming kan gjennomføres med montering av markiser eller screen, som skal være av grå farge av hensyn til boligmassens helhet.

Seksjonseiere i 1. etasje kan for egen kostnad endre terrassegulvet fra betongheller til terrassebord (tre/kompositt), som må legges i byggets lengderetning (nord-syd). Gulvet må ikke gå utover tidligere hellelagt areal og ikke overstige høyden på terrassedøren. Materialet skal være naturfarget (brun/grå/ubehandlet). Nødvendig vedlikehold påhviler seksjonseier.

Grilling med kull er ikke tillatt grunnet brannfare og sjenerende os. Det er kun tillatt grilling

med elektrisk grill eller gassgrill.

All banking og risting av matter, gulvtepper og lignende må foregå på bakkenivå.

§ 6 Ved lekkasje på vannrør eller annen skade som krever øyeblikkelig handling, skal vaktmesteransvarlig i styret straks varsles.

§ 7 Klistremerker på navneskilt i oppgangen skal ikke forekomme. Se info.skriv vedrørende kontaktperson. Vi ber alle sikre riktig og nødvendig merking av postkassene slik post og aviser kommer på riktig sted.

§ 8 Det er tillatt å holde hund og katt under forutsetning at dette ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Eksempel på dette er at hunder ikke gjør fra seg på felles grønt anlegg og at katter ikke gjør fra seg på lekearealer (sandkasser).

§ 9 Sameiets gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av sameierne med mindre dette er nødvendig for en kortere periode av inntil en uke.

§ 10 Som husordensregler gjelder også sameieinformasjon som er utsendt til sameierne mellom revisjon av husordensregler.

For eiendommen gjelder også de gjeldende vedtekter for Øvreskogen terrasse boligsameie og gjeldende politivedtekter for området.

Brudd på husordensregler og ovennevnte, kan medføre at sameieren med seks måneders varsel blir pålagt å flytte og selge seksjonen (vedtektene § 16 og eierseksjonsloven § 26).

Beboerne blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet.

***

Husordensregler er laget for at beboerne skal trives i Øvreskogen terrasse.

Husk at ingen bor alene i sameiet. Derfor må vi ta hensyn til hverandre.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-244/968/0/18

Norkart
Utskriftsdato: 18.12.2025 09:20

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	17.04.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/34	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	244/968, 244/968/0/1, 244/968/0/2, 244/968/0/3, 244/968/0/4, 244/968/0/5, 244/968/0/6, 244/968/0/7, 244/968/0/8, 244/968/0/9, 244/968/0/10, 244/968/0/11, 244/968/0/12, 244/968/0/13, 244/968/0/14, 244/968/0/15, 244/968/0/16, 244/968/0/17, 244/968/0/18, 244/968/0/19, 244/968/0/20, 244/968/0/21, 244/968/0/22, 244/968/0/23, 244/968/0/24, 244/968/0/25, 244/968/0/26, 244/968/0/27, 244/968/0/28, 244/968/0/29, 244/968/0/30, 244/968/0/31, 244/968/0/32, 244/968/0/33, 244/968/0/34
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	244/968, 244/968/0/1, 244/968/0/2, 244/968/0/3, 244/968/0/4, 244/968/0/5, 244/968/0/6, 244/968/0/7, 244/968/0/8, 244/968/0/9, 244/968/0/10, 244/968/0/11, 244/968/0/12, 244/968/0/13, 244/968/0/14, 244/968/0/15, 244/968/0/16, 244/968/0/17, 244/968/0/18, 244/968/0/19, 244/968/0/20, 244/968/0/21, 244/968/0/22, 244/968/0/23, 244/968/0/24, 244/968/0/25, 244/968/0/26, 244/968/0/27, 244/968/0/28, 244/968/0/29, 244/968/0/30, 244/968/0/31, 244/968/0/32, 244/968/0/33, 244/968/0/34
Seksjonering Seksjonering	17.04.2007			244/968, 244/968/0/18

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN BRIT F211154*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rolf Presthus vei 77	H0404	244/968/0/18	83	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rolf Presthus vei 77

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	16908215		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	17.12.2010

1: Bygning 16908215: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 17.12.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	768
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	768
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.07.2006	02.01.2007	
Igangsettingstillatelse	29.09.2006	02.01.2007	
Midlertidig brukstillatelse	21.06.2007	29.06.2007	
Ferdigattest	17.12.2010	12.01.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rolf Presthus vei 77	H0404	244/968/0/18	83	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	192	0	192	0	0	0
H03	4	192	0	192	0	0	0
H02	4	192	0	192	0	0	0
H01	4	192	0	192	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 244/968

Bruksnavn	Felt E	Beregnet areal	5605.5
Etablert dato	04.01.2006	Historisk oppgitt areal	5606
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

☑ 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	6627244.61	602572.75	0	Ja	5605.5	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	968	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Rolf Presthus vei 77, 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** 615 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 606 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 5 606 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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** 5 605 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** FELT E

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B443001 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B443001)
Navn	BEBYGGELSESPLAN FOR FELT E, ØVRESKOGEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5254/B443001_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 605 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** E

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

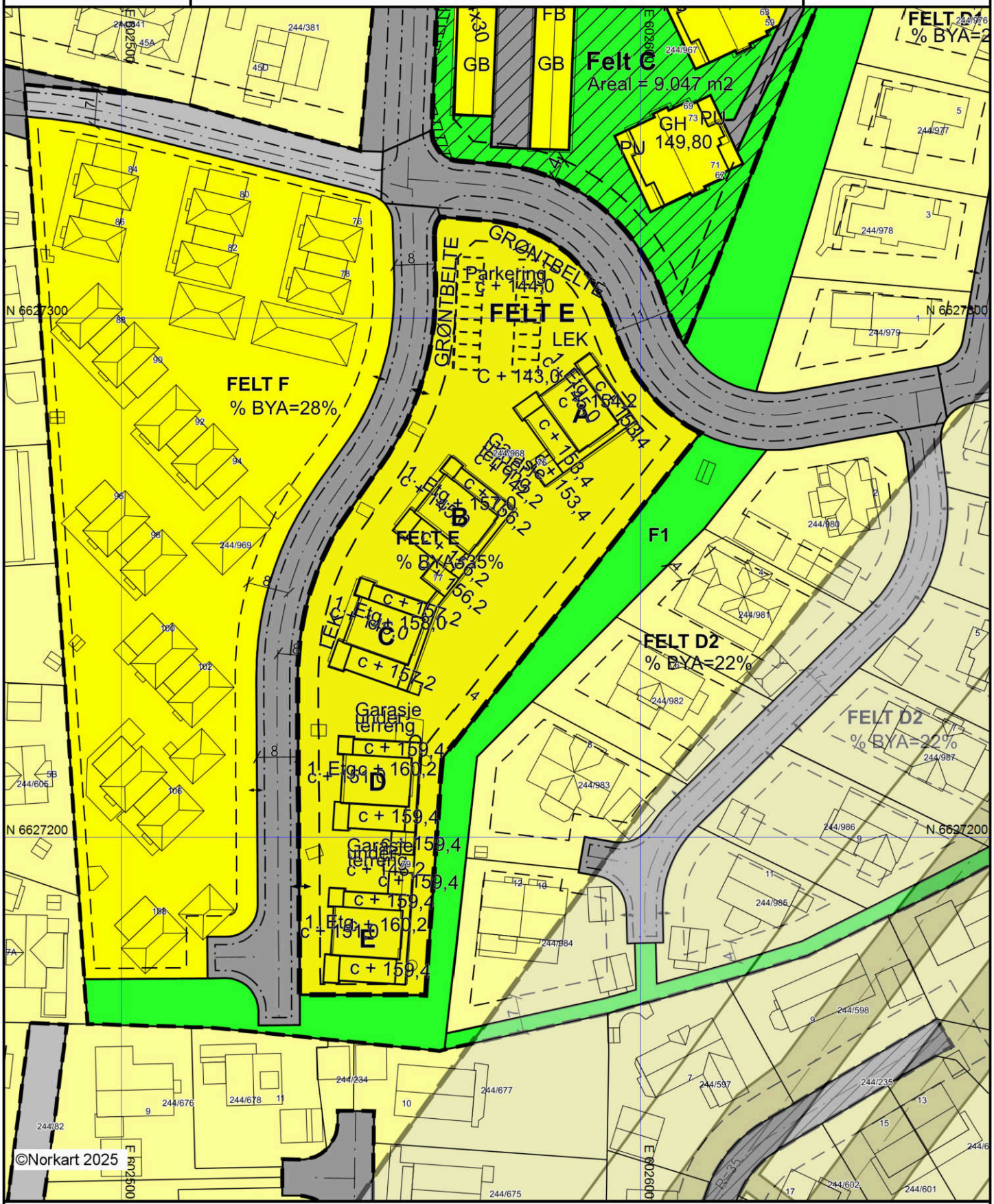
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 244/968/0/18
Adresse: Rolf Presthus vei 77
Dato: 18.12.2025
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
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Grønnstruktur

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

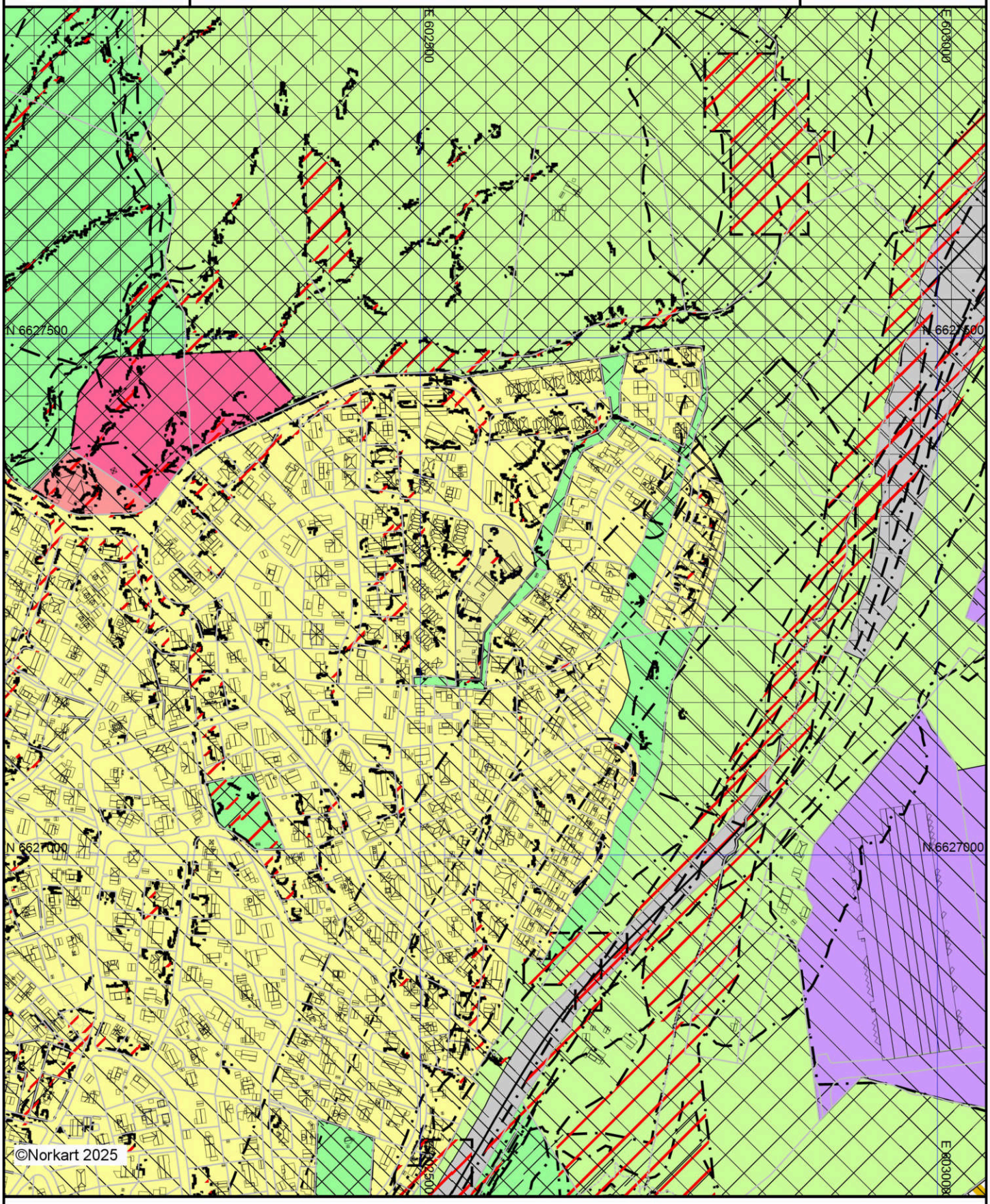
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 244/968/0/18
Adresse: Rolf Presthus vei 77
Dato: 18.12.2025
Målestokk: 1:5000

N

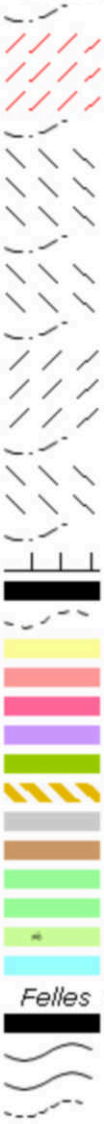
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende
Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg - nåværende
Fjernveg tunnel - nåværende

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.

Planbestemmelser
B 44 30 01

Arkivsak: **05/00484**
Arkivkode: **TR B 44 30 01**
Sakstittel: **BEBYGGELSESPLAN FOR FELT E, ØVRESKOGEN PLANBESTEMMELSER**
Dato: **01.03.06**
Vedtatt: **21.03.2006**

§ 1 Formål

Formålet er som fastsatt i § 2 i reguleringsplan R 44 30 00 av 05.11.03
- Byggeområde: 113 Blokkbebyggelse (lavblokk)

§ 2 Høyder, utnyttelse og bebyggelse

Bebyggelsens utstrekning og maksimalt tillatte byggehøyde er vist på plankartet. For bygg med flate tak tillates inntil 9 meter gesimshøyde. Reguleringsplanens beregningsanvisning gjelder.

Bygningenes underetasjer kan utformes terrassert, dvs. forskjøvet i forhold til øvrige etasjeplan.

Åpen svalgang kan oppføres i maksimalt 22 meter sammenhengende lengde.

§ 3 Avkjørsel og parkering

Avkjørsler er vist på plankartet.

Reguleringsplanens parkeringskrav gjelder. Det tillates inntil 18 biloppstillingsplasser på terreng. Det skal anlegges parkeringsplass for beboere, gjester og bevegelseshemmede. Øvrig parkering for beboere skal anlegges i blokkenes underetasjer.

§ 4 Terrengendringer

Plankartets koter beskriver fremtidig justert terreng og nødvendige støttemurer, i henhold til reguleringsplanens § 10.2.

Nordre Follo kommune

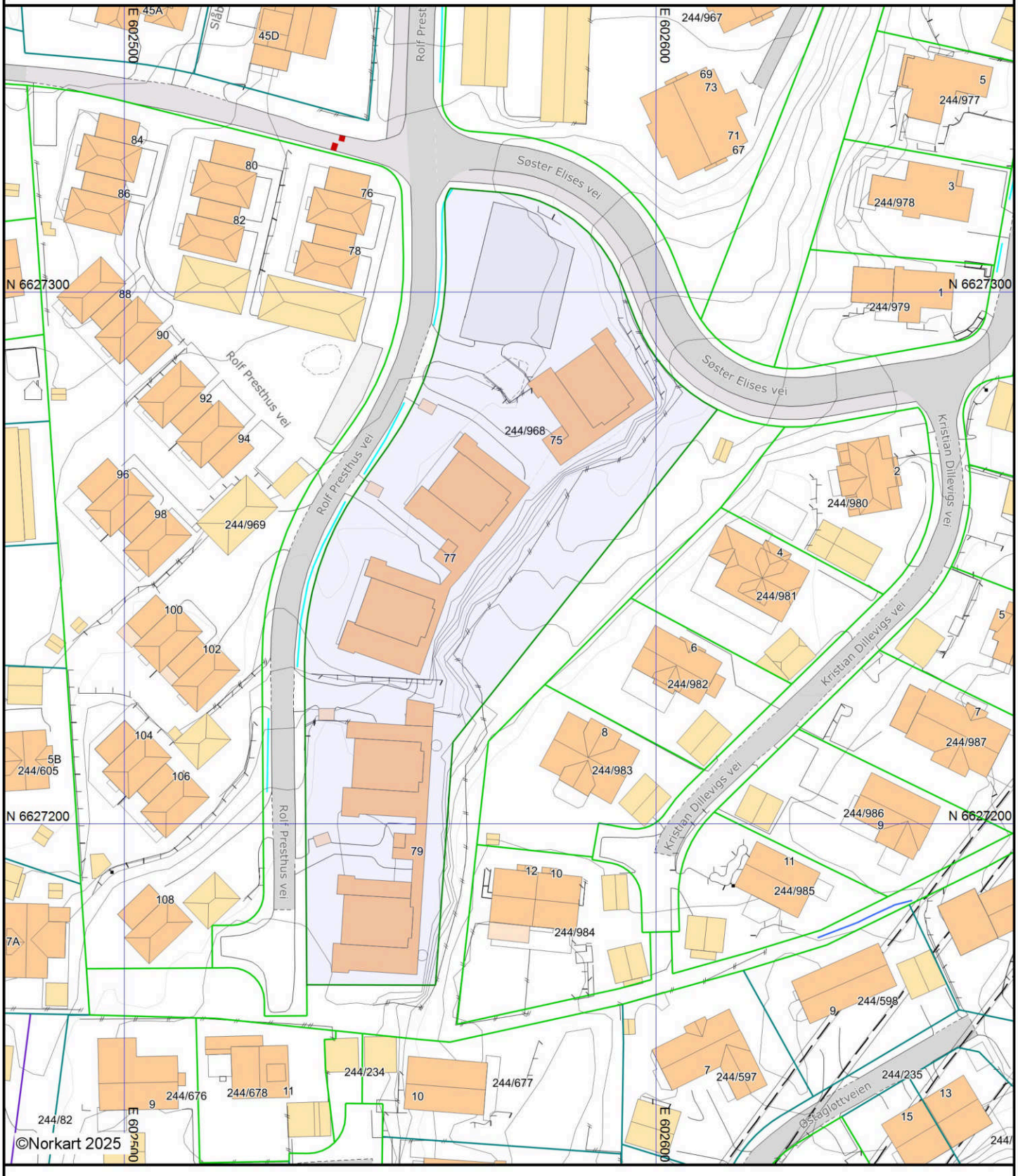
Grunnkart

Eiendom: 244/968/0/18
Adresse: Rolf Presthus vei 77
Dato: 18.12.2025
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.



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.
Dok.nr.
Saksnr.
Beh.
01. JUN. 2006
Arkiv P
Arkiv S

Tiltakshaver
Bolig– og Eiendomsutvikling
Prosjektnavn
Øvreskogen Felt E
Prosjektype
Lavblokker Terrassert

RAMMESØKNAD

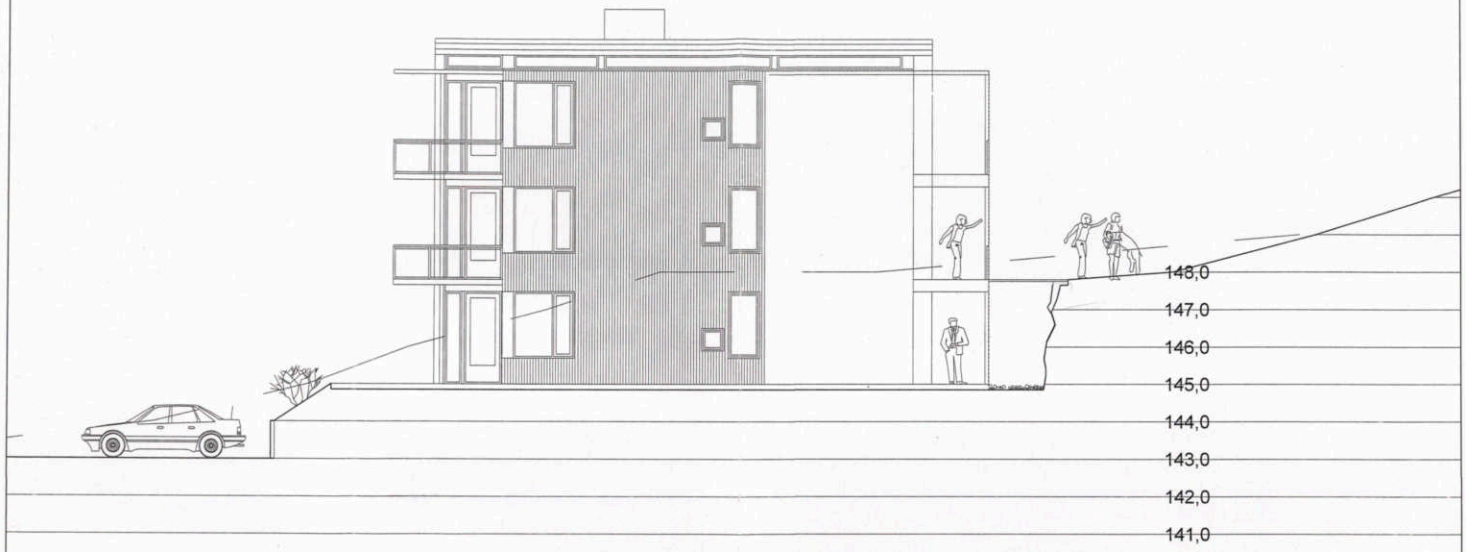
Tegn.
Blokk A
Fasade Øst

Dato
28.05.06
Saksbeh.
–
Prosjektnr.
0435
Tegn.
ta
Kontrollert dato
29.05.06
Kontrollert av
emh
Målestokk
1:100
Tegnnr.
A-160
Rev.
–

Firma
shark
sted › helhet › arkitektur

Sørli og Haugstad Arkitektkontor as
Sivilarkitekter MNAL, NPA
Boks 143, Skiveien 200a,
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 21 20
Mail: shark@shark.no

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. Dok.nr.
Beh. 01. JUN. 2006 Saksh.
Arkiv P
Arkiv S



Tiltakshaver
Bolig– og Eiendomsutvikling

Prosjektnavn
Øvreskogen Felt E

Prosjekttype
Lavblokker Terrassert

RAMMESØKNAD

Tegn. Blokk A Fasade Sør	Dato 28.05.06	Saksbeh. –
	Prosjektnr. 0435	Tegn. ta
	Kontrollert den: 29.05.06	Kontrollert av emh
	Målestokk 1:100	Tegnnr. A-161
		Rev. –

Firma
shark
sted › helhet › arkitektur

Sørli og Haugstad Arkitektkontor as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a.
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 21 20
Mail: shark@shark.no



OPPEGÅRD KOMMUNE
Dok.nr.
Saksnr.
Saksbeh.
Beh.
01. JUN. 2006
Arkiv P
Arkiv S

Tiltakshaver
Bolig– og Eiendomsutvikling

Prosjektnavn
Øvreskogen Felt E

Prosjektype
Lavblokker Terrassert

RAMMESØKNAD

Tegn.
Blokk A
Fasade Vest

Dato
28.05.06

Saksbeh.
–

Prosjektnr.
0435

Tegn.
ta

Kontrollert den:
29.05.06

Kontrollert av
emh

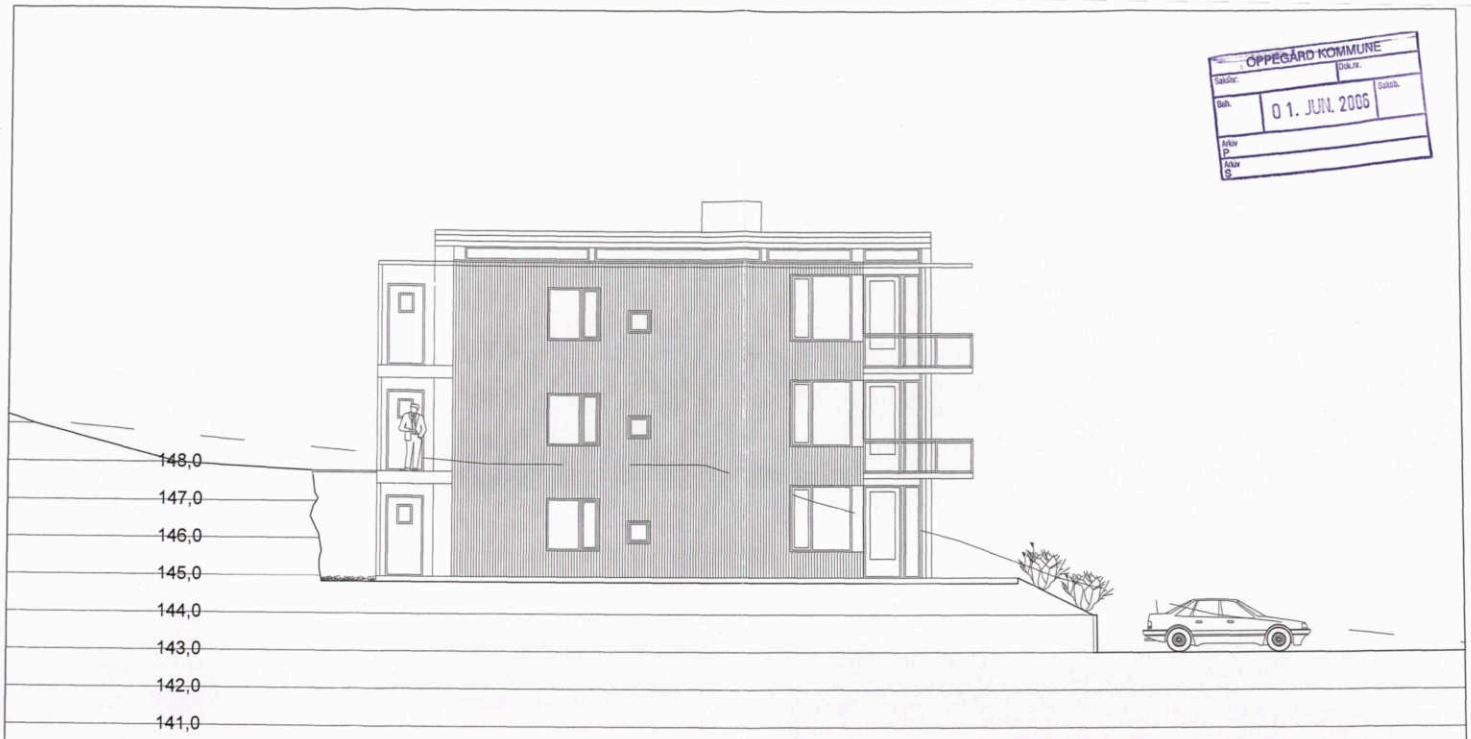
Målestokk
1:100

Tegnnr.
A-162

Rev.
–

Firma
shark
sted i helhet i arkitektur

Sarti og Haugstad Arkitektkontor as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a,
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 21 20
Mail: shark@shark.no



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh. Dok.nr.
Saksnr.
Beh. 01. JUN. 2006 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

Tiltakshaver
Bolig– og Eiendomsutvikling
Prosjektnavn
Øvreskogen Felt E
Prosjekttype
Lavblokker Terrassert

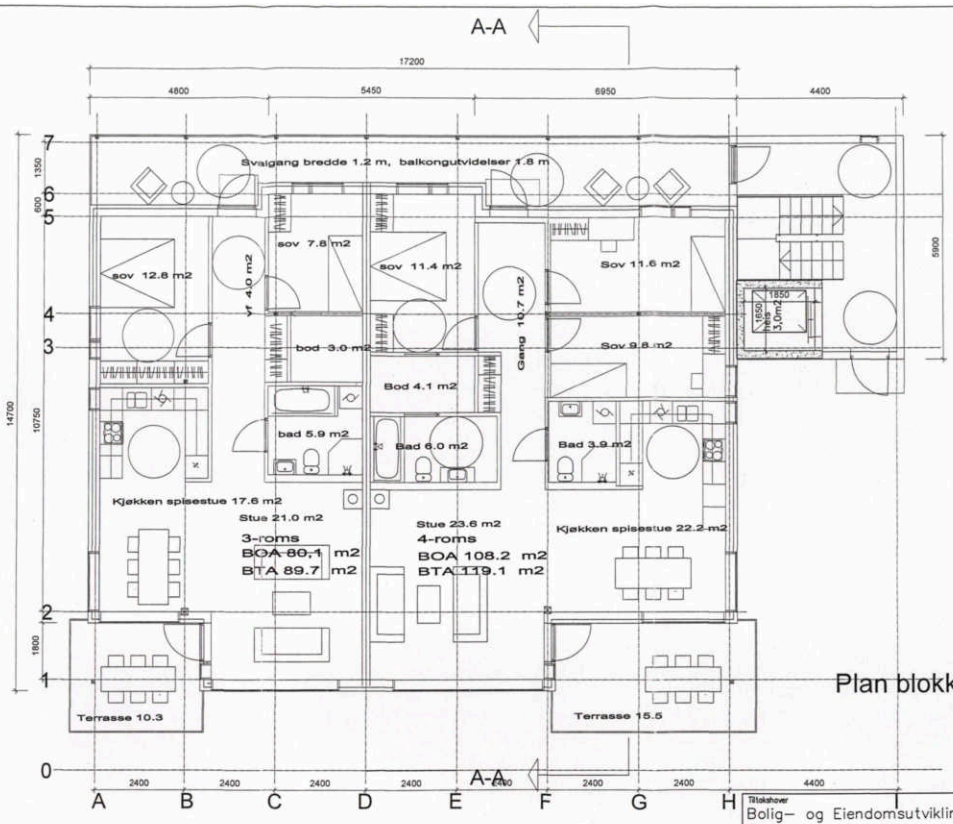
RAMMESØKNAD

Tegn.
Blokk A
Fasade Nord

Dato 28.05.06
Saksbeh. –
Prosjektnr. 0435
Tegn. ta
Kontrollert den: 29.05.06
Kontrollert av emh
Målestokk 1:100
Tegnnr. A-163
Rev. –

Firma
shark
sted › helhet › arkitektur

Sørli og Haugstad Arkitektkontor as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a,
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 21 20
Mail: shark@shark.no



1. ETASJE

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Beh.
01. JUN. 2006
Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

Plan blokker A,B,D, E - lukket kjøkkenløsning

Tiltakshaver
Bolig– og Eiendomsutvikling

Prosjektnavn
Øvreskogen Felt E

Prosjekttype
Lavblokker Terrassert

RAMMESØKNAD

Tegn.
Blokk A
Plan – 1. etg.

Dato
28.05.06

Saksbeh.
–

Prosjektnr.
0435

Tegn.
ta

Kontrollert dato
29.05.06

Kontrollert av
emh

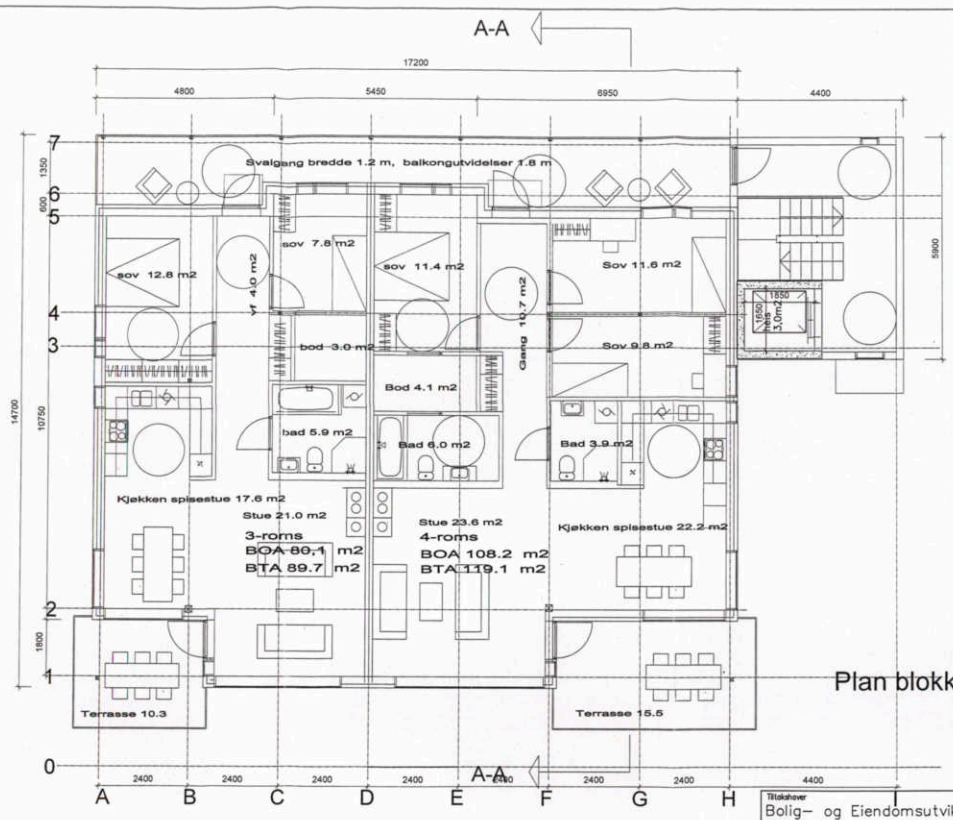
Målestokk
1:100

Tegnnr.
A-101

Rev.
–

Firma
shark
stedⵗhelhetⵗarkitektur

Sørli og Haugstad Arkitektkontor as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a,
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 21 20
Mail: shark@shark.no



2., 3. ETASJE

Plan blokker A,B,D, E - lukket kjøkkenløsning

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Beh. 01. JUN. 2006 Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

Tiltakshaver: Bolig– og Eiendomsutvikling
Prosjektnavn: Øvreskogen Felt E
Prosjekttype: Lavblokker Terrassert

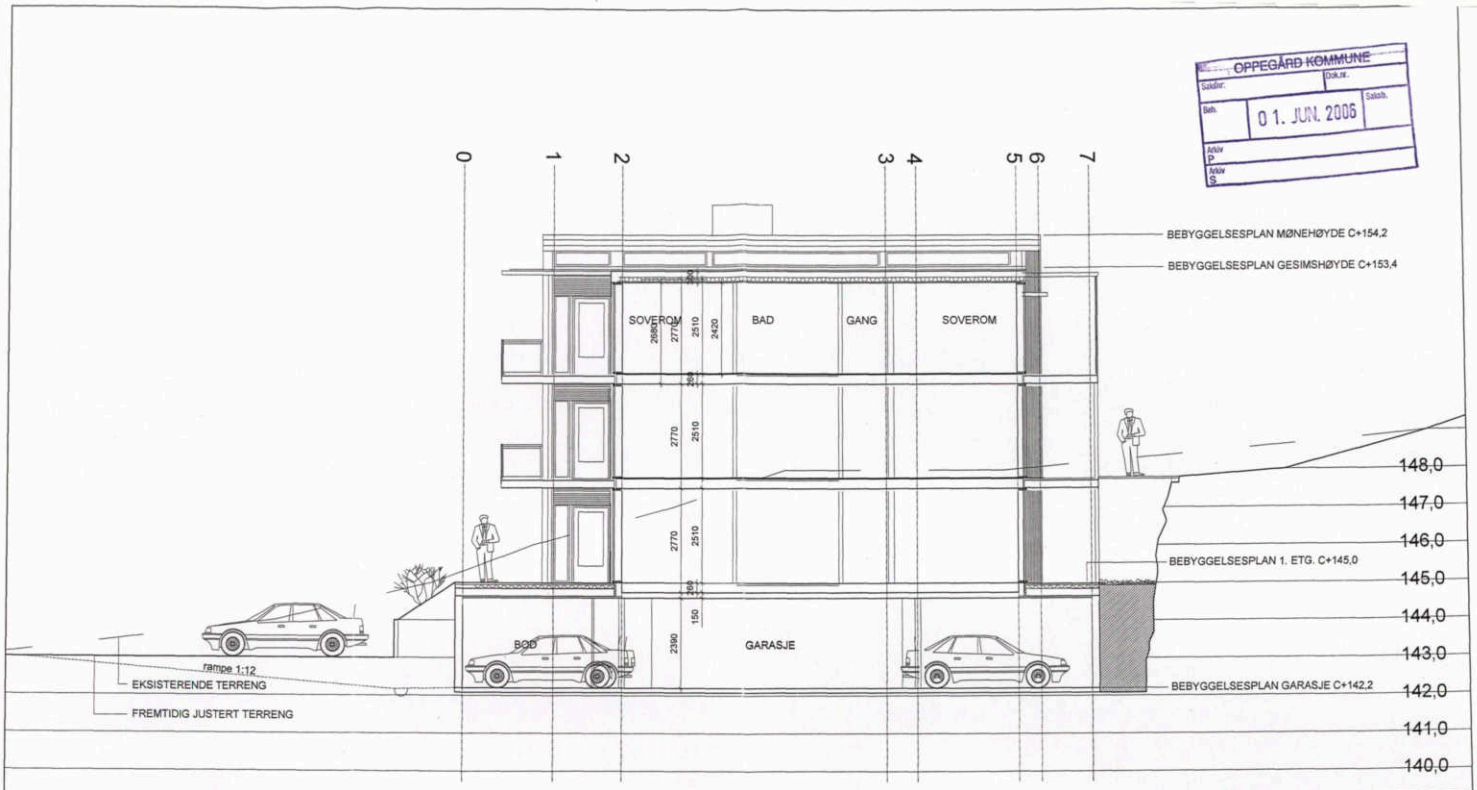
RAMMESØKNAD

Tegn.: Blokk A
Plan – 2.,3. etg.

Dato: 28.05.06
Saksbeh.: –
Prosjektnr.: 0435
Tegn.: ta
Kontrollert dato: 29.05.06
Kontrollert av: emh
Målestokk: 1:100
Tegnnr.: A-102
Rev.: –

Firma: shark – sted › helhet › arkitektur

Sørli og Haugstad Arkitektkontor as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a,
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 21 20
Mail: shark@shark.no



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.: Dok.nr.:
Beh. 01. JUN. 2006 Saksh.
Arkiv P
Arkiv S

Tiltakshaver
Bolig– og Eiendomsutvikling

Prosjektnavn
Øvreskogen Felt E

Prosjekttype
Lavblokker Terrassert

RAMMESØKNAD

Tegn.
Blokk A
Snitt A–A

Dato
28.05.06

Saksbeh.
–

Prosjektnr.
0435

Tegn.
ta

Kontrollert den:
29.05.06

Kontrollert av
emh

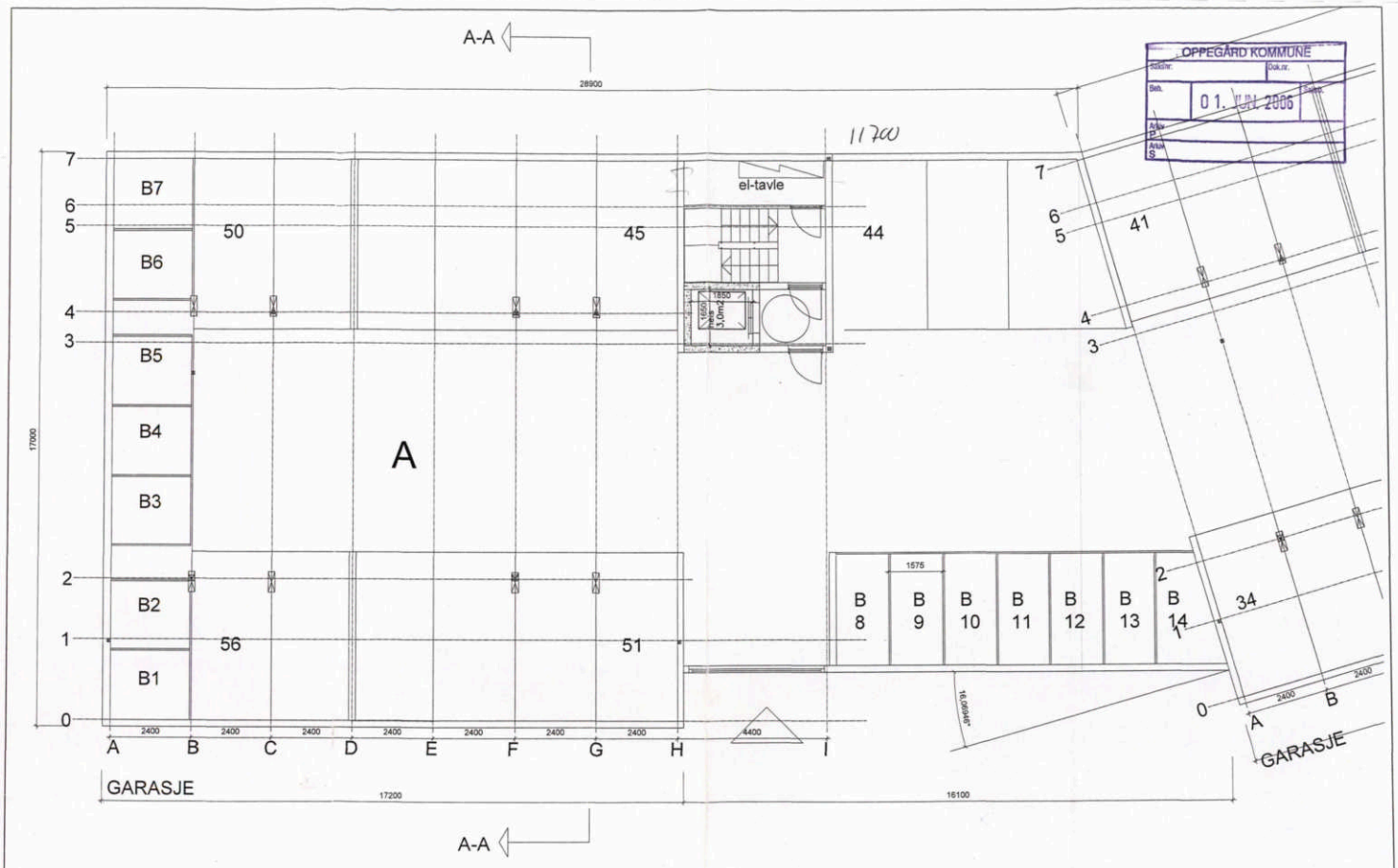
Målestokk
1:100

Tegnnr.
A-150

Rev.
–

Firma
shark
sted › helhet › arkitektur

Sørli og Haugstad Arkitektkontor as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200a,
1411 Kolbotn
Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 21 20
Mail: shark@shark.no



Tiltakshaver: Bolig– og Eiendomsutvikling Prosjektnummer/–navn/–type: 0435 Lavblokker Terrassert, Øvreskogen Felt E	Tegning: Garasjeplan A–B RAMMESØKNAD	©	Firma: shark – sted › helhet › arkitektur sted›helhet›arkitektur - shark as Sivilarkitekter MNAL NPA Boks 143, Skiveien 200a. 1411 Kolbotn Tlf. 66 81 21 21 Fax 66 81 21 20 Mail: shark@shark.no	Saksbehandler/tegn.: emh/ta Målestokk: 1:100	Dato: 28.05.06 Tegnnr.: A-100

Oppegård kommune | BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Arkiv: TB 44/968
Saksnr: 06/1646-72

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 - 5 BLOKKER - 34 LEILIGHETER*
Byggested:	*Rolf Presthus vei 75-77-79*
Tiltakshaver:	*Bolig & Eiendomsutvikling AS*
Ansvarlig søker:	*Bolig & Eiendomsutvikling AS*
Ansvarlig KUT:	*KONE AS*
Rammetillatelse:	*26.06.2006*
Igangsettingstillatelse	*11.09.2006*
Midl. brukstillatelse:	*21.06.2007*

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

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: 06/1646 Dok.nr. 71
Beh. 03. DES. 2010 Saksb. HV
Arkiv P TB 44/968
Arkiv S 401

Kommunens saksnr

Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	44	968				
	Adresse				Postnr	Poststed
	ROLF PRESTHUS VEI 75, 77, 79 OG 81				1415	OPPEGÅRD

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	01 - 04	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS

Dato 3/12-10 Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
RINO F. JENSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

Oppegård kommune | BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Arkiv: TB 44/968
Saksnr: 06/1646-54

Saksbeh.: HV
Dato: 21.06.2007

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgt. 1C

1511 MOSS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99

Gjelder:	*NYBGYGG – BOLIGBLOKK*
Byggested:	*Rolf Presthus vei 75*
Tiltakshaver:	*Bolig & Eiendomsutvikling AS*
Ansvarlig søker:	*Bolig & Eiendomsutvikling AS*
Rammetillatelse:	*04.07.2006*
Igangsettingstillatelse	*22.09.2006 og 15.11.2006*

Med dokumentasjon for sluttkontroll og kontrollerklæringer mottatt her 07.06.2007 og 20.06.2007 erklærer ansvarlige foretak at det er registrert mindre vesentlige mangler ved tiltaket. Manglene er ikke til hinder for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Med bakgrunn i tilsyn den 21.07.2007 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX og i ht. plan- og bygningsloven § 99 gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Frist for utbedring av manglene settes til 01.09.2007. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. For ferdigattest som rekvireres etter fristens utløp, utstedes et gebyr i henhold til gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune.

Karen Zwicky Knobel
Leder byggesak

Hans Vestre
Overingeniør

Kopi:
Virksomhet vann og avløp
Geodata
Nordre Follo brann- og feiervesen

Utskriftsdato: 18.12.2025

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.**	968	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Rolf Presthus vei 77, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**11 427,20 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
A konto forbruk vann i år	15%	100 m3	47.17	1/1	0 %	5 201,45 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	100 m3	49.02	1/1	0 %	3 895,05 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	3 820,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr
					Sum	**20 295,90 kr**

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

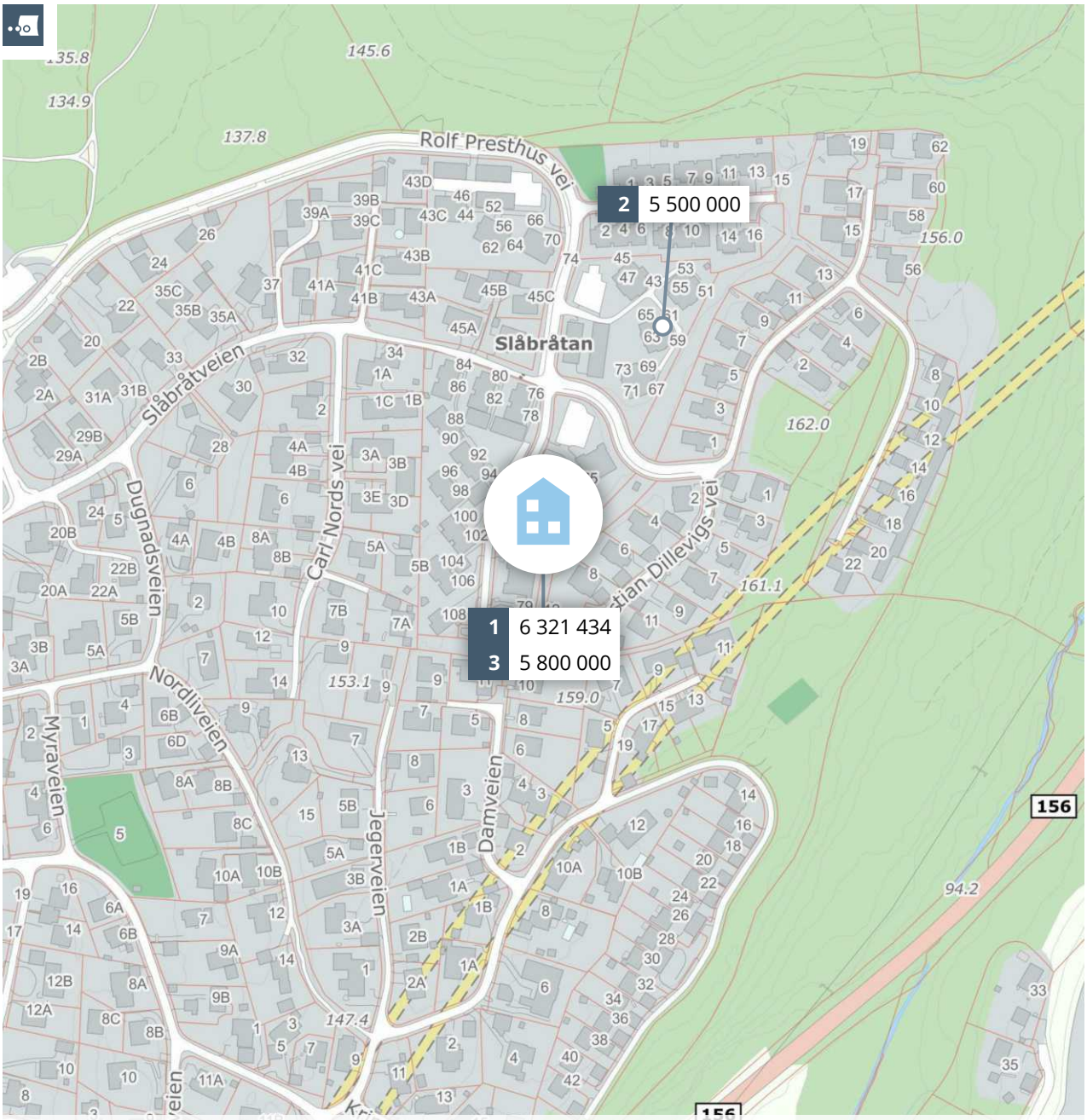
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 14.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rolf Presthus vei 77, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 244 BNR 968 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Oppegård syd-øst

Verdivurdert til

5 490 000

0	5 490 000	66 145
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	4 100
Formue	24 140
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rolf Presthus vei 77 109 m² 2007 2. etg 3 sov	11.08.2025	6 390 000	**6 300 000**	21 434	6 321 434	**57 995**
2 Rolf Presthus vei 65 92 m² 2008 2. etg 3 sov	18.12.2025	5 550 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**59 783**
3 Rolf Presthus vei 77 109 m² 2007 1. etg 3 sov	27.02.2025	5 800 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**53 211**

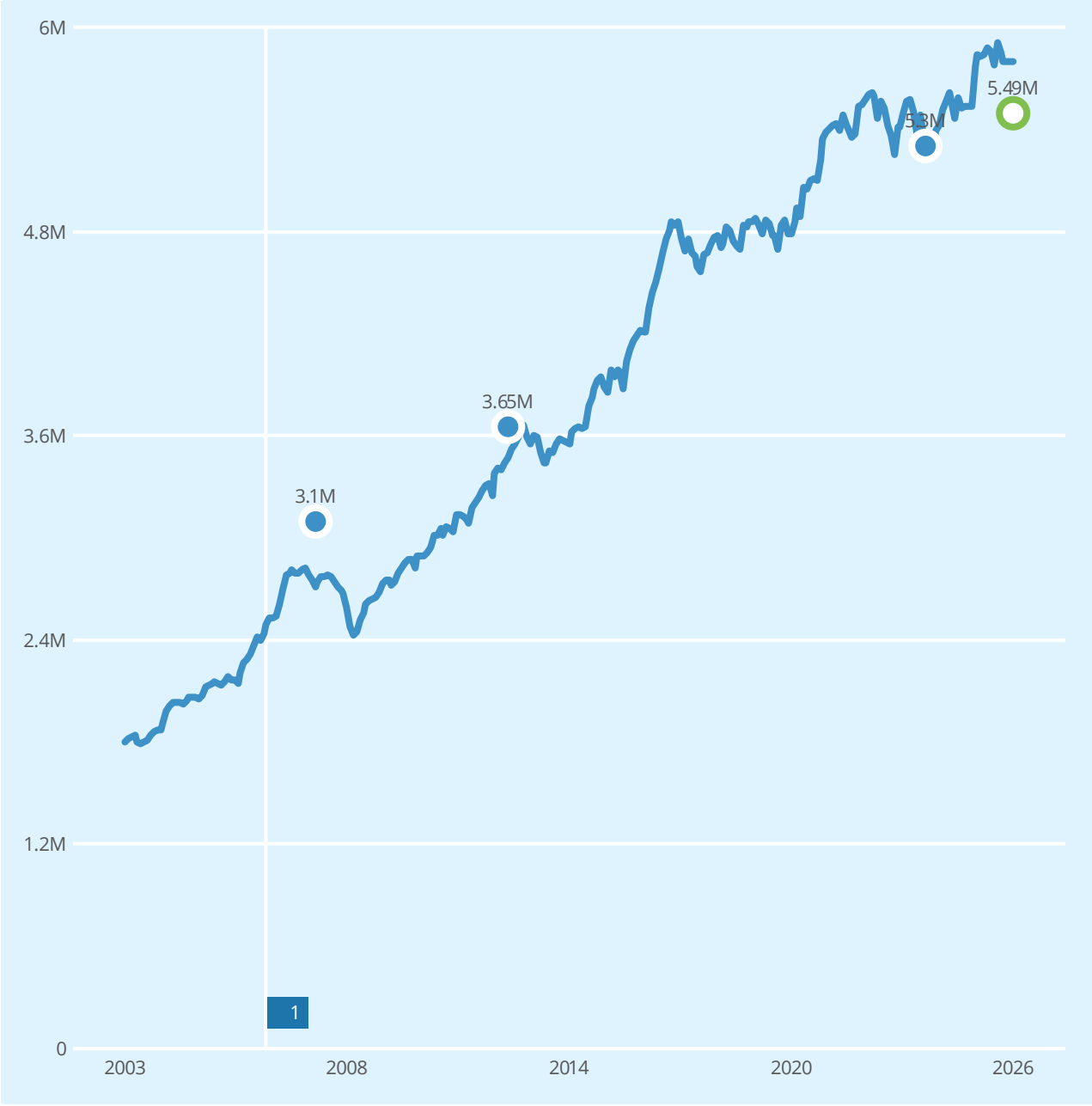
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger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

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

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

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

Historiske omsetninger



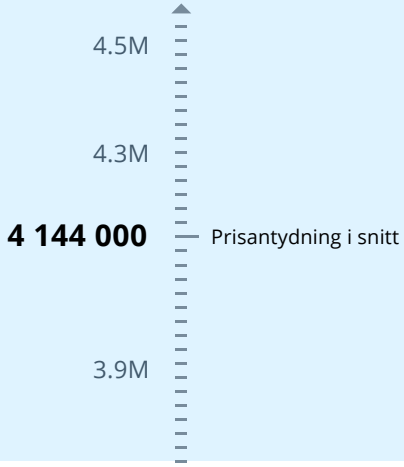
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.10.2023		27.10.2023	-	5 300 000	-	5 300 000
25.05.2012		11.12.2012	3 650 000	3 650 000	0	3 650 000
06.12.2007		06.12.2007	-	3 100 000	-	3 100 000

Leiligheter til salgs i Oppegård syd-øst grunnkrets nå

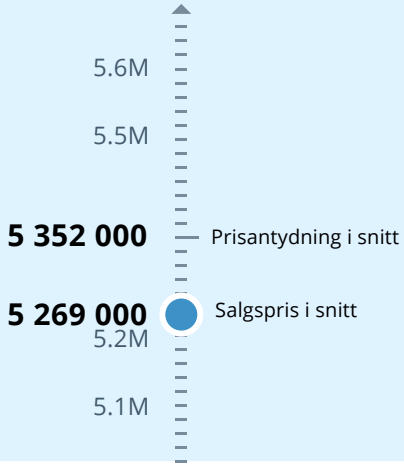
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Leiligheter solgt i Oppegård syd-øst grunnkrets siste 12 mnd

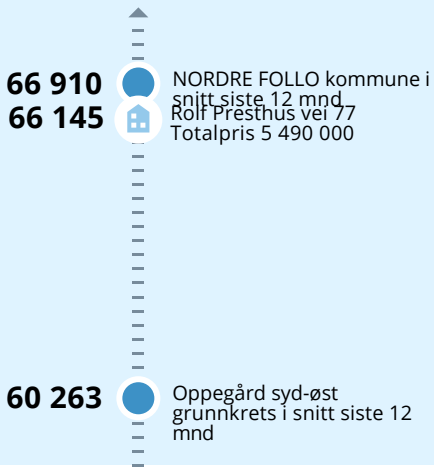
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
80
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Rolf Presthus vei 77

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 1.3 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	6 min 0.6 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 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 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	24 min
Vinterbro Vinmonopol	12 min

SPORT

Myraparken balløkke	8 min
Østre Greverud Idrettspark	10 min
Puls Greverud	22 min
Abox Greverud	23 min

«Koselig, barnevennlig, gode naboer:))»

— Sitat fra en lokalkjent

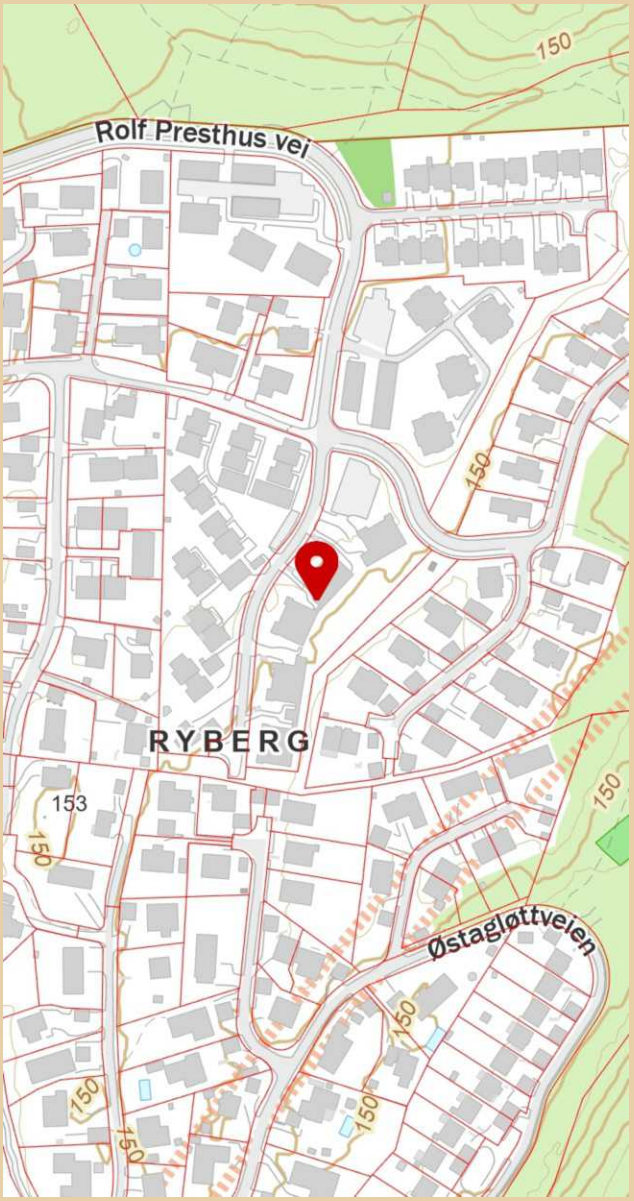
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

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 77, 1415 Oppegård
Gnr. 244, Bnr. 968, Snr. 18, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251075

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

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

E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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