PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rolf Presthus vei 58, 1415 OPPEGÅRD NORDRE FOLLO kommune

gnr. 244, bnr. 965, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²

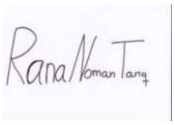


Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2268 **Referansenummer:** GO2605

Foretak: Rana Taksering AS

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

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av stue/kjøkken med entré, bad og ett soverom, samt tilgang til et kaldt loft.

Oppussing og oppgradering i 2024. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

Soverom:
• Nytt PAX- klesskap fra IKEA
• Nymalte vegger og tak
• Nytt laminatgulv

Bad:
• Ny servant og servantskap
• Nye dusjdører
• Nytt speilskap
• Malt tak

Kjøkken:
• Ny komfyr og platetopp
• Oppgraderte stikkontakter
• Ny LED- stripe over vask

Entré:
• Nytt garderobeskap
• Benkeskuff for ekstra oppbevaring
• Spilevegg

Stue:
• Ny TV- benk
• Montert spiler
• Ny panelovn
• Plisségardin og rullegardin på alle vinduer

Gang;
• Ny innredning i skap for bedre lagringsutnyttelse
• Ny panelovn

• Hele leiligheten
• Nymalte vegger og tak
• Alle stikkontakter og brytere byttet til svarte deksler
• Installert PLEJD / smartstyring
• Alle spotter i tak byttet ut

Leilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig med trepanel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Utvendige trapper i rustfritt stål. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Entredør med isolerglass. Balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot syd og vest.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av laminatgulv og fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. To vegger er kledd med spiler. Hvite profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Hjelpe- og hovedsluk i stål/plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Varmtvannsbereder på 116 l er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler under flisene i entré og bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boconsept Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994 223 429. Sameiet har følgende adresse: Rolf Presthus vei 40-74. Sameiet består av 18 seksjoner. Tomten er på 4807,4 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 244-965. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, gressplen, beplantning, trær, sittegrupper, parkeringsarealer m.m.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

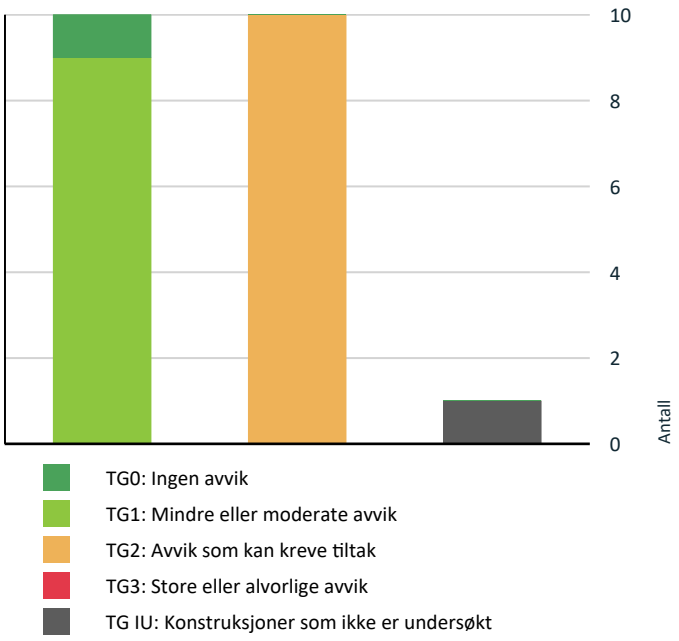
Leilighet

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert.
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:
Opprinnelig skillevegg mellom stue og bod er fjernet, noe som har gitt en utvidet stue.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater på innvendige gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken med entré > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2009

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i trekonstruksjon. Adkomst til kaldloft via nedfellbar takluke. Loftet har gangbart gulv på ca. 26 kvm og en målt takhøyde på ca. 2,1 M.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar takluke. Undertak med svertesopp. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket. Loft med begrenset tilgang, lav takhøyde og uten gulv over isolasjonen ble ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessig uforsvarlig adkomst for takstmannen. Taket var tildekket med snø på befaringsdagen. Taktekking er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduer i entré og soverom fra byggeperioden. De øvrige glassene er skiftet ut i senere tid.

TG 1 Dører

Entredør med isolerglass fra byggeperioden.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot syd og vest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert oppsprukne og vridde terrassebord som er værslitte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig. Ytterligere undersøkelser når balkongen er fri for snø.



Deler av balkongen var tildekket med snø på befaringsdagen

INNVENDIG

TG 2 Overflater på innvendige gulv

Gulvflatene består av laminatgulv og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol. Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.

TG 1 Overflater på innvendige vegger og himling

Vegg- og takflatene består av malte overflater. To vegger er kledd med spiler. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

TG IU Pipe og ildsted

Det er registrert pipe i stue. Takstmannen er ikke kjent med om denne kan benyttes til ildsted for boligen, og at dette må avklares før en eventuell installasjon utføres.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Hvite profilerte innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Hjelpe- og hovedsluk i stål/plast. Badet er fra byggeperioden og fremstår som eldre med begrenset gjenværende teknisk levetid. Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

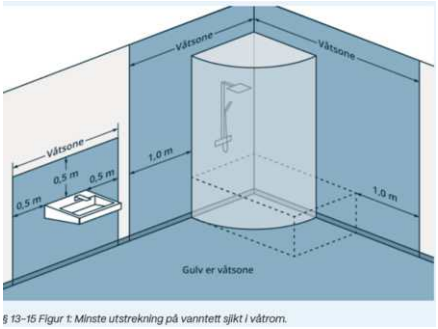
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et vindu plassert i våtsonen, men det befinner seg på den siden av dusjveggen som ikke utsettes for direkte vannsprut. Veggfliser fra byggeperioden med bruksslitasje. To veggfliser er skiftet ut i senere tid, plassert bak veggmontert dusjvegg mot yttervegg. Eier opplyser på forespørsel at tettesjiktet ikke ble berørt ved utskiftingen. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med rissdannelser.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales at vinduskarm, ramme og listverk i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

Tilstandsrapport



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Servant: Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Dusj: Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvfliser fra byggeperioden bruksslitasje. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utskifting av fuger må påregnes.


Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpe- og hovedsluk i stål/plast.

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

Membranen lar seg ikke kontrollere verken ved klemring i sluket eller ved terskel, uten at det gjøres fysiske inngrep i konstruksjonen. Hjelpesluk med rust.

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

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

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer, speil, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servant med sår. Speilskap med defekt belysning, og speilet har synlige rustdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk.



Kontroll av avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

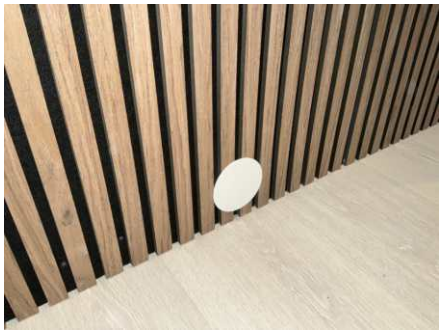
Tilstandsrapport



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand, men har bruksslitasje og enkelte sår. En fryseskuff har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.

Tilstandsrapport





Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED ENTRÉ

TG 1 Avtrekk

Mekanisk.



Kontroll av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Samlestokk med irr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.
Merknad: Dekslene for ventilasjonsspaltene på vinduene i stuen er demontert fordi de kommer i konflikt med rullegardinene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 l fra 2009 som er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.
Varmvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler under flisene i entré og bad. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Dette er ukjent for selger.

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

   Dette er ukjent for selger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den trygheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue.

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.
TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

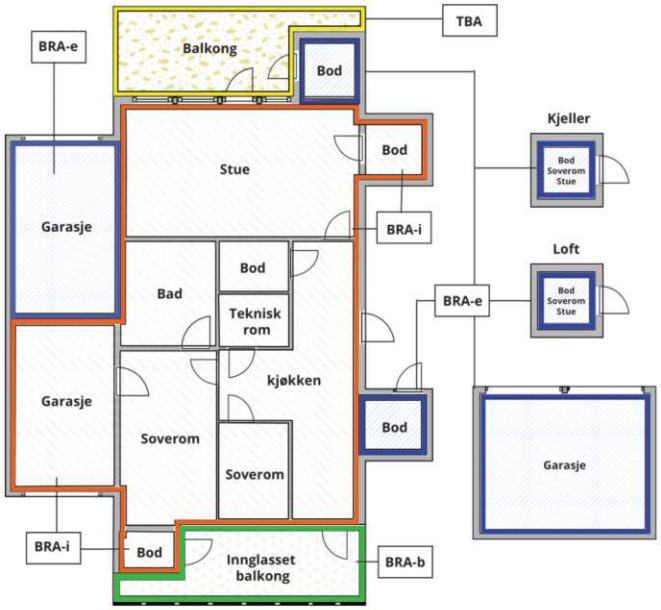
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	53			53	7
Fellesareal - Garasjerekke		5		5	
SUM	**53**	**5**			**7**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue/kjøkken med entré, bad, soverom		
Fellesareal - Garasjerekke		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,4 - 2,41 M. Adkomst til kaldloft via nedfellbar takluke. Loftet har gangbart gulv på ca. 26 kvm og en målt takhøyde på ca. 2,1 M.

Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 52,6 kvm. Målingen inkluderer innhukk ved balkong - og entredør.

Fellesareal - Garasjerekke:
Garasjeplass i rekke på ca. 16 kvm. Bod i bakkant av garasjeplass på ca. 5 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert.
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig skillevegg mellom stue og bod er fjernet, noe som har gitt en utvidet stue.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Hamza Ahmad	Kunde
	Mabrooq Asif Ahmad-Sheikh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	965		10	4807.4 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Rolf Presthus vei 58

Hjemmelshaver

Ahmad Hamza, Ahmad-Sheikh Mabrooq Asif

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boconsept Boligsameie	1 / 8	USBL	994223429

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Øvreskogen, sør i Oppegård, i et etablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av småhusbebyggelse. Adkomst til boligen skjer fra Rolf Presthus vei. Det er barnehage og skoler på alle trinn i nærområdet. Det er kort vei til Oppegård senter og togstasjon. Greverud senter, med et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud, tilfluktsrom med idrettsanlegg samt 18-hulls golfbane, ligger også i området. Nærmeste handelssentre er Kolbotn, Ski sentrum og Ski Storsenter. Marka med turterreng ligger rett i nærheten, og det er skogsterreng med lysløype i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Boconsept Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994 223 429. Sameiet har følgende adresse: Rolf Presthus vei 40-74. Sameiet består av 18 seksjoner. Tomten er på 4807,4 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 244-965. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, gressplen, beplantning, trær, sittegrupper, parkeringsarealer m.m.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Støpt betongdekke antatt isolert i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig med trepanel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Utvendige trapper i rustfritt stål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 04.02.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ulike tegninger tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260037

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hamza Ahmad	Mabrooq Asif Ahmad-Sheikh

Gateadresse
Rolf Presthus vei 58

Poststed	Postnr
OPPEGÅRD	1415

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Hamza Ahmad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260037

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det har blitt byttet ut innredning på bad. Servant, servant skap, dusjdører og speilskap.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert ladeboks i garasjen. Dettet har blitt utført av borettslag.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260037

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt bygd ut lagringsplass med plater på loftet slik at loftet kan bli godt brukt som ett loft.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sovealkove som kan bli gjort om til soverom

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260037

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hamza Ahmad	e52660aa78c1b0e2bc5e9 48fc0cb9a383b16fe8c	30.01.2026 14:00:00 UTC	Signer authenticated by One time code

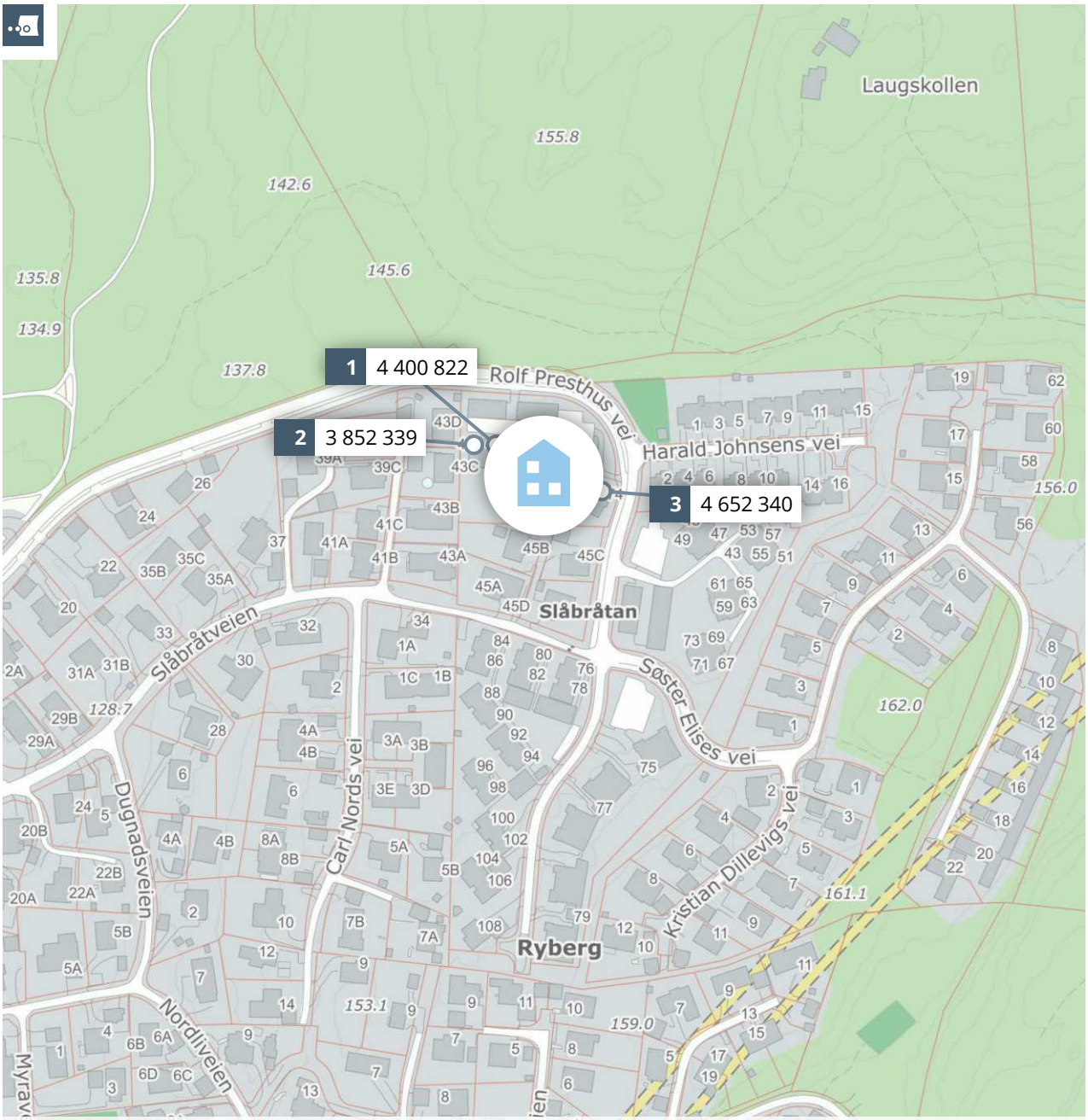
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
mabrooq sheikh	cb827ad50d96961386726 a856b7d38b7b5e71f69	30.01.2026 14:02:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260037

→ 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



Meglers verdivurdering

ROLF PRESTHUS VEI 58

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 06.02.2026

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: Soliman Sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rolf Presthus vei 58, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 244 BNR 965 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Oppegård syd-øst

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	76 923
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	21 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	3 500
Formue	55 458
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rolf Presthus vei 48 66 m²	2009	2. etg	2 sov	16.06.2022	3 870 000	**4 375 000**	25 822	4 400 822	**66 679**
2	Rolf Presthus vei 40 52 m²	2009	1. etg	1 sov	23.03.2025	3 725 000	**3 850 000**	2 339	3 852 339	**74 083**
3	Rolf Presthus vei 72 69 m²	2009	2. etg	2 sov	12.03.2025	4 550 000	**4 650 000**	2 340	4 652 340	**67 425**

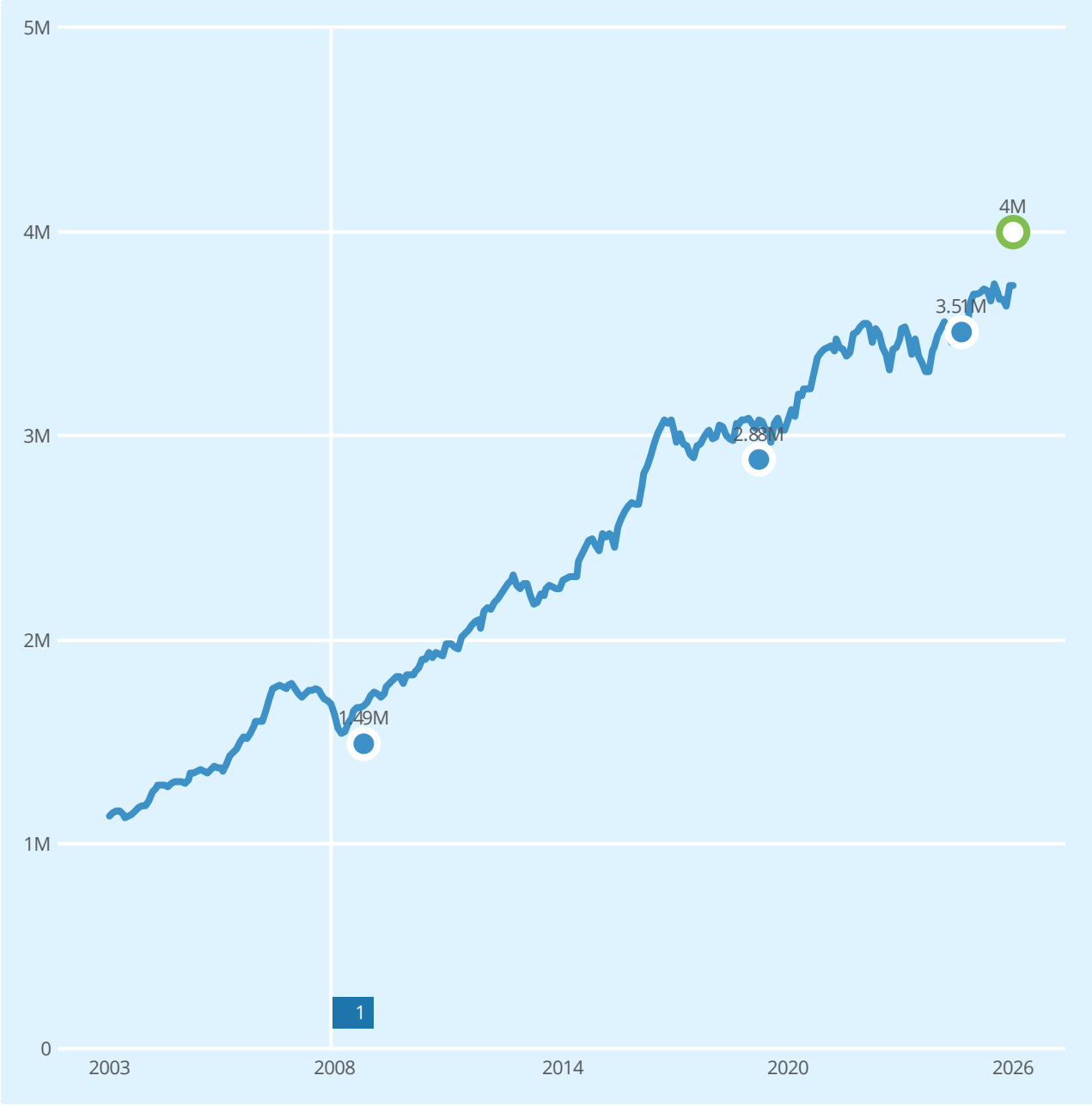
Meget pen og delikat 2-roms eierleilighet I Solrik balkong I Garasje m/el.bil lader og bod

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.10.2024	14.10.2024	19.12.2024	3 400 000	3 500 000	6 894	3 506 894
09.08.2019	20.08.2019	18.09.2019	2 850 000	2 850 000	29 907	2 879 907
07.07.2009		07.07.2009	-	1 490 000	-	1 490 000

Leiligheter til salgs i Oppegård syd-øst grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i Oppegård syd-øst grunnkrets siste 12 mnd

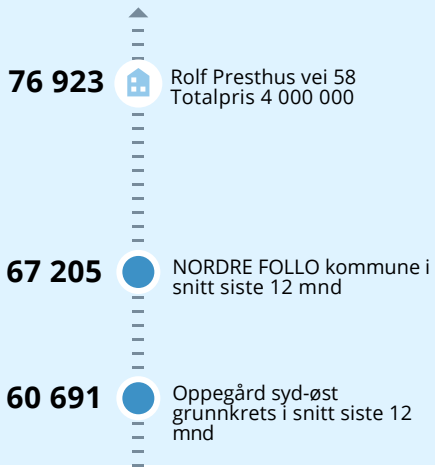
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

BoConsept Boligsameie	Vår ref.: 2101/10	Fødselsdato eier:	04.01.2003
Rolf Presthus vei 58	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier:	28.04.2001
1415 OPPEGÅRD	Eiere: Hamza Ahmad, Mabrooq Asif Ahmad-Sheikh		
Organisasjonsnr: 994 223 429	Seksjonsnr: 10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 500

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 200
Tilleggsytelser:	Dugnad	50
	Sparing vedlikehold	250

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

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

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Snorre A. Nergaard
Adresse:	Rolf Presthusvei 56
Postnr/-sted:	1415 OPPEGÅRD
Telefon:	Mob.: 91757013
E-post:	boconsept.boligsameie@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 642
Annen formue:	55 458	Utgifter:	44		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2009		
Gårds/bruksnr:	244/965 - seksjon:10		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4807.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587512

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2010	SSBnr:	H0201
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

BoConsept Boligsameie	Vår ref.:	2101/10	Fødselsdato eier:	04.01.2003
Rolf Presthus vei 58	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	28.04.2001
1415 OPPEGÅRD	Eiere:	Hamza Ahmad, Mabrooq Asif Ahmad-Sheikh		
Organisasjonsnr: 994 223 429				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

BoConsept Boligsameie

Onsdag 21.05.2025 kl. 20:00
Digitalt årsmøte på Teams

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i BoConsept Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 20:00 - Digitalt årsmøte på Teams

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av ett varamedlem til styret
- 6.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 10 dager før onsdag 21.05.2025 kl. 20:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til styrehonorar godkjennes.

5. Andre saker

Det ble ikke meldt inn noen saker til behandling på årsmøtet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Snorre A. Nergaard
Styremedlem, Heidi Auran
Styremedlem, Bijan Khalili
Varamedlem, Carine Schau

Både styreleder Snorre og styremedlemmer Heidi og Bijan ble valgt for to år i fjor, og er dermed ikke på valg i år.

6.1 Valg av ett varamedlem til styret

6.2 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**720 629**	**574 643**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	321 948	279 545
Tilbakeføring av avskrivning	30 817	30 817
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-161 098	-151 357
Endringer i andre langsiktige poster	-36 665	-13 018
B. Endring arbeidskapital	**155 002**	**145 986**
C. Arbeidskapital	**875 631**	**720 629**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	901 772	744 376
Kortsiktiggjeld	-26 141	-23 747
C Arbeidskapital	**875 631**	**720 629**

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

Resultatregnskap 2024 BoConsept Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	681 114	686 982	688 276	665 082
Sum leieinntekt		**681 114**	**686 982**	**688 276**	**665 082**
Sum inntekt		**681 114**	**686 982**	**688 276**	**665 082**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	4 794	5 000	6 000
Styrehonorar	2	40 000	34 000	34 000	40 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	30 817	30 817	30 817	30 817
Driftskostnad					
Energikostnad		20 463	30 274	24 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	73 829	52 104	62 000	71 200
Kommunale avgifter/renovasjon		-8 535	29 459	20 000	2 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	1 399	1 279	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 979	8 394	13 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	7	42 299	59 124	132 000	387 000
Revisjonshonorar		5 226	4 991	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		48 513	46 028	48 000	50 000
Andre honorar	8	1 015	0	0	0
TV/bredbånd		53 064	51 624	55 000	56 000
Kontingenter og gaver		2 130	1 990	2 000	2 000
Forsikringer		55 273	51 463	56 000	64 000
Andre kostnader	9	2 595	884	4 000	5 000
Sum kostnad		**379 707**	**407 225**	**490 817**	**770 017**
Driftsresultat		**301 407**	**279 757**	**197 459**	**-104 935**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 145	18 393	6 000	6 000
Rentekostnad		10 604	18 605	10 057	753
Netto finansposter		**-20 541**	**212**	**4 057**	**-5 247**
Årsresultat		**321 948**	**279 545**	**193 402**	**-99 688**
Andre overføringer		36 665	13 018	0	0
Overført sameiekapital		285 283	266 527	0	0
SUM OVERFØRINGER		**321 948**	**279 545**	**0**	**0**

Balanse 2024 BoConsept Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	261 942	292 759
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	49 683	13 018
Sum anleggsmidler		**311 625**	**305 777**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 743	0
Andre kortsiktige fordringer		3 240	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 111	12 788
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		873 678	731 588
Sum omløpsmidler		**901 772**	**744 376**
SUM EIENDELER		**1 213 398**	**1 050 153**

Balanse 2024 BoConsept Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		49 683	13 018
Annen egenkapital		1 095 461	810 178
Sum opptjent egenkapital		**1 145 144**	**823 196**
Sum egenkapital	**11**	**1 145 144**	**823 196**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	42 113	203 211
Sum langsiktig gjeld		**42 113**	**203 211**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 111	20 162
Påløpne renter		17	117
Annen kortsiktig gjeld		10 013	3 468
Sum kortsiktig gjeld		**26 141**	**23 747**
Sum gjeld		**68 254**	**226 958**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 213 398**	**1 050 153**

Sted:_____ Dato:_____

Snorre A. Nergaard Styreleder	Bijan Khalili Styremedlem	Heidi Auran Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 18 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 244 b.nr 965 i Nordre Follo kommune.
Eiertomt på 4 807,4 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring polise nr. SP587512.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	426 600	449 280
3619 Dugnadstillegg	10 800	10 800
3625 Infrastruktur garasje	40 800	40 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	8 118	16 668
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	155 916	153 234
3690 Vedlikeholdsfond	38 880	16 200
Sum	**681 114**	**686 982**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	4 794
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	34 000
Sum	**45 640**	**38 794**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	El-Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	462 251
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	462 251
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	200 309
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	261 942
Årets avskrivninger :	30 817
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	15

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	0	1 799
6391 Snømåking/strøing/feiing	38 425	25 734
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	35 404	24 571
Sum	**73 829**	**52 104**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Årslisens Riverty	1 399	1 279
Sum	**1 399**	**1 279**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	4 188	0
6540 Inventar	878	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	294	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	330	7 869
6552 Driftsmateriell	289	525
Sum	**5 979**	**8 394**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	36 611
6603 Vedlikehold elektro	2 750	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	449	0
6619 Dugnadsutbetaling	6 600	7 200
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 500	15 313
Sum	**42 299**	**59 124**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 015	0
Sum	**1 015**	**0**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	1 400	0
7770 Betalingskostnader	51	77
7773 Omkostninger innkreving	1 145	217
7790 Andre kostnader	0	590
Sum	**2 595**	**884**

Note 10 - Øremerkede midler

Sameiet har avsatt midler til vedlikehold. Disse står på egen konto og utgjør kr. 49.683.06. Det er overført 3.240,- kr for lite i 2024. Dette er overført i 2025.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	13 018	36 665	49 683
Årets resultat	810 178	285 283	1 095 461
Sum opptjent egenkapital	**823 196**	**321 948**	**1 145 144**
Sum egenkapital	**823 196**	**321 948**	**1 145 144**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12138281955**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2025
Opprinnelig lånebeløp:	850 000
Lånesaldo 01.01:	203 211
Avdrag i perioden:	161 098
Lånesaldo 31.12:	**42 113**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138281955	18	2 340	42 120

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for BoConsept Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BoConsept Boligsameie

Styreleder	Snorre A. Nergaard (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Heidi Auran (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Bijan Khalili (sign.)	15.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Boconsept Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boconsept Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: UO7FE-SEQD2-7X0S3-E6KBP-Y6I8Y-BI1B2

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UO7FE-SEQD2-7X0S3-E6KBP-Y6I8Y-BI1B2

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-20 12:52:03 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: UO7FE-SEQD2-7X0S3-E6KBP-Y6I8Y-BI1B2

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - BoConsept Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Snorre A. Nergaard
Styremedlem, Heidi Auran
Styremedlem, Bijan Khalili
Varamedlem, Carine Schau

Styret i BoConsept Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

BoConsept Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. BoConsept Boligsameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 994223429

BoConsept Boligsameie består av 18 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

BoConsept Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587512. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

BoConsept Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

2024 var et relativt rolig år.

Installasjon av egen kurs til varmeovn i felles bod.

Anbudsrunde på maling og vedlikehold for 2025

I 2024 har sameiet hatt høstdugnad hvor alle felles hekker bak og foran ble klippet.

Faste oppdrag fra tidligere år er som følger:

Snømåking
Utført av H. Fjelstad. I tillegg har vi gjort avtale med samme firma om uoppfordret sandstrøing.

Sameiet har satt opp en turnus for håndmåking ved postkasser, søplecontainere med mer.

Grøntstell og plenklipp
Utført av H. Fjeldstad. De klipper plener og trimmer kanter ved husveggene og langs busker samt slår skråningen i sør en gang pr måned fra mai til august.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 21.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Husordensregler BoConsept boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 23. april 2018.

Generelt
Reglene tar sikte på å sikre den enkelte sameier ro og orden i bomiljøet og utgjør en del av sameiets vedtekter. Enhver sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hennes/hans husstand og andre som oppholder seg i leiligheten.

Som hovedregel må leilighetene og omliggende områder ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Vi er et lite sameie og for å bevare et hyggelig bomiljø er det viktig at alle tar ansvar for felles trivsel.

Meldinger og pålegg fra styret til beboerne ved rundskriv eller brev har samme gyldighet som husordensreglene.

Ved fravær over lang tid, det vil si mer enn en måned, må styret ha tilgang til leiligheten (nøkler og eventuelt alarmkode) i tilfelle vannlekkasje og lignende. Gjerne via en person den aktuelle sameier har tillit til.

Ro og orden
Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl 23.00 (kl 24.00 fredager og lørdager) til kl 07.00, slik at naboer ikke sjeneres.

I dette tidsrom skal banking, høy musikk, bråk fra vaskemaskin og lignende støy unngås.
Det er dessverre veldig lytt i inngangspartiene, så vis spesielt hensyn her!

Ved spesielle anledninger skal det gis skriftlig nabovarsel minimum en uke i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop, skrik og høylytt prating utendørs og når dører og/eller vinduer er åpne.

Parkering
Parkering skal hovedsakelig skje ved bruk av egen garasjeplass. Plassen ved enden av garasjene er forbeholdt gjesteparkering og eventuelt bil nummer to. Vær påpasselig med å parkere slik at det blir plass til flest mulig. Uregistrerte kjøretøy kan ikke plasseres på sameiets eiendom med unntak av egen garasje.

Parkering foran inngangene er kun tillatt for av- og pålessing/-stigning.

El-bil
Lading skal skje i egen garasje. Ladestrøm hentes fra eget abonnement for leiligheten. Det er ikke tillat å benytte eksisterende elanlegg i garasjene til lading av elbil.

Det skal benyttes en Salto ladestasjon med T2 uttak med en begrensning på 16A ladestrøm. Styret vil til enhver tid angi hvilke modeller som kan benyttes.

Lading i vanlig kontakt -Schuko kontakt- er ikke tillat. Ei heller gjennom vindu og/eller med skjøteledning.

Styret skal ha melding i forkant før sameier tar i bruk lading av elbil i egen garasje.

Garasjer
Porter skal holdes lukket og det er den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde denne. I vinterhalvåret skal snø fjernes fra bilen før den settes i garasjen. Smeltevann skal i størst mulig grad kostes ut av garasjen.

Fellesbod
Fellesboden skal til enhver tid holdes lukket. Fellesboden er til oppbevaring av felles ting til sameie. Hver sameier kan ha sykler, barnevogner el. Lignende stående slik at det ikke står i veien for sameiets ting. Andre private ting skal i egen bod. Ting som ikke blir tatt bort når styret ber om dette, blir fjernet!

Fellesområder
Fellesområder defineres som alt unntatt egne balkonger og terrasser/hager.
Ved røyking på fellesområder, skal det vises hensyn slik at det ikke sjenerer andre beboere. Fellesområdene skal holdes rene, ryddige og representative. Alle må ta ansvar for å rydde etter seg selv og sørge for at søppel kastes i søppelcontaineren. Private eiendeler skal ryddes vekk fra fellesområdene når de ikke er i bruk.

Aktivitet og lek på fellesområdene må skje på en slik måte at de ikke er til sjenanse/ulempe og/eller fare for andre sameiere eller eiendom.

Fakler kan kun benyttes på gateplan. Fakkelbokser skal plasseres på en slik måte at de ikke utgjør en brannfare. De må fjernes etter at de er utbrent. Det er forbud mot fyrverkeri på sameiets område.

All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Balkonger og terrasser/hager
Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill på grunn av brannfaren ved andre typer. Balkonger og terrasser/hager skal ikke benyttes som lagerplass.

Søppelhåndtering
Avfallet må pakkes forsvarlig inn. Alt annet enn husholdningsavfall og papp/papir som spesialavfall og glass- må den enkelte sameier selv ta hånd om i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser, for eksempel frakte til miljøstasjonen. Likeså avfall i forbindelse med flytting. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesområdene, dette gjelder også utenfor ytterdøren, av hensyn til andre sameiere.

Husdyr
Det er tillatt å holde husdyr i sameiet. Dyreeiere har særlig ansvar for at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere, og at dyreholdet ikke medfører uhygieniske forhold i området. Mating av dyr (utendørs) og fugler skal gjøres på forsvarlig måte. Dyret skal være under kontroll og i følge med en voksen når det befinner seg på fellesområdene. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer. Tillatelsen til husdyrhold kan trekkes tilbake ved brudd på ovenstående.

Viktige utdrag fra vedtektene:
§4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer.
" Tilbygg, utvendige arrangement på balkong, eventuelt på bygningen forøvrig, oppsetting av antenner/parabol og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persienner, etc. er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret."

§3 Rettslig rådighet.
" Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med angivelse av erververs/leietakers navn, fødselsnummer, telefon og epostadresse."

VEDTEKTER BOCONSEPT BOLIGSAMEIE

Sist endret på årsmøte 23.04.2018, 10.05.20 og 22.05.24.

§ 1
Navn

Sameiets navn er BoConsept boligsameie

§ 2 Eiendommen

Eiendommen gnr. 244, bnr. 965 i Nordre Follo kommune ligger i sameiet mellom eiere av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk.

Alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, hoveddel og tilleggsdeler iberegnet, er fellesarealer.

§ 3 Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med angivelse av erververs/leietakers navn, fødselsnummer, telefonnummer og epostadresse. Seksjoner i sameiet kan kun eies av fysiske personer.

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Vedlikeholdsplikten omfatter ethvert indre vedlikehold og fornyelse av bruksenheten, herunder vinduer og vinduskarmer inn- og utvendig, balkongdører og forøvrig alt som er til eksklusiv bruk. Vedlikeholdsplikten omfatter også seksjonens tilleggsdeler.

Innvendig forandring av bruksenheten er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med til enhver tid gjeldene lover/forskrifter, eller medfører ulempe for andre seksjonseiere. Det må ikke foretas noen form for inngrep i de felles tekniske installasjonene eller bærekonstruksjoner.

De som ønsker ildsted må søke til styret slik at styret kan påse at det kommer pipehatt/værhane på plass først. Sameiet vil dekke installasjon av dette. Den enkelte beboer som installerer peis må påse at de har kjøkkenvifte/felles ventilasjonssystem avskrudd ved peisbruk. Det må også installeres tilstrekkelig med luftespalter for å unngå undertrykk. Luftespalter bekostes av den enkelte seksjonseier. Ved eventuelle skader som oppstår hvor dette ikke er overholdt, vil den enkelte sameier kunne holdes ansvarlig og må dekke skader i egen leilighet/andre enheter (regress). Utgifter til feiing bekostes av den enkelte seksjonseier som har peis.

Tilbygg, utvendige arrangement på balkong, eventuelt på bygningen forøvrig, oppsetting av antenner/ parabol og andre utvendige innretninger som markiser, flaggstenger, persienner, etc. er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.

Fellesanleggene og arealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk

av anleggene som er avtalt eller forutsatt, Bruken av arealene må ikke ved støy, støv, lukt eller på annen måte å være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseiere med unntak av felles adkomst og parkering, samt felles uteoppholdsareal lengst vest på tomten, som er markert på situasjonskartet. Seksjonseierne står fritt i fellesskap å vedta og gjøre om bruken av eiendommen.

Ytre vedlikehold av bebyggelsen, fellesarealer og tekniske installasjoner til felles bruk er sameiets ansvar.

Årsmøtet kan vedta husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§5 Parkering

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier 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. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen, jf. el. § 26.

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

§ 6
Ansvar for fellesutgifter.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken, jf. el. § 29. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jf. el § 30. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av felles driftsutgifter, evt. andre kostnader fastsatt av sameiet, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 6 måneders skriftlig varsel, å selge seksjonen.

§ 7 Betaling av andel av fellesutgifter

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 8
Sameiets panterett for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser

Sameiet har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet begrenset oppad til 2 G (folketrygdens grunnbeløp) jf. el. § 31

§ 9 Styret

Sameiestyret skal bestå av 3 styremedlemmer og velges av årsmøtet.
Eventuell styreleder velges særskilt for ett år ad gangen. Styremedlem tjenestegjør i 2 år.

Styret skal avholde møter så ofte som det trengs, dog minst 2 ganger i året. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de fremmøte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når alle styremedlemmer er tilstede. Styrets vedtak fattes med alminnelig flertall.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 10 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten seksjonseieren, har et hustandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Årsmøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen, foruten at det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og evt. godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår, velge styremedlemmer og eventuelt revisor.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med mindre det følger av Eierseksjonsloven § 49 (2) at beslutningen må treffes med tilslutning av minst to tredjedeler av de avgitte stemmer eller ha fått tilslutning fra samtlige sameiere, jf. § el 51.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltakene som har sammenheng med seksjonsierens bo- eller bruksinteresser 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, jf. el. § 50.

§ 11 Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter kommer eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65 til anvendelse. Se https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65?q=eierseksjonsloven

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i BoConsept Boligsameie onsdag 21.05.2025 kl. 20:00 - Digitalt årsmøte på Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Snorre A. Nergaard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på årsmøtet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

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

6. Valg

6.1 Valg av ett varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Carine Schau for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ivar Johansen.

Protokoll for BoConsept Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Snorre A. Nergaard (sign.)	29.05.2025

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.**	965	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Rolf Presthus vei 58, 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** 1 073 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 4 807 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 807 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R443000 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R443000)
Navn	ØVRESKOGEN, GNR. 44, BNR. 3, 27 MED TILFARTSVEI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.11.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5246/R443000_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 806 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** FELT A

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B443002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B443002)
Navn	ØVRESKOGEN FELT A, B OG C
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5123/B443002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 009 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 2 427 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 119 m^2 **Formål** Frisiktsone **Feltnavn** SIKT
	Delareal 424 m^2 **Formål** Garasje **Feltnavn** GB
	Delareal 946 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

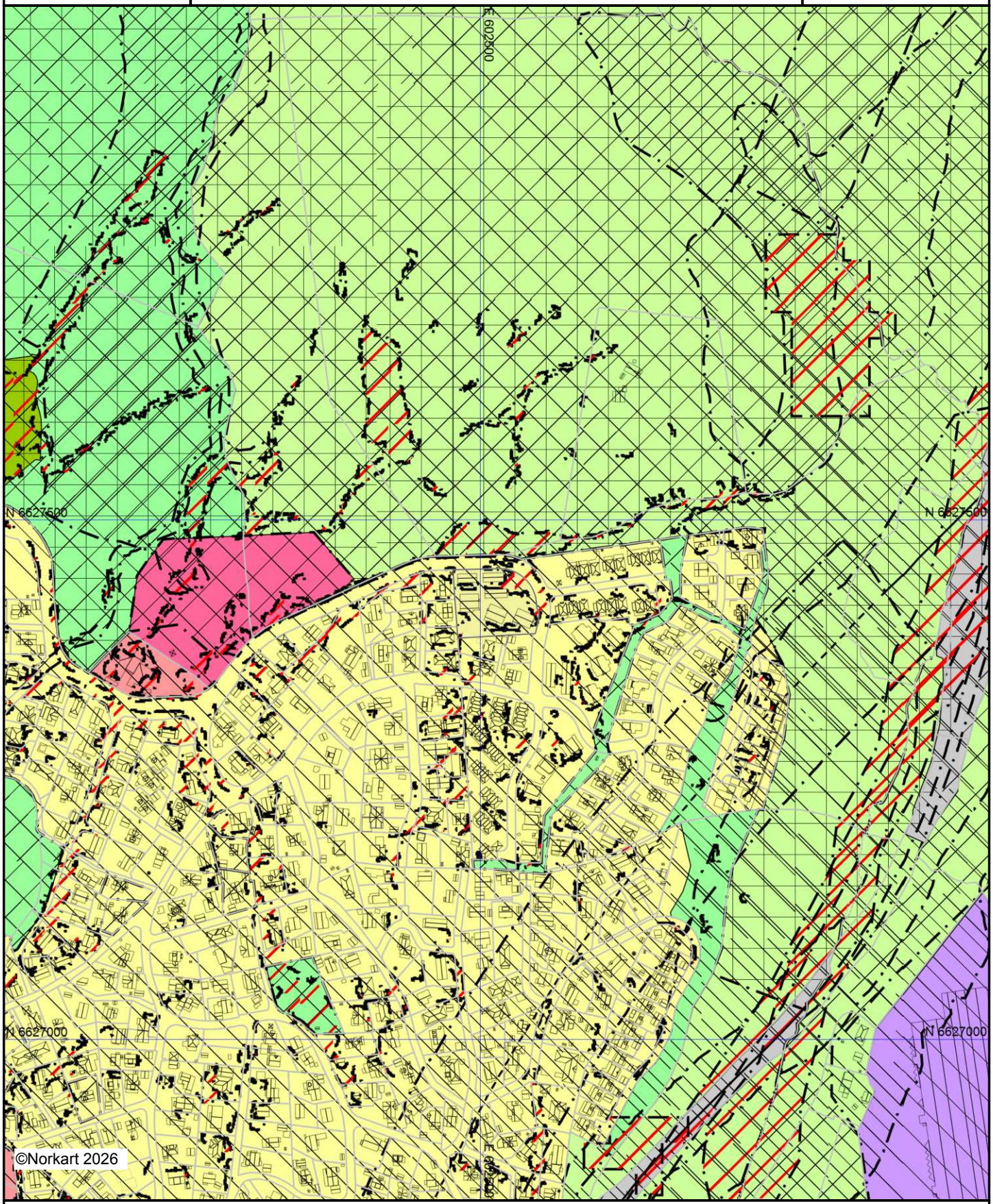
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 244/965/0/10
Adresse: Rolf Presthus vei 58
Dato: 30.01.2026
Målestokk: 1:5000

N

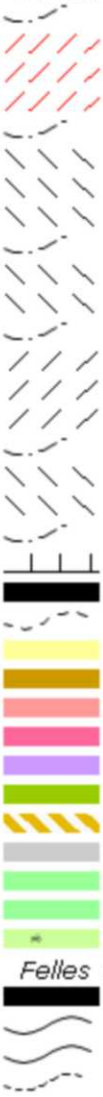
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



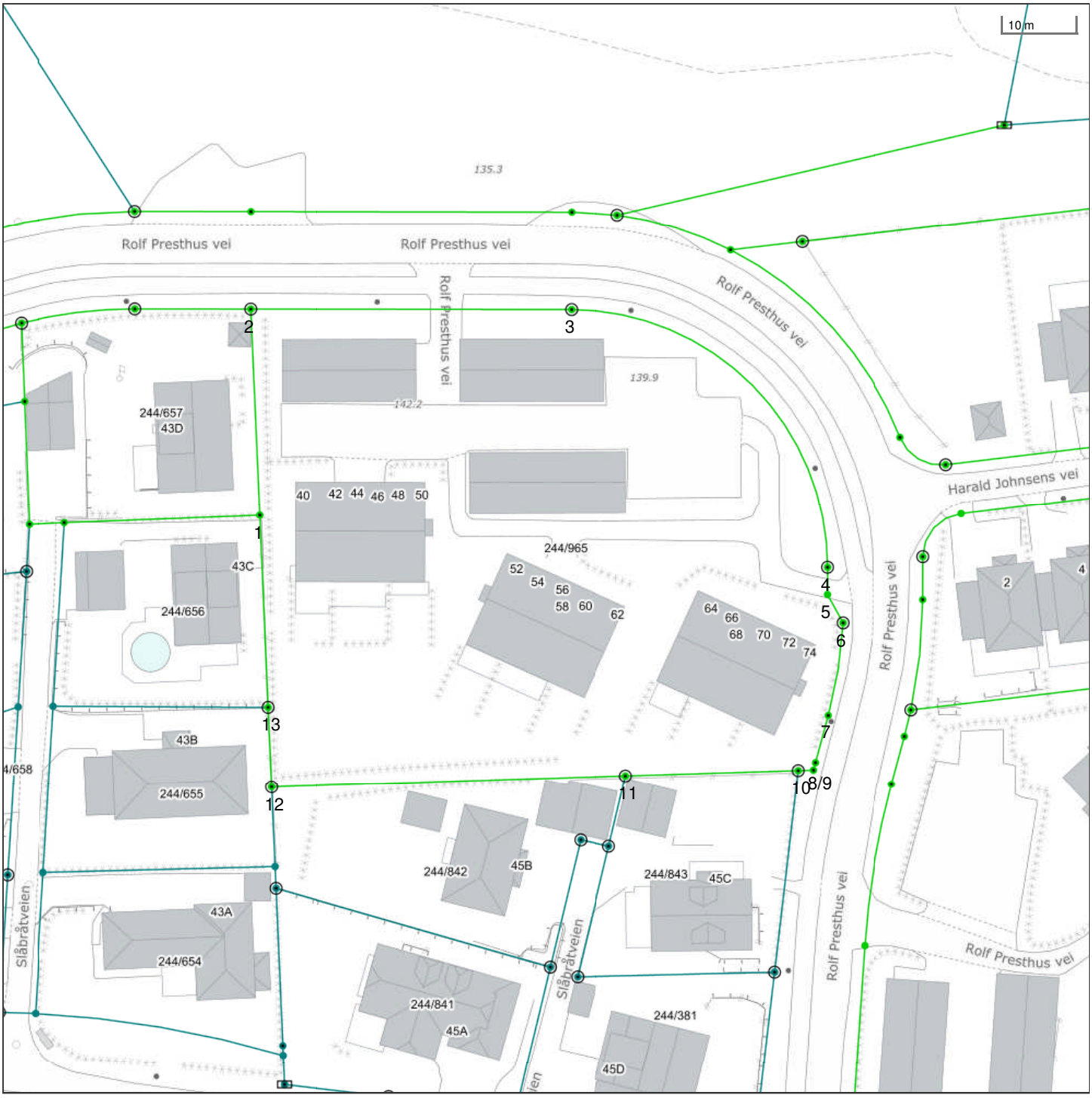
Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg - nåværende
Fjernveg tunnel - nåværende

Utskriftsdato: 30.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 244/965//10



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 807,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6627419,48	**Øst**	602515,26	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6627423,41	602475,75	10 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	26,49	
2	6627451,79	602473,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,45	
3	6627452,94	602518,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,33	
4	6627418,39	602554,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	55,74	35,51
5	6627414,64	602554,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,75	
6	6627410,8	602556,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,46	
7	6627398,01	602555,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,93	60,24
8	6627391,47	602553,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,73	
9	6627390,42	602553,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,08	218,96
10	6627390,3	602551,16	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,10	
11	6627388,9	602527,31	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,89	
12	6627386,02	602478,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,98	
13	6627396,99	602477,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,00	

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

AHMAD HAMZA
ROLF PRESTHUS VEI 58
1415 OPPEGÅRD

Fakturanummer	100712142
Kundenummer	641412
Fakturadato	20.01.2026
Forfallsdato	**20.02.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00641412100000100**
Fakturabeløp NOK	**1892,81**

Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 244/965/0/10/6230 - Rolf Presthus Vei 58
Eier AHMAD HAMZA

Kommunale gebyrer februar 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	130,00	m3	41,02	1/1	010226-280226	444,38	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	130,00	m3	42,63	1/1	010226-280226	461,83	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010226-280226	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010226-280226	255,07	15%
FELLESRENOVASJON	1,00	Stk	3264,80	1/1	010226-280226	272,07	25%

Netto	**1622,26**
MVA	**270,55**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**1892,81**

Grunnlag MVA middel sats: 1350,19, MVA: 202,53
Grunnlag MVA høy sats: 272,07, MVA: 68,02

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til Gebyrer.VA@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

KOPI

Arkiv: TB 44/965
Saksnr: 08/1659-8

Saksbeh.: LO
Dato: 17.12.2010

Bolig & Eiendomsutvikling A/S
Værftsgt. 1C

1511 MOSS

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

Gjelder:	*OPPFØRING AV 6 MANNSBOLIG - ØVRESKOGEN FELT A*
Byggested:	*Rolf Presthus vei 52-62*
Tiltakshaver:	*Bolig & Eiendomsutvikling A/S*
Ansvarlig søker:	*Bolig & Eiendomsutvikling A/S*
Ansvarlig KUT:	*Solid Entreprenør AS*
Rammetillatelse:	*30.09.2008*
Igangsettingstillatelse	*30.09.2008*
Midl. brukstillatelse:	*02.10.2008*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX. Dokumentasjon med kontrollerklæring er mottatt 06.12.10.

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 bygnings-lovens § 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 | BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Arkiv: TB 44/965
Saksnr: 08/2050-6

Saksbeh.: LO
Dato: 15.02.2011

Bolig & Eiendomsutvikling A/S
Værftsgt. 1C

1511 MOSS

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

Gjelder:	*GARASJEREKKE B + FELLESBO*
Byggested:	*Rolf Presthusvei 52-62*
Tiltakshaver:	*Bolig & Eiendomsutvikling A/S*
Ansvarlig søker:	*Bolig & Eiendomsutvikling A/S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Solid Entreprenør AS, Knut Bjerke AS, Storm VVS AS, RG Oppmåling*
Tillatelse gitt:	*02.10.08*
Midlertidig brukstill	*24.06.09*

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 08.02.2011.

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 igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ferdigattest som rekvireres innen fastsatt frist satt i midlertidig brukstillatelse belastes ikke med gebyr. For øvrig settes gebyr for utstedelse av ferdigattester til kr. 1.960.

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.

Hans Vestre
Leder byggesak

Lilian Olsson
saksbehandler

Kopi til:
Geodata

Postadr.: Postboks 510 1411 Kolbotn | Besøksadr.: Rådhuset Kolbotnveien 30 | Telefon: 66 81 90 90 | Telefaks: 66 81 93 12 | Bankgiro: 1614.48.20170 | E-post: postmottak@oppegard.kommune.no Internettadr.: http://www.oppegard.kommune.no

Oppegård kommune | BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

Arkiv: TB 44/965
Saksnr: 08/2050-3

Saksbeh.: KZK
Dato: 24.06.2009

Bolig & Eiendomsutvikling A/S
Værftsgt. 1C

1511 MOSS

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

Gjelder:	*NYBYGG 6 MANNSGARASJE + FELLESBOD-ØVRESKOGEN FELT A*
Byggested:	*Rolf Presthus vei 52 –62 Garasjerekke B*
Tiltakshaver:	*Bolig & Eiendomsutvikling A/S*
Ansvarlig søker:	*Bolig & Eiendomsutvikling A/S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Solid Entreprenør AS, Knut Bjerke AS, Storm VVS AS, RG Oppmåling*
Tillatelse gitt:	*02.10.08*

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

Med dokumentasjon for sluttkontroll med kontrollerklæringer mottatt her 19.06.09 erklærer ansvarlige foretak at det kun er registrert mindre vesentlige mangler ved tiltaket. Manglene er ikke til hinder for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Frist for utbedring av manglene settes til 01.09.09. 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

Kopi:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon m/ kopi av situasjonskart
Geodata
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI

Postadr.: Postboks 510 1411 Kolbotn
Besøksadr.: Rådhuset Kolbotnveien 30
Telefon: 66 81 90 90
Telefaks: 66 81 93 12
Bankgiro: 1614.48.20170
E-post: postmottak@oppegard.kommune.no
Internettadr.: http://www.oppegard.kommune.no

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. 08/1658 Dok.nr. 13
Bnh. Saksnb.
19. JUN. 2009
Arkiv P TB 44/965
Arkiv 140

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. 08/2050 Dok.nr. 4
Kommunens saksnr 25. JUN. 2009 Side Saksnb. KZK
Arkiv P TB 44/965

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
44	965		1 - 18		L40

Adresse: Rolf Presthusvei, felt A
Postnr: 1415 Poststed: Oppegård

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **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 framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Diverse puss-og kompletteringsarbeider		
Asfalt og grønt-beplantningsarbeider		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.09.2009

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] 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	G1 - G5	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	Brev -	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS

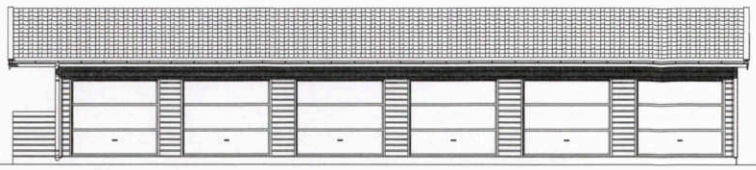
Dato: 16.06.09 Underskrift:

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Adr.: Værftsgt. 1c - 1511 Moss
Tlf. 69 91 21 00 • Faks 69 91 21 01
Organisasjonsnr.: 981 648 585

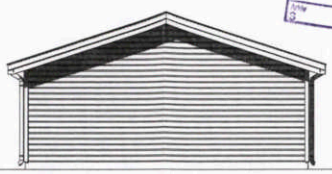
Gjentas med blokkbokstaver: JON ARILD BJERCKE

© NBR nr 5167 Juli-2003

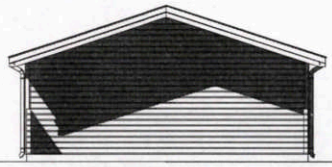
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. 08/2050 Løpenr. 1
Bnr. 17. JUL. 2008 Gnr. 26
Hjnr. TB 44/965
Fnr. L46



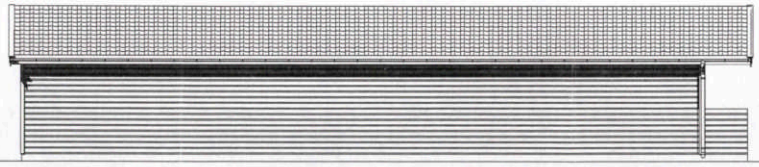
FASADE MOT SYD



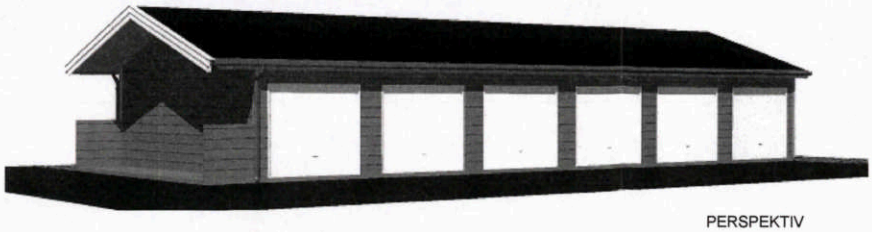
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



PERSPEKTIV

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: ØVRESKGEN FELT A
6 MANNS.GARASJE + AVFALL

BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
1511 Moss

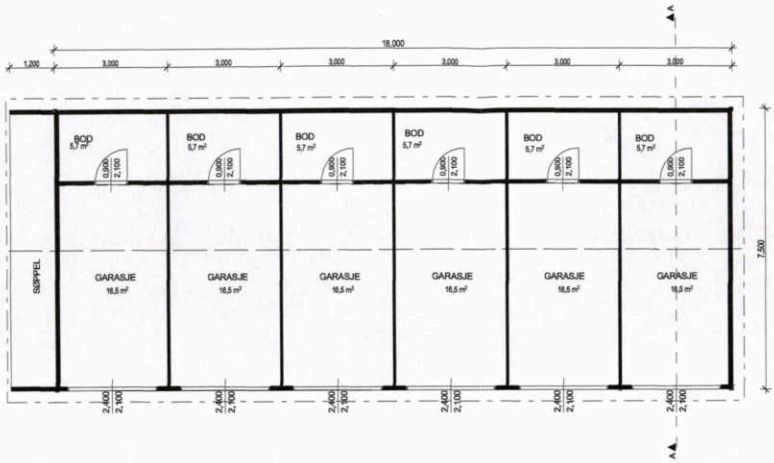
PROSJEKTNR.:	G.nr:	B.nr:
....	-	-
TEGNINGSNR.:	DATO:	MÅLESTOKK:
-	12.05.06	1:100

TEGNING: FASADER

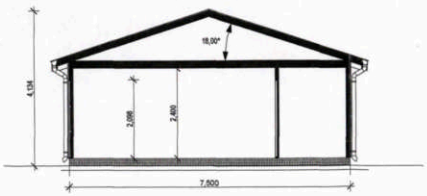
ARKITEKT: LH

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

OPPEGÅRD KOMMUNE
Byggtr.
Gnr./nr.
Bnr.
17. JUL. 2006
Saksnr.
Kopi
Dato
Sign



PLAN



SNITT A-A

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: ØVRESKGEN FELT A
6 MANNS.GARASJE + AVFALL

BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
1511 Moss

PROSJEKTNR.:	G.nr:	B.nr:
....	.	.
TEGNINGSNR.:	DATO:	MÅLESTOKK:
.	12.05.06	1:100

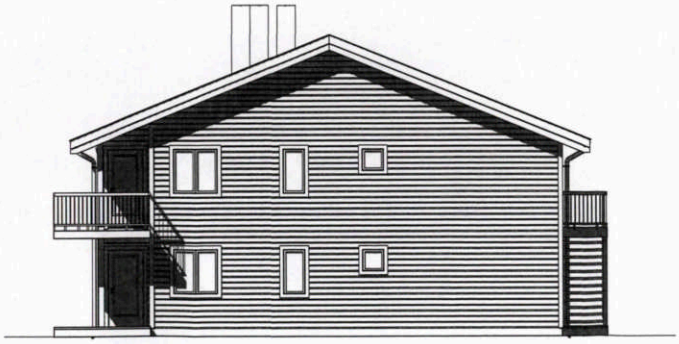
TEGNING: PLAN

ARKITEKT: LH

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

OPPEGÅRD KOMMUNE
17. JUL. 2006

Rev	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
B	20.06.06	Endret planløsning	LH
A	15.01.07	Endret vinduer	LH

PROSJEKT: **Øvreskogen -Felt A**

BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
1511 Moss

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

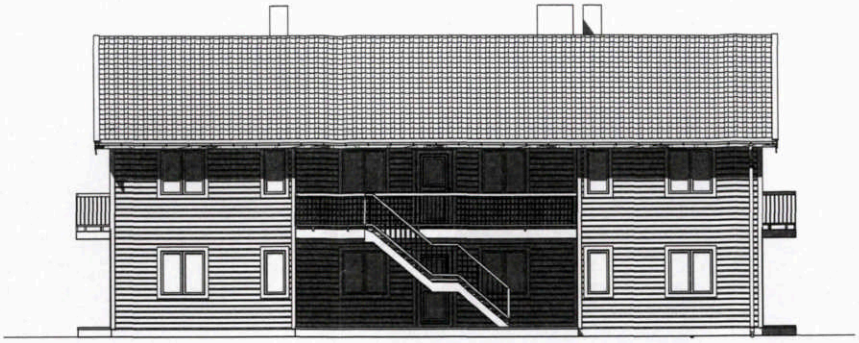
TEGNINGSNR.: . 122 | DATO: 11.05.06 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: ..... FASADER

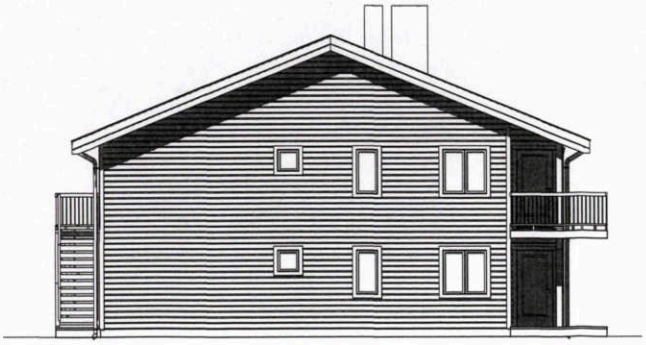
ARKITEKT: LH

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

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.
17. JUL. 2008
Saksb.
Inkl.
Inkl.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

B	20.06.06	Endret planløsning	LH
A	15.01.07	Endret vinduer	LH
Rev.Dato:		Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: **Øvreskogen -Felt A**

BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
1511 Moss

PROSJEKTNR.:	G.nr:	B.nr:
....	.	.

TEGNINGSNR.:	DATO:	MÅLESTOKK:
. 121	11.05.06	1:100

TEGNING: ..... FASADER

ARKITEKT: LH

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

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.
17. JUL. 2008
Saksnr.
Arkiv
Arkiv



PERSPEKTIV

Rev	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
B	20.06.06	Endret planløsning	LH
A	5.01.07	Endret vinduer	LH

PROSJEKT: **Øvreskogen -Felt A**

BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
1511 Moss

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

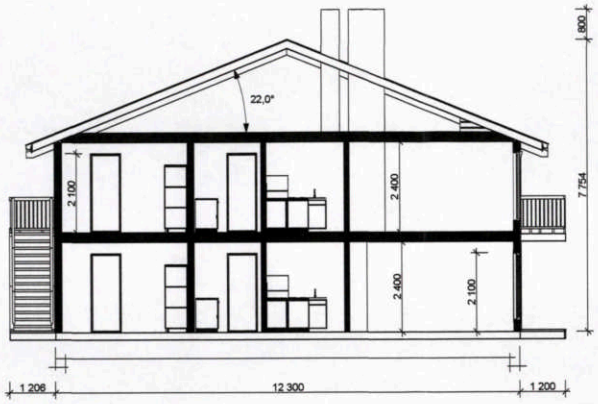
TEGNINGSNR: . 131 | DATO: 11.05.06 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: ..... PERSPEKTIV

ARKITEKT: LH

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

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.
Dok.nr.
Deb.
17. JUL. 2006
Saksb.
Arkiv
P.
Arkiv
Ø



SNITT A-A

Rev	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
B	20.06.06	Endret planløsning	LH
A	15.01.07	Endret vinduer	LH

PROSJEKT: **Øvreskogen -Felt A**

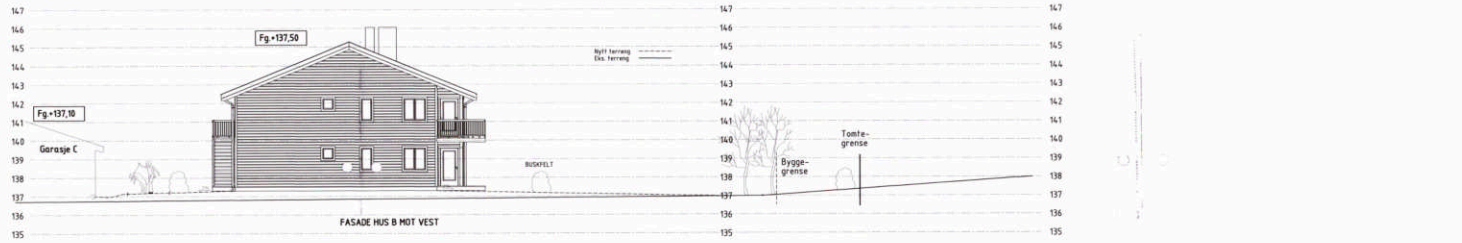
BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
1511 Moss

PROSJEKTNR.: ....
G.nr: .
B.nr: .
TEGNINGSNR.: . 103
DATO: 11.05.06
MÅLESTOKK: 1:100

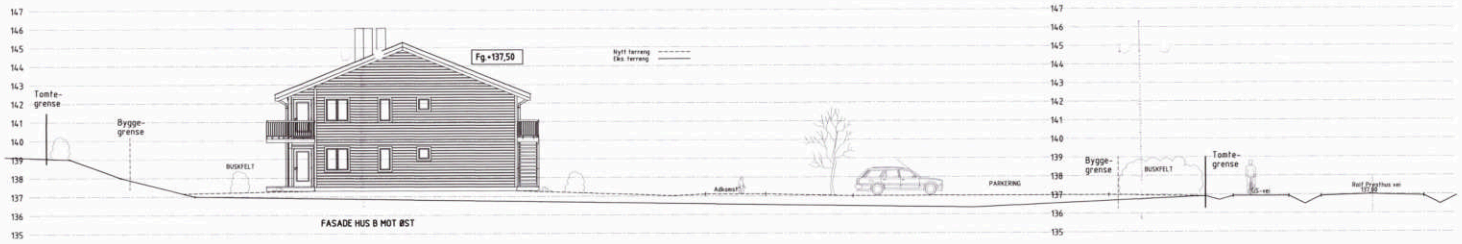
TEGNING: ..... SNITT A-A.

ARKITEKT: LH

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



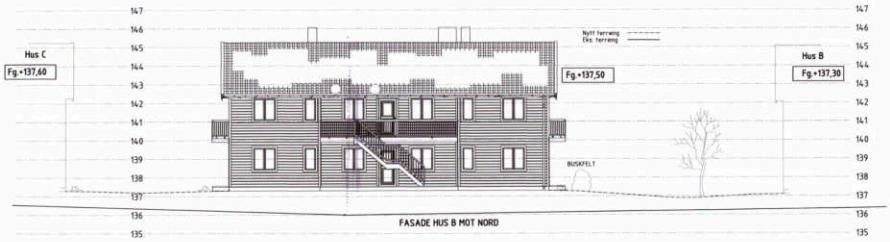
FASADE HUS B MOT VEST



FASADE HUS B MOT ØST



FASADE HUS B MOT SYD



FASADE HUS B MOT NORD

OPPEGÅRD KOMMUNE
17. JUL. 2003

FORELØPIG

Rev.	Endring - ersfatning	Dato	Tegn.	Sjekk.
0	Første utsendelse	11.07.08	O.K	J.B

Bolig & Eiendomsutvikling

LANDSKAPSARKITEKTENE HEIMO & SYRDNING A/S

Målestokk 1:100

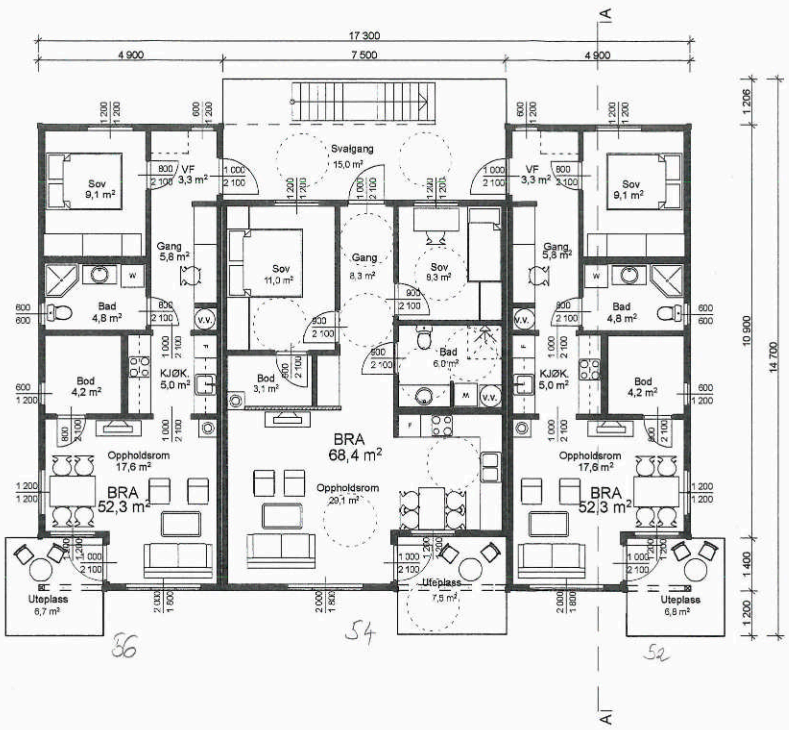
ØVRESKOGEN - Felt A
OPPEGÅRD KOMMUNE

Ark. nr 0502

FASADER Bygg B
TERRENGSNITT

Tegn. nr 011 | Rev. 0

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



PLAN 1.ETG.

OPPEGÅRD KOMMUNE
17. JUL. 2006

AREAL :

TOTALE BYA : 212,7 m2

Rev	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
B	20.06.06	Endret planløsning	LH
A	15.01.07	Endret vinduer	LH

PROSJEKT: **Øvreskogen -Felt A**

BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
1511 Moss

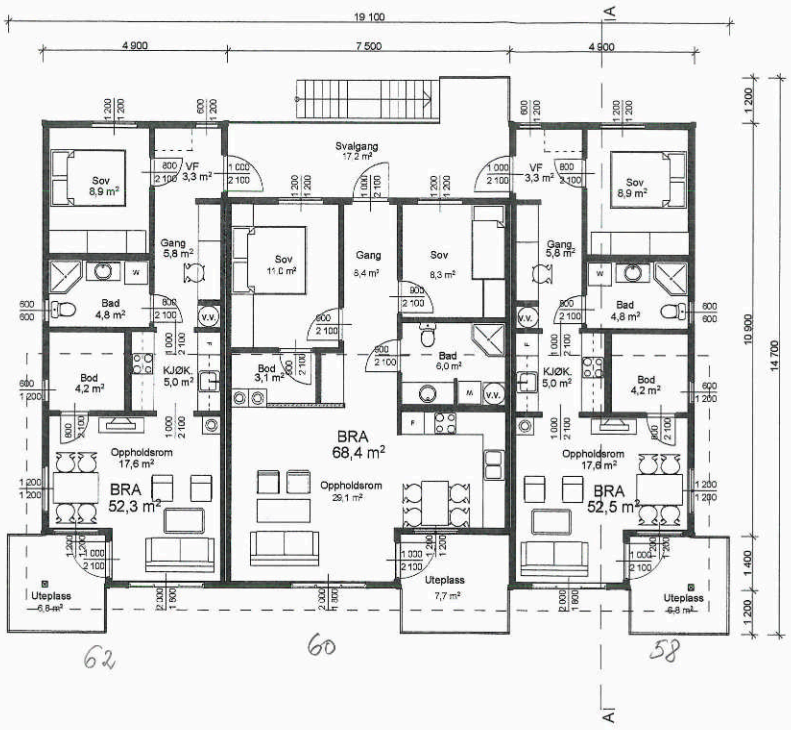
PROSJEKTNR.: ... | G.nr: . | B.nr: .

TEGNINGSNR.: 101 | DATO: 11.05.06 | MÅLESTOKK: 1:100

TEGNING: ..... PLAN 1.ETG.

ARKITEKT: LH

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



PLAN 2.ETG.

OPPEGÅRD KOMMUNE
17. JUL. 2006

AREAL :

TOTALE BYA : 212,7 m2

Rev	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
B	20.06.06	Endret planløsning	LH
A	15.01.07	Endret vinduer	LH

PROSJEKT: **Øvreskogen -Felt A**

BYGGHERRE: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Værftsgata 1 C
1511 Moss

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

PROSJEKTNR.:	G.nr:	B.nr:
....	.	.

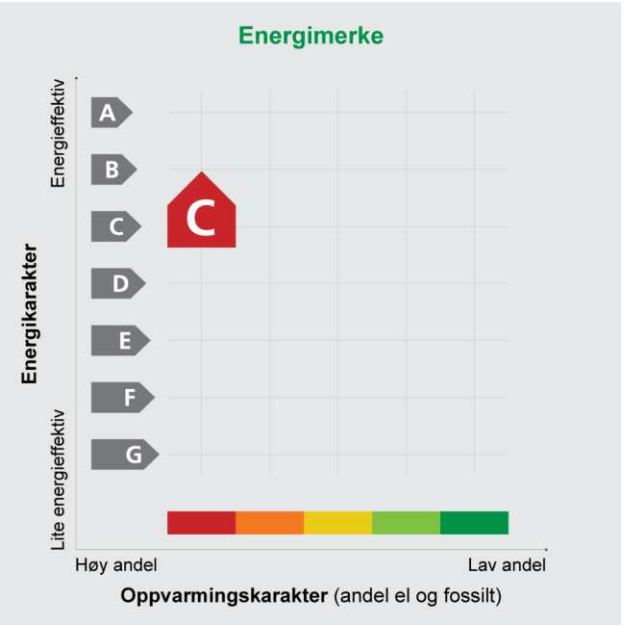
TEGN.NGSNR.:	DATO:	MÅLESTOKK:
102	11.05.06	1:100

TEGNING: ..... PLAN 2.ETG.

ARKITEKT: LH

ENERGIATTEST

Adresse	Rolf Presthus vei 58
Postnr	1415
Sted	OPPEGÅRD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	44
Bnr.	965
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	300036230
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-991400
Dato	08.04.2019



Innmeldt av	Endre Myrvold

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rolf Presthus vei 58
Postnr/Sted: 1415 OPPEGÅRD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 08.04.2019 21:54:35
Energimerkenummer: A2019-991400
Ansvarlig for energiattesten: Endre Myrvold
Energimerking er utført av: Endre Myrvold

Gnr: 44
Bnr: 965
Seksjonsnr: 10
Festenr:
Bygnnr: 300036230

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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	27.05.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/18	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	244/965, 244/965/0/1, 244/965/0/2, 244/965/0/3, 244/965/0/4, 244/965/0/5, 244/965/0/6, 244/965/0/7, 244/965/0/8, 244/965/0/9, 244/965/0/10, 244/965/0/11, 244/965/0/12, 244/965/0/13, 244/965/0/14, 244/965/0/15, 244/965/0/16, 244/965/0/17, 244/965/0/18
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	244/965, 244/965/0/1, 244/965/0/2, 244/965/0/3, 244/965/0/4, 244/965/0/5, 244/965/0/6, 244/965/0/7, 244/965/0/8, 244/965/0/9, 244/965/0/10, 244/965/0/11, 244/965/0/12, 244/965/0/13, 244/965/0/14, 244/965/0/15, 244/965/0/16, 244/965/0/17, 244/965/0/18
Seksjonering Seksjonering	27.05.2009 27.05.2009	09/928		244/965, 244/965/0/1, 244/965/0/2, 244/965/0/3, 244/965/0/4, 244/965/0/5, 244/965/0/6, 244/965/0/7, 244/965/0/8, 244/965/0/9, 244/965/0/10, 244/965/0/11, 244/965/0/12, 244/965/0/13, 244/965/0/14, 244/965/0/15, 244/965/0/16, 244/965/0/17, 244/965/0/18

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AHMAD HAMZA F040103*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rolf Presthus vei 58 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
AHMAD-SHEIKH MABROOQ ASIF F280401*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rolf Presthus vei 58 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rolf Presthus vei 58	H0201	244/965/0/10	52	1	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rolf Presthus vei 58

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	300036230		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	17.12.2010

1: Bygning 300036230: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 17.12.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	344
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	344
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	231
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	30.09.2008	21.01.2009	
Midlertidig brukstillatelse	24.06.2009	07.08.2009	
Ferdigattest	17.12.2010	12.01.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rolf Presthus vei 58	H0201	244/965/0/10	52	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	172	0	172	0	0	0
H01	3	172	0	172	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 244/965

Bruksnavn	Felt A	Beregnet areal	4807.4
Etablert dato	04.01.2006	Historisk oppgitt areal	4807
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627419.48	602515.26		Ja	4807.4	

Planbestemmelser

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

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

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

§1 BYGGEOMRÅDER

a)

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

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

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

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

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

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

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

Det skal knyttes én garasjeplass til hver leilighet.

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

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

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

§2 FRISIKTSONER

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

§3 GJERDER

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

§4 AVKJØRSLER

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

§5 FAREOMRÅDER

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

Oppegård kommune
Seksjon for samfunnsutvikling
26.09.07 – MH

Utskriftsdato: 30.01.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	965	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Rolf Presthus vei 58, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 978,30 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	6 179,16 kr
Sum	**16 977,50 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	62 m3	56.54	1/1	0 %	3 505,33 kr	3 505,33 kr
Forbruk vann i fjor	15%	62 m3	52.01	1/1	0 %	3 224,90 kr	3 224,90 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	62 m3	42.34	1/1	0 %	2 624,93 kr	2 624,93 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	62 m3	38.95	1/1	0 %	2 414,93 kr	2 414,93 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-31.5 m3	56.54	1/1	0 %	-1 780,92 kr	-1 780,94 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-31.5 m3	52.01	1/1	0 %	-1 638,46 kr	-1 638,46 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-31.5 m3	42.34	1/1	0 %	-1 333,63 kr	-1 333,64 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-31.5 m3	38.95	1/1	0 %	-1 226,95 kr	-1 226,95 kr
A konto forbruk vann i år	15%	130 m3	47.17	1/1	0 %	6 132,49 kr	1 022,07 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	130 m3	49.02	1/1	0 %	6 373,18 kr	1 062,21 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	443,11 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	652,82 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	680,17 kr
					Sum	**28 503,80 kr**	**9 650,48 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

KOMMUNALE GEBYRER 2025

Kommunale eiendomsgebyrer faktureres ut med ¼ av årsgebyr og forskudd 4 ganger per år. Fakturadatoer er ca. 20.02, 20.05, 20.08, og 20.11. Variable volumer (vann og avløp) avregnes etter vannmåler og faktureres på 1. termin hvert år.

Det er pålagt å ha installert vannmåler når man er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløpsnett.
For boliger med vannmåler beregnes gebyrene for vann og/eller avløp etter målt forbruk. Dersom det ikke er mulig å installere vannmåler kan kommunen fastsette et stipulert forbruk. Kommunale eiendomsgebyrer avregnes kun i forbindelse med årsavlesning (ca. 15. desember hvert år)

Vann- og avløpsgebyrer består av en fast del (abonnementsgebyr) og en volumstyrt del.
For å beregne de årlige vann og avløpsgebyr må det angitte forbruk i m^3 multipliseres med m^3 pris.

Det foretas ikke avregning av kommunale eiendomsgebyrer ved eierskifte. Megler plikter å opplyse størrelsen på det mellomværende beløp på overtakelsestidspunktet slik at partene (kjøper og selger) selv kan foreta oppgjør seg imellom.

Kommunen har for **2025** slike gebyrer for boliger inkl. mva.:

	per. m^3	per. år
Vann pr. m^3	Kr 56,54	
Avløp pr. m^3	Kr 42,34	
Abonnementsgebyr vann - Boenhet		Kr 2946,00
Abonnementsgebyr avløp - Boenhet		Kr 4689,00
Helårsrenovasjon standard		Kr 3820,00
Helårsrenovasjon større		Kr 4966,00
Helårsrenovasjon mindre		Kr 2674,00
Fellesrenovasjon		Kr 3820,00
Renovasjon nabodeling		Kr 3056,00
Feiergebyr bolig (fritatt for mva)		Kr 355,00

Komplett liste over alle gebyrer: Gebyrliste

LEGALPANT

Kommunen opplyser her om det per dato er noe utestående eller ikke. Eiendommer skal ved eierskifte være heftelsesfrie. Ved overtagelse bestilles igjen «Legalpant» for opplysninger om evt. det utestående beløp. Dersom ikke kommunale eiendomsgebyrer gjøres opp ved overtagelse, vil restansene bli overført ny eier.

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 244/965/0/10
Adresse: Rolf Presthus vei 58
Dato: 30.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

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

- Annen veggrunn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

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 58, 1415 Oppegård
Gnr. 244, Bnr. 965, Snr. 10, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
38260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@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.
