Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D

LOKALMEGLEREN & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D

Flott beliggende enderekkehus i et rolig og barnevennlig boligområde, på et bilfritt boligtun med fine fellesområder. Trygg og kort gangavstand til flere barnehager, ny barneskole, ungdomsskole, videregående skole, idrettspark, tennishall og Sofiemyrhallen med svømmehall, dagligvarehandel, bussholdeplass og togstasjon som tar deg til Oslo S på 21 minutter. Her bor du i tillegg tett på naturen da hagedelen grenser til fint skog/friområde.

Fra terrasse i 1. etasje er det fint utsyn mot sydvest med tilhørende gode solforhold.

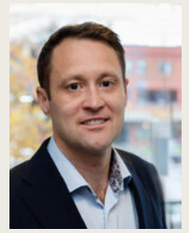
Alle oppholdsrom i boligen samt bad i 1. etasje ble betydelig oppgradert i 2024/25, og fremstår med et moderne og påkostet materialvalg, tidsriktige fargevalg og gjennomtenkte løsninger. Siste sluttføring av arbeider og montering av utstyr er ikke ferdigstilt og det vil ikke gjøres ytterligere arbeider før overtagelse. Kjøper må selv iverksette tiltak for sluttføring og inngå nye avtaler med utførende entreprenørbedrifter på rør og elektro, alternativt nye aktører.

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D

Prisantydning	4 200 000
Omkostninger	106 330
Totalpris	4 306 330
Fellesutgifter	2 845 pr. mnd.
Bruksareal	74,0 m²
BRA-I	74,0 m²
TBA	19,0 m²
Soverom	1
Eiendomstype	Rekkehus
Tomteareal	7 775 m²
Byggeår	1976



Kontakt vår megler



Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler MNEF

+47 984 04 052

ole.andreas.huse@partners.no

&LOKALMEGLEREN PARTNERS
Torgveien 10 1400 Ski

Standard

Boligen er betydelig oppgradert innvendig i 2024/25, og fremstår med et moderne og påkostet materialvalg, tidsriktige fargevalg og gjennomtenkte løsninger. Siste sluttføring av arbeider er ikke ferdigstilt og det vil ikke gjøres ytterligere arbeider før overtagelse.

Gulvene er belagt med laminat og fliser, mens vegger og himlinger har malte, glatte overflater. Overflatene er nyoppusset. Enkelte lister, utforinger og avslutninger gjenstår. Eier opplyser om skjevheter i gulvet i deler av 2. etasje. Forholdet er ikke kontrollmålt.
Boligen har tretrapp og formpressede innerdører.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning med utgang til en sydvestvendt terrasse. Bildene viser rommets nåværende uttrykk, samt et digitalt stylet bilde som illustrerer rommets potensial.





Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter i mørk utførelse, kombinert med hvite overskap og åpne hyller. Innredningen har integrerte hvitevarer i form av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn, som medfølger salget.

Kjøkkenet har en romslig kjøkkenøy med klargjort benkeplate. Kjøkkenet er ikke ferdigstilt, og benkeplate og koketopp mangler på deler av innredningen. Det er planlagt koketopp med integrert avtrekk, men avtrekk er ikke montert.

Det må påregnes arbeid for å ferdigstille kjøkkenet.











Bildet er digitalt stylet. Avvik kan forekomme.





Bildet er digitalt stylet. Avvik kan forekomme.

Badet har store fliser på vegger og gulv, med nisjer i dusjsonen. Gulvet har varmekabler. Badet er ikke ferdigstilt, hvor montering av innredning, toalett, armaturer og avtrekk gjenstår.

Terrasse

Terrasse er på ca. 19 m² med adkomst fra stue- og kjøkkenløsningen via skyvedør. Terrassen er sydvestvendt, og har malt rekkverk og levegg som gir god skjerming. Her er det god plass til utemøbler og hyggelige oppholdssoner. Terrassen vender mot et usjenert friområde med grønne omgivelser.



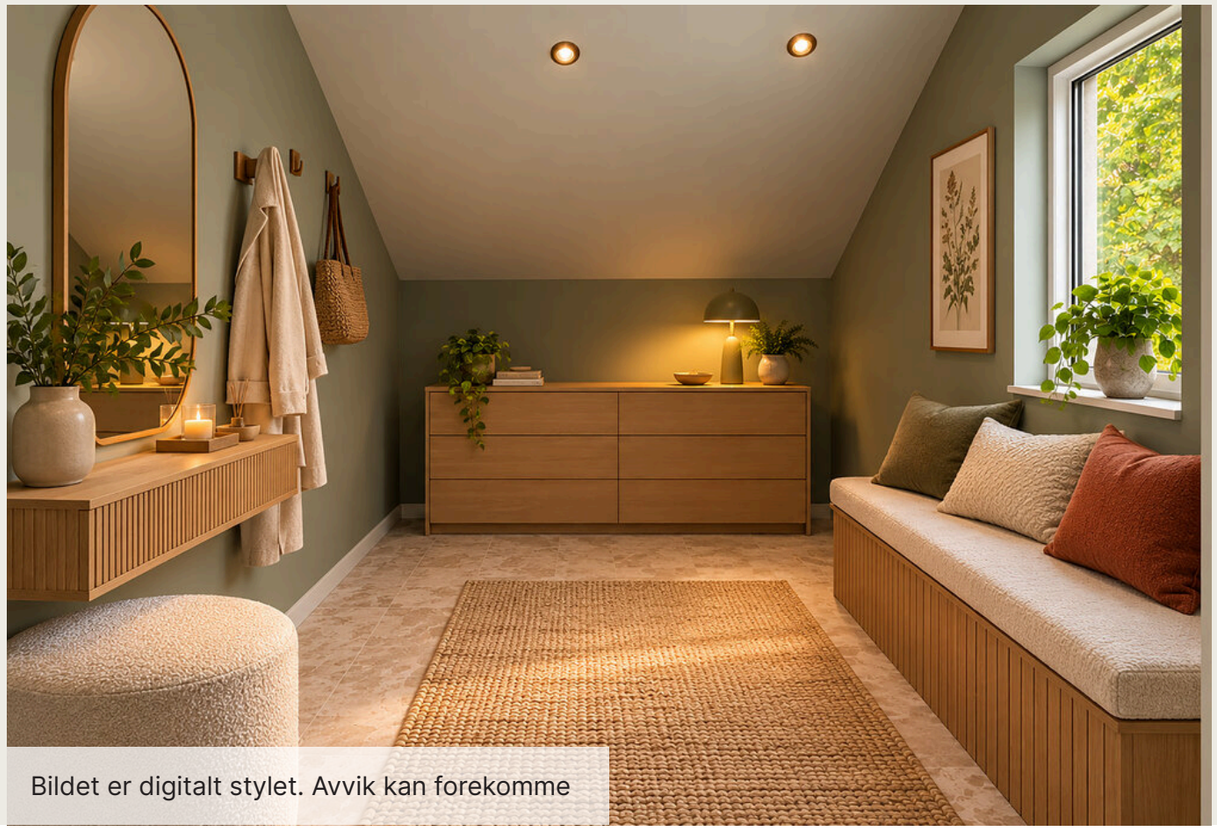




Bod i gang

Rommet er tidligere utvidet ved at to boder er innlemmet i gangen.
Forholdet er ikke omsøkt.
Gulvet er flislagt, og vegger og himling har malte overflater. Det er montert downlights i himlingen.
Det ene bilde er digitalt stylet for å illustrere rommets muligheter.





Bildet er digitalt stylet. Avvik kan forekomme

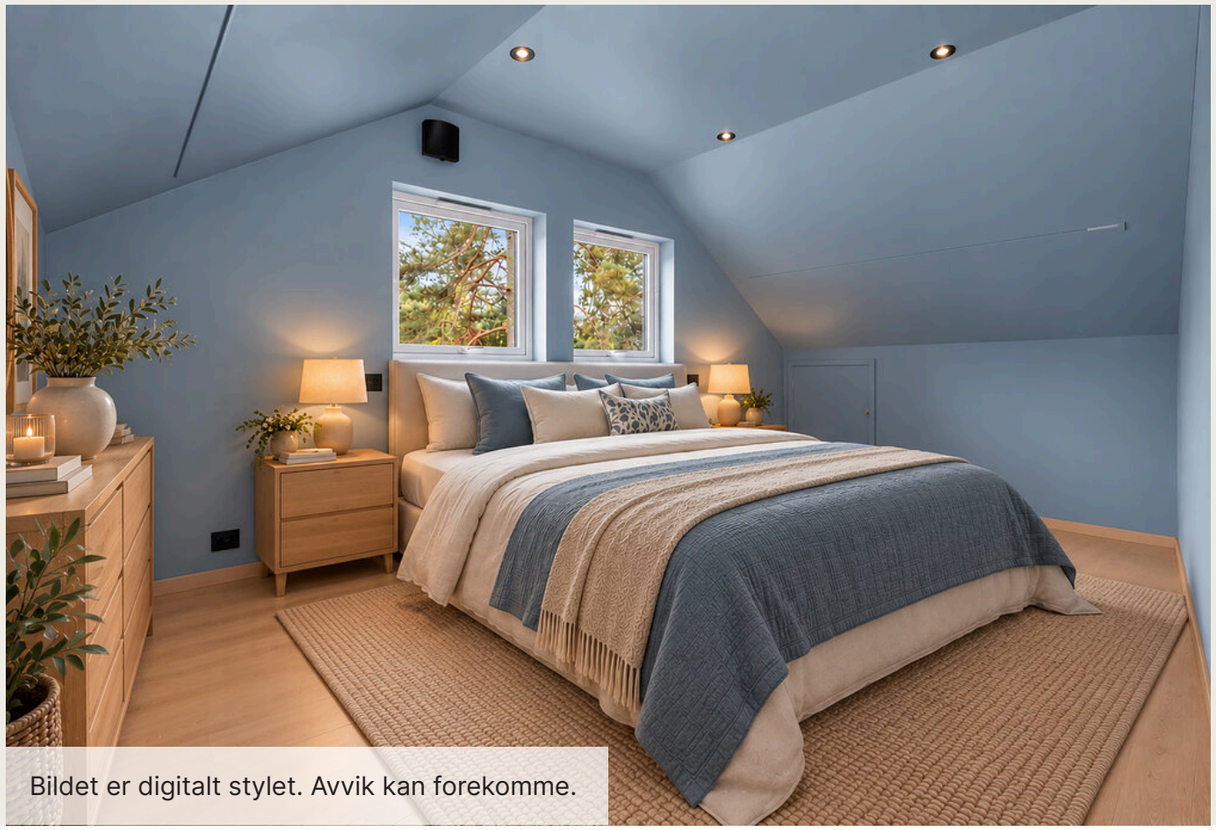
Soverom

Soverom beliggende i 2. etasje med laminatgulv, malte vegger og skråhimling. Rommet har en moderne fargepalett med blåtoner på vegger og himling, kombinert med lyse gulv.

Vinduene bidrar til naturlig lysinnslipp og gir rommet en luftig romfølelse. Det er montert innfelte downlights i himlingen. Overflatene er nyoppusset. men montering av deksler på enkelte lampepunkter gjenstår.







Bildet er digitalt stylet. Avvik kan forekomme.







Til boligen medfølger plass i felles garasjerekke.



Hyggelig lekeplass internt på tunet.



Beliggenhet

Boligen har en tilbaketrukket plassering på feltet med en solrik terrasse vendt mot syd og hagedel. Fra boligen er det gangavstand til Sofiemyr senter med ulike forretninger og servicetilbud, flere treningssenter samt Rema 1000 med lange åpningstider. I tillegg er veien kort til Kolbotn sentrum med kultursenteret "Kolben" inneholdende, kino, konsertlokale, bibliotek, café/restaurant m.m. Større shoppingmuligheter venter på Kolbotn Torg med i overkant av 50 forretninger, servicetilbud, flere restauranter samt treningssenteret Sats.

Sofiemyr tilbyr et aktivt lokalmiljø med mange forskjellige fritidsaktiviteter for liten og stor. Fotballbaner, flere idrettshaller, sykkelterreng og 9 og 18-hulls golfbane, svømmehall og slalåmbakke ligger i nærmiljøet.

Fra boligen er det kort gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder i Sørmarka og Grønnliåsen. På vinteren legges det kunstsnø og det kjøres opp skiløyper fra Golfbanen på Greverud (lysløype), som også er koblet opp mot løypenettet i Sørmarka. Om sommeren er Greverudrunden et utmerket sted for joggeturer eller å plukke bær. Med steder som Tussetjern (bademulighet), "hyttene" Stallerud og Sterkerud, mm, er det flotte muligheter til fots, ski eller sykkel.

Togstasjon og bussholdeplass ligger i gangavstand unna. Fra Solbråtan Stasjon er det er det god kommunikasjon mot både Oslo/Lysaker/Stabekk og i retningen mot Ski. Toget til Oslo sentrum tar kun 21 minutter og til Ski 16 minutter.

Innhold

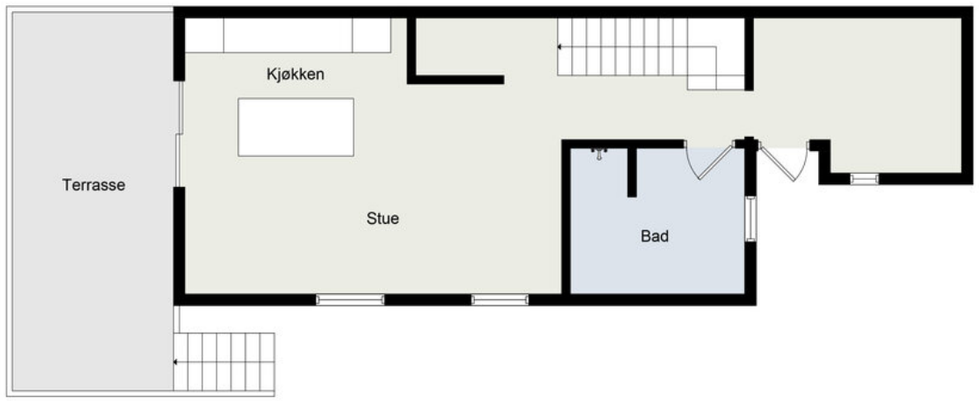
1. Etasje: Gang, stue/kjøkken, bad.
2. Etasje: Gang, soverom, bad (påbegynt).

BRA 74,0 m²

BRA-I 74,0 m²

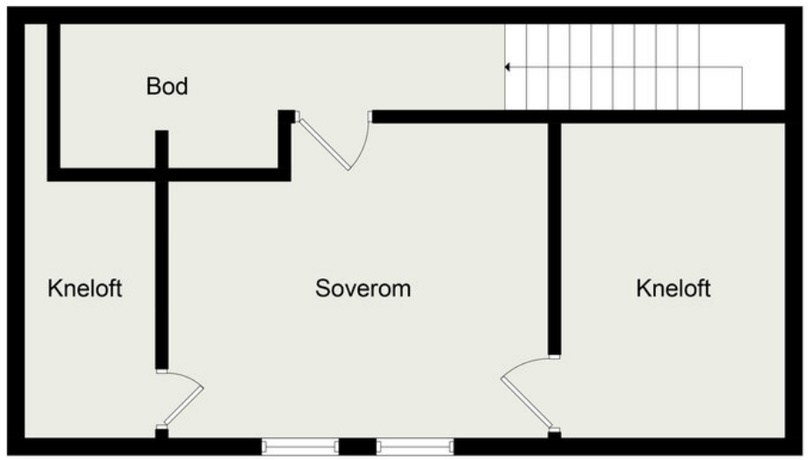
TBA 19,0 m²

Bjørnstjerne Bjørnsonsvei 53 D - 1. Etasje



Illustrasjonen er kun ment for å illustrere planløsning og er ikke målbar.

Bjørnstjerne Bjørnsonsvei 53 D - 2. Etasje



Illustrasjonen er kun ment for å illustrere planløsning og er ikke målbar.

Eiendommen

Bestemmelse om tvangssalg
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges ved tvangssalg og at det derfor er tvangsfullbyrdelsesloven som blir gjeldende ved gjennomføring av salget. Lov om avhending av fast eigedom vil derfor ikke komme til anvendelse. Se mer informasjon vedr. tvangssalg i vedlagt budskjema.

Oppdraget gjennomføres gjennom avtale med oppnevnt medhjelper adv. Pål Øivind Tjernshaugen ved Advokatkollekium.

Arealer
Totalt bruksareal: 74,0 m²

BRA-i: 74,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19,0 m²

GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Boligen er betydelig oppgradert innvendig i 2024/25, og fremstår med et moderne og påkostet materialvalg, tidsriktige fargevalg og gjennomtenkte løsninger. Siste sluttføring av arbeider er ikke ferdigstilt og det vil ikke gjøres ytterligere arbeider før overtagelse. Av gjenstående arbeider nevnes bla.:

Stue/mellomgang
Noe listverk og montering av enkelte deksler/lampepunkter mangler.
Trapp til 2 etasje er kun pusset og mangler strøk med maling.

Kjøkken
Kjøkkenet er ikke ferdigstilt, og det er ikke kontrollert om alle deler foreligger. Det er ikke montert benkeplate, kun eller koketopp. Her er det planlagt koketopp med integrert avtrekk. Avtrekk er ikke montert.
Integrerte hvitevarer i form av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn, medfølger salget.

Soverom
Montering av deksler på lampepunkter mangler.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er under oppussing, og er ikke ferdigstilt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk i dusjsone på ca 10 mm. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm. Det er i tillegg god oppbrett på membran under terskel som lekkasjesikring. Utstyr er ikke montert. Hull for avtrekksvifte med opplegg for strøm. Vifte er ikke montert. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet er nytt, og det er ikke montert utstyr for vann.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Nytt bad, under oppussing. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men alle overflater har synlig tettesjikt. Løsninger bør her dokumenteres med bilder før flislegging. Veggene har smøremembran og taket er ubehandlet gips. Overflater må ferdigstilles. Gulvet er ikke kontrollert. Det er ikke ferdigstilt. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Alle løsninger er synlige. Avslutning mot dør med tilstrekkelig høyde til sluk må ferdigstilles. Innredning er ikke montert Ventilasjon er ikke montert.

For ytterligere detaljer henviser vi til tilstandsrapport og fotodokumentasjon.
Det presiseres at enkelte bilder i nettannonser og salgsprospekt er digitalt stylet. Avvik vil forekomme.

Overflater
Gulvet er belagt med laminat og flis. Alle overflater er nye, uten bruksslitasje.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Alle overflater er nyoppusset og har ikke bruksslitasje.
Noe lister, utforinger og avslutninger mangler. Eier opplyser om skjevheter i gulv i deler av 2. etasje.
Forholdet er ikke kontrollmålt.
Det er tretrapp. Innvendige dører er formpressede innerdører.

Adkomst
Lett adkomst fra offentlig vei inn på felles gårsplass/interveier for sameie.

Parkering
Leiligheten har garasjeplass i felles rekke. Sameie har 7 parkeringplasser til besøkende.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til egen garasje. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Diverse
Det ble vår/sommer 2026 lagt nye tak og nedløp på helle rekkehuset. Arbeider var i regi av sameie og er finansiert gjennom kapitalinnhenting fra sameierne og er fakturert ut fra sameiet sommeren 2026. Denne kostnaden vil således ikke belastes ny eier. Sluttføring av siste rekkehus er antatt ferdigstilt vinteren 2027. Siste innbetaling vil ikke belastes ny eier.

Sameiet har en etablert praksis på at hageområder foran og rundt terrasser i sameie benyttes av respektive seksjoner. I husordenregler står følgende: "Det stilles sameierne fritt hvordan hver enkelt vil utforme sitt eget grøntanlegg. Det er da naturligvis under den forutsetning at det ikke blir til sjenanse for naboene. Likedan er det en klar forutsetning at ingen kan sperre av slik at adgang og passasje for naboer til sitt grøntanlegg hindres. Det vil da være naturlig at den frie passasje legges i ytterkant av grøntanlegget".

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
TG2. Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at gesimskasser etter takarbeider stedvis mangler tilfredsstillende sikring mot inntrengning av insekter.
Konsekvens/tiltak:
• Tilstrekkelig tetting mot insekter må opparbeides.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vurdering av avvik:
• Terrassen er værslitt og har noe skjevheter.
Konsekvens/tiltak:
• Det ble ved stikktaking ikke registrert råte, men terrassen har behov for vedlikehold, og noe utskifting må forventes.

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved konstruksjoner ved inngangsparti.
Konsekvens/tiltak:
• Eier opplyser om tidligere vanninntrenging ved inngangsparti og at det er observert fukt/vann under gulvkonstruksjonen i området. Forholdet antas å ha sammenheng med terrengfall og konstruksjonsutforming ved inngangspartiet. Eier opplyser også om periodiske vannansamlinger i krypkjeller. Nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak:
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak:
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Eier opplyser om skjevheter i gulv i deler av 2. etasje. Forholdet er ikke kontrollmålt.

Innvendig > Krypkjeller
Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende insekter. Eier har ikke bebodd boligen.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Hull for avtrekksvifte med opplegg for strøm. Vifte ikke montert.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Utstyr er ikke montert.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Avtrekk er ikke montert.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Innredning er ikke montert

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Hull for avtrekksvifte med opplegg for strøm. Vifte ikke montert.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Innredning er ikke montert

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Ventilasjon er ikke montert

Byggemåte
Bygningen er fundamentert på 3 stripe fundamenter av betong, under trebjelkelag og er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er nylig skiftet ut enkelte bord. Det er malte vinduer med 2-lags energiglass. Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass. Terrasse med konstruksjon og terrassebord av impregnerte materialer. Malt levegg og rekkverk. Størrelse ca. 19 kvm. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kne loft og skråhimling. Taket er tekket med stål/aluminiumplater og er besiktiget fra bakkenivå. Taker er lagt om 2026. Beslag, takrenner og nedløp er av metall. Alle beslag skiftet i forbindelse med omlegging av taket. For ytterligere detaljer henviser vi til tilstandsrapport fra takstmann Stein Haugen datert XX.10.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet.
7775,00 kvm.

Hagedelen er opparbeidet med plen og noe beplantning. Noe fjell i dag.

Ut ifra flyfoto med eiendomsgrenser, kartutsnitt og utvendig befaring, er hagedel opparbeidet noe utover tomtegrensen til sameiet (mot regulert friområde i sydvest).

Fellesarealene er pent opparbeidet med beplantninger, asfalterte gangveier, lekeplass, friarealer og naturtomt. Felles garasjerekker og biloppstillingsplass ved innkjøringen til sameie. Området har et fint uterom for både store og små.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra kommunen datert 26.02.1976 for boligen. Innbygging av overbygget inngangsparti fikk ferdigattest fra kommunen 11,11.1982. Garasjerekkene fikk ferdigattest 09.05.2012.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er ikke søkt om fasade endring med tanke på at størrelsen på vinduene i 1 etasje er endret på. Dette gjelder alle vinduene i første etasje, samt skyvedør. Videre er det ikke søkt om endring av bærende konstruksjon vedrørende drager over skyvedør. Det samme gjelder drager i stue/kjøkken del. Drager i entre er også endring av bærende konstruksjon og må søkes om. Her var det en bærevegg som ble fjernet i fm. siste oppussing. Ny eier overtar risiko og kostnader vedr. dette.

Adgang til utleie
Tillatt.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabler i gulv på bad og i entré.
Pipeløp for peisovn i stue (ildsted ikke tilkoblet)

Energikarakter: Ingen -

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i
rørskap. Skaper er ikke tilkoblet. Det er ikke registrert vannmåler.
Nye avløpsrør, til felles avløp.
Ventilasjon er ikke ferdigstilt.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannsbereder er ikke fast montert. Bereder står midlertidig plassert på bad, og permanent installasjon gjenstår. Opplegg og tenkt plassering er under trappen.
El anlegg er nytt, og ikke ferdigstilt. Anlegg må kobles og godkjennes.
Boligen har håndholdt slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 200 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

105 000,00,- (Dokumentavgift)

240,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 306 330,- Totalpris inkl. omkostninger

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 2 845,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felles bygningsforsikring (ikke innbo), kabel-tv/internett og avsetning til drift og vedlikehold av fellesarealer m.m. Se regnskap for detaljer.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Årlige kommunale avgifter for 2026 til Nordre Follo kommune utgjør: Renovasjon kr 4 081,- (fellesrenovasjon). Abonnementsgebyr vann/kloakk kr 6 127,-. Alle satser er inkl. mva.

Boligen er p.t ikke registrert med vannmåler hos kommunen.

Kommunale avgifter faktureres hver måned.

Løpende kostnader
- Fellesutgifter
- Kommunale avgifter
- Strøm
- Innboforsikring

Andel fellesgjeld
Dagens fellesgjeld i sameie vil opphøre da sameiet har årsmøtevedtak på at det skal betales inn "kapitalinnhenting" fra seksjonseier. Gjenstående beløp til sameie vil belastes dagens eiere.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 094 541,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 378 164,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Tallene er basert på skatteetatens boligkalkulator.

Sameiet
Utsikten Boligsameie , Orgnr: 986 642 021
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Sameiet består av 24 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 67/2186.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. 558459.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til digitalt salgsprospekt.

Dyrehold
Hold av husdyr som hund og lignende må søkes styret for godkjennelse. Eventuell tillatelse kan av styret trekkes tilbake hvis husdyrholdet viser seg å være til alvorlig sjenanse for øvrige sameiere. Anskaffelse av katt er ikke tillatt.

Regulering
Eiendommen ligger i et boligregulert område. Mot sydvest grenser eiendommen mor regulert friområde. Utsnitt av plankart med bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper. Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det er tinglyst sedvanlig seksjonsbegjøring på eiendommen.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Betalingsfrist og overtagelse
Under forutsetning av at avgitt bud blir stadfestet av tingretten, skal kjøpesum + omk. være betalt innen oppgjørsdagen, som er 3 - tre - måneder fra den dag medhjelper fremlegger budet for rettighetshaverne og tingretten med forespørsel om stadfestelse etter bestemmelse om lov av tvangsfullbyrdelse § 11-29. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Ved forsinket innbetaling plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Budgivning
Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst - 6 - seks - uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til medhjelper. Medhjelper vil derfor som hovedregel ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som er vedlagt denne salgsoppgaven.Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen.

Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas i hovedregel i den stand den befinner seg. Medhjelperen kjenner

ikke til at eiendommen har feil og mangler som det ikke er opplyst om. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse på tvangssalg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Overtagelse
Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte(tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse skal sendes Namsmannen i det distrikt som eiendommen ligger. Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendommen som tvangsselges skal være ryddet og rengjort ved kjøpers overtakelse. I de tilfeller hvor eiendommen ikke er ryddet og rengjort ved overtagelse vil kjøper selv bli ansvarlig for å få dette gjort.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Bestemmelse om tvangssalg
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges ved tvangssalg og at det derfor er tvangsfullbyrdelsesloven som blir gjeldende ved gjennomføring av salget. Lov om avhending av fast eigedom vil derfor ikke komme til anvendelse.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet. Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.
Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten.
Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer. Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen.
Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f. eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes til Namsfogden i det distrikt eiendommen er. Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede et skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse de om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.
Når tvangssalgskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.
Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger??, tilstandsrapport, kommunale opplysninger med planbestemmeler etc. informasjon fra forretningsfører mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på kjøpekontrakt ikke benyttes ved tvangssalg.

Finansiering
Lokalmegleren & Partners Follo/Estator Eiendomsmegling AS har avtale med Askim og Spydeberg Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Mats Ruud Elvebråten og Diana Elisabeth Grønvold.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 249, bnr. 614, snr. 16 i Nordre Follo.
Sameiebrøk: 67/2186.

Vårt oppdragsnummer er 193260092.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Meglers vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes i henhold til satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper, kap.3.
Visninger utover 1. visning belastes saken i h.h.t. overnevnte forskrift
Markedspakke, kr 24 900,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.
Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Ole Andreas Huse / +47 98 40 40 52 / ole.andreas.huse@partners.no

Lokalmegleren & Partners, Follo.
Oppdragstakers forretningsadresse er Torgveien 10, 1400 SKI. Org. nr. 987954337.

Tekniske dokumenter

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53D

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

HV-huset Linje 83, 585	6 min 0.4 km
Solbråtan stasjon Linje L2	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.2 km
Oslo Gardermoen	49 min

Skoler

Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl.) 481 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 252 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 16 klasser	8 min 3 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

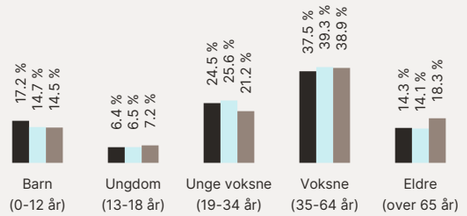
St1 Lading Kolbotn	6 min
Kople - Roald Amundsen VGS	5 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofiemyr/Sofiemyråsen	2 118	947
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bråten barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Tømteveien barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.6 km
Sofiemyråsen barnehage (0-5 år) 61 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Myrvoll PostNord	15 min 1.2 km
Rema 1000 Sofiemyr	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

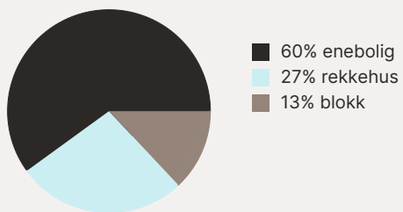
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Sofiemyrtoppen skole - ballbinge Ballspill	7 min 0.6 km
Sofiemyr skole balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Feel24 Myrvoll	16 min
Mudo Oppegård	15 min

Boligmasse



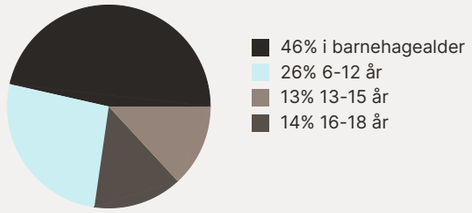
«Rolig, solrikt, nærhet til naturen, nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, fotballbaner, golfbane og skog og mark!»

Sitat fra en lokalkjent

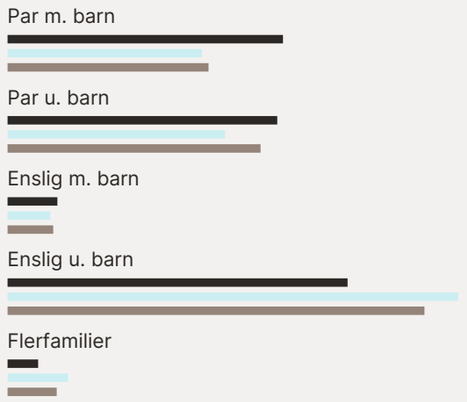
Varer/Tjenester

Myrvoll Torg	15 min
Vitusapotek Sofiemyr	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



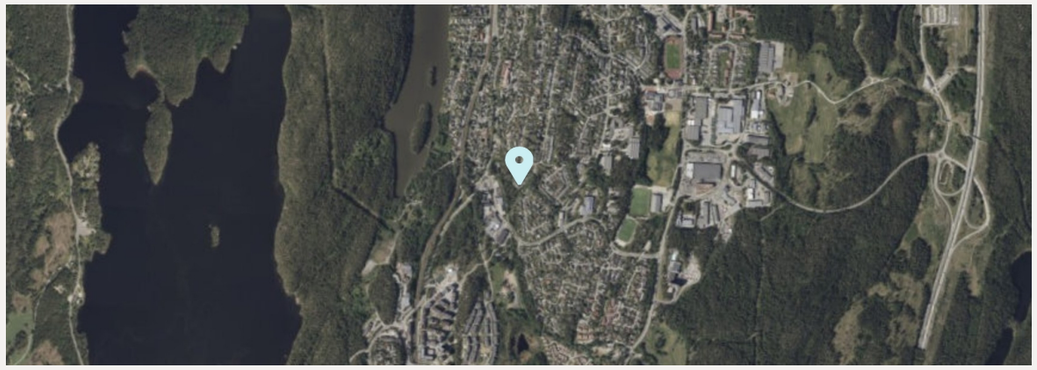
Familiesammensetning

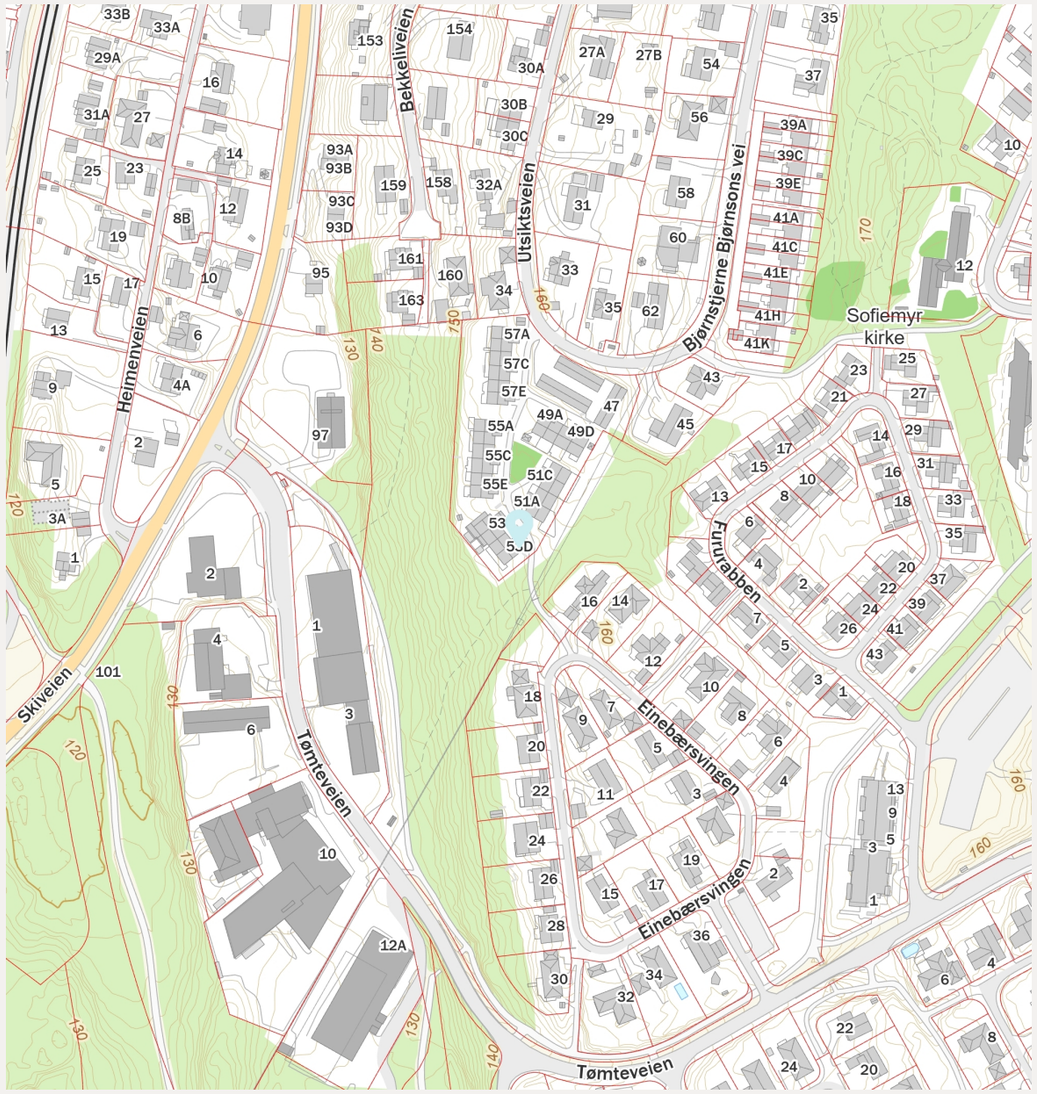


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 614, snr. 16

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2164 **Eiendomsverdi ref nr:** ZR2044

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Haugen

Taksthuset Follo

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.



Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen
Uavhengig Takstingeniør
sth@follotakstmann.no
926 95 017

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Gnr 249 - Bnr 614
3207 NORDRE FOLLO

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Fint beliggende enderekkehus, oppført på 3 stripefundamenter av betong under trebjelkelag. Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning. Malte trevinnduer med energiglass. Sperretak med skrå himling i 2. etasje, og kneloft. Taket er utvendig tekket med stålpanner.

Boligen er siden 2024 omfattende påkostet og oppusset. Disse arbeidene har stoppet opp, og er ikke ferdigstilt. Alle gulv tak og vegger er pusset opp, og fremstår som nye. Bad 1. etasje er flislagt, men innredning er ikke montert. Bad 2. etasje har membran på gulv og vegger. Dette badet må ferdigstilles. Kjøkkenet er stort sett montert, med mangler koketopp og noen avslutninger. El anlegg er ikke tilkoblet, og må ferdigstilles. Røropplegg er heller ikke tilkoblet og må ferdigstilles.

Utvendig er det nylig lagt nytt tak i regi av sameiet. eier har skiftet ut enkelte dårlige bord på utvendig kledning. Terrassen trenger vedlikehold.

Bad, rør og el-anlegg er ikke ferdigstilt.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål/aluminiumplater og er besiktiget fra bakkenivå. Taker er lagt om 2026.
Beslag, takrenner og nedløp er av metall. Alle beslag skiftet i forbindelse med omlegging av taket.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kne loft og skråhimling.
Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Boligen fremstår løpende vedlikeholdt utvendig. Det er nylig skiftet ut enkelte bord. Med bakgrunn i alder på utvendig bordkledning, kan det være behov for noe utskifting, uten at dette ble observert eller avdekket ved stikktaking ved befaringen.
Det er malte vinduer med 2-lags energiglass.
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass.
Terrasse med konstruksjon og terrassebord av impregnerte materialer. Malt levegg og rekkverk. Størrelse ca 19 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis. Alle overflater er nye, uten bruksslitasje.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Alle overflater er nyoppusset og har ikke bruksslitasje. Noe lister, utforinger og avslutninger mangler.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Eier opplyser om skjevheter i gulv i deler av 2. etasje. Forholdet er ikke kontrollmålt.
Det er ikke utført radonmåling i boligen.
Eier opplyser at krypkjeller ikke har tilgang, og har beskrevet oppbygning som følgende. Det er 3 stripe fundamenter av betong, under trebjelkelag.
Det er tretrapp.
Innvendige dører er formpressede innerdører.
Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende insekter. Eier har ikke bebodd boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er under oppussing, og er ikke ferdigstilt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk i dusjsone på ca 10 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm. Det er i tillegg god oppbrett på membran under terskel som lekkasjesikring.
Utstyr er ikke montert.
Hull for avtrekksvifte med opplegg for strøm. Vifte er ikke montert.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet er nytt, og det er ikke montert utstyr for vann. Hulltaking har i dette tilfelle ingen hensikt. Hulltaking er ikke pålagt på bad nyere en 5 år.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Nytt bad, under oppussing.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men alle overflater har synlig tettesjikt. Løsninger bør her dokumenteres med bilder før flislegging.
Veggene har smøremembran og taket er ubehandlet gips. Overflater må ferdigstilles.
Gulvet er ikke kontrollert. Det er ikke ferdigstilt.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Alle løsninger er synlige. Avslutning mot dør med tilstrekkelig høyde til sluk må ferdigstilles.
Innredning er ikke montert
Ventilasjon er ikke montert.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet er nytt, og det er ikke montert utstyr for vann. Hulltaking har i dette tilfelle ingen hensikt. Hulltaking er ikke pålagt på bad nyere en 5 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet er ikke ferdigstilt, og det er ikke kontrollert om alle deler foreligger. Det er ikke montert benkeplate, kun eller koketopp. Her er det planlagt koketopp med integrert avtrekk.
Avtrekk er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Skaper er ikke tilkoblet. Det er ikke registrert vannmåler.
Nye avløpsrør, til felles avløp.
Ventilasjon er ikke ferdigstilt.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannsbereder er ikke fast montert. Bereder står midlertidig plassert på bad, og permanent installasjon gjenstår. Opplegg og tenkt plassering er under trappen.
El anlegg er nytt, og ikke ferdigstilt. Anlegg må kobles og godkjennes.
Boligen har håndholdt slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Eier opplyser at krypkjeller ikke har tilgang, og har beskrevet

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Gnr 249 - Bnr 614
3207 NORDRE FOLLO

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

oppbygning som følgende. Det er 3 stripe fundamenter av betong, under trebjelkelag.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type fra 1976 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1976 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

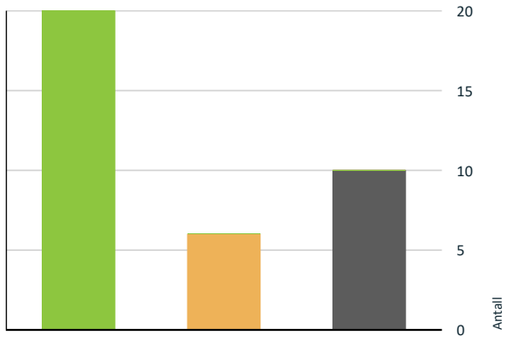
- Det foreligger ikke tegninger

Opprinnelig planløsning er forandret i begge etasjer. I gangen var det 2 boder. Omdisponering av rom er søknadspliktig etter pbl. § 202 dersom bruken endres til rom for varig opphold.

Eier opplyser at det er foretatt fasadeendringer og endringer i bærende konstruksjoner uten at dokumentasjon på omsøking eller godkjenning er fremlagt. Kjøper overtar risikoen for eventuelle offentlige pålegg eller krav til dokumentasjon og godkjenning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger, gitt i forbindelse med befaringen, er riktig.
Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt.
Fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk. Planavvik i etasjeskiller og gulv på grunn er ikke medtatt, da dette ikke er et forskrifts krav.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Gnr 249 - Bnr 614
3207 NORDRE FOLLO

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål/aluminiumplater og er besiktiget fra bakkenivå. Taker er lagt om i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp er av metall. Alle beslag skiftet i forbindelse med omlegging av taket.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kne loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at gesimskasser etter takarbeider stedvis mangler tilfredsstillende sikring mot inntrengning av insekter.

Konsekvens/tiltak

• Tilstrekkelig tetting mot insekter må opparbeides.









TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Boligen fremstår løpende vedlikeholdt utvendig. Det er nylig skiftet ut enkelte bord. Med bakgrunn i alder på utvendig bordkledning, kan det være behov for noe utskifting, uten at dette ble observert eller avdekket ved stikktaking ved befaringen.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags energiglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med konstruksjon og terrassebord av impregnerte materialer. Malt levegg og rekkverk. Størrelse ca 19 kvm.

Vurdering av avvik:
• Terrassen er værslitt og har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det ble ved stikktaking ikke registrert råte, men terrassen har behov for vedlikehold, og noe utskifting må forventes.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Gnr 249 - Bnr 614
3207 NORDRE FOLLO

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis. Alle overflater er nye, uten bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater. Alle overflater er nyoppusset og har ikke bruksslitasje. Noe lister, utforinger og avslutninger mangler.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Eier opplyser om skjevheter i gulv i deler av 2. etasje. Forholdet er ikke kontrollmålt.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Eier opplyser at krypkjeller ikke har tilgang, og denne er derfor ikke inspisert. Eier har beskrevet oppbygning som følgende. Det er 3 stripe fundamenter av betong, under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører.

Tilstandsrapport

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert tegn på skadedyr, eller fuktkrevende insekter. Eier har ikke bebodd boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er under oppussing, og er ikke ferdigstilt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

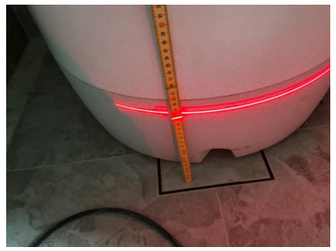
Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk i dusjsone på ca 10 mm.

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Gnr 249 - Bnr 614
3207 NORDRE FOLLO

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm. Det er i tillegg god oppbrett på membran under terskel som lekkasjesikring.

1. ETASJE > BAD

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

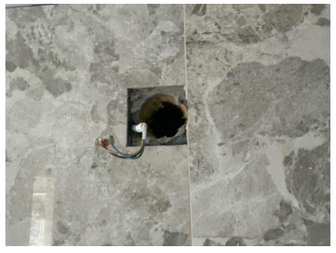
Utstyr er ikke montert.

1. ETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Hull for avtrekksvifte med opplegg for strøm. Vifte er ikke montert.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet er nytt, og det er ikke montert utstyr for vann. Hulltaking har i dette tilfelle ingen hensikt. Hulltaking er ikke pålagt på bad nyere en 5 år.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Nytt bad, under oppussing.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men alle overflater har synlig tettesjikt. Løsninger bør her dokumenteres med bilder før flislegging.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har smøremembran og taket er ubehandlet gips. Overflater må ferdigstilles.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er ikke kontrollert. Det er ikke ferdigstilt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Alle løsninger er synlige. Avslutning mot dør med tilstrekkelig høyde til sluk må ferdigstilles.



2. ETASJE > BAD

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning er ikke montert

2. ETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon er ikke montert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Badet er nytt, og det er ikke montert utstyr for vann. Hulltaking har i dette tilfelle ingen hensikt. Hulltaking er ikke pålagt på bad nyere en 5 år.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microbølgeovn. Kjøkkenet er ikke ferdigstilt, og det er ikke kontrollert om alle deler foreligger. Det er ikke montert benkeplate, kun eller koketopp. Her er det planlagt koketopp med integrert avtrekk.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Rørskap er ikke tilkoblet. Det er ikke registrert vannmåler.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Nye avløpsrør, til felles avløp.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon er ikke ferdigstilt.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannsbereder er ikke fast montert. Bereder står midlertidig plassert på bad, og permanent installasjon gjenstår. Opplegg og tenkt plassering er under trappen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

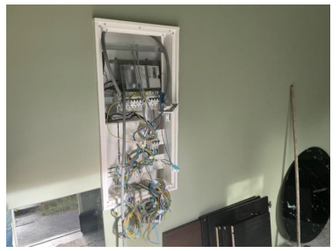
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

El anlegg er nytt, og ikke ferdigstilt. Anlegg må kobles og godkjennes.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har håndholdt slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eier opplyser at krypkjeller ikke har tilgang, og har beskrevet oppbygning som følgende. Det er 3 stripe fundamenter av betong, under trebjelkelag.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved konstruksjoner ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eier opplyser om tidligere vanninntrenging ved inngangsparti og at det er observert fukt/vann under gulvkonstruksjonen i området. Forholdet antas å ha sammenheng med terrengfall og konstruksjonsutforming ved inngangspartiet. Eier opplyser også om periodiske vannansamlinger i krypkjeller. Nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1976 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1976 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Gnr 249 - Bnr 614
3207 NORDRE FOLLO

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/74 m²

Rekkehus: 2 Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut i fra hva som bør forventes i dagens marked tatt i betraktning standard, størrelse og beliggenhet. Takstmannens verdivurdering må ikke oppfattes som en fasit, men et utgangspunkt basert på omsetninger av tilsvarende bolig justert for størrelse, beliggenhet, standard osv.
Her er det tatt hensyn til at oppussing ikke er ferdigstilt, og boligen selges under tvang. Det kan påløpe betraktelige kostnader på å finne rørlegger og elektriker som vil ferdigstille påbegynte arbeider.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granholtet 54 ,1412 SOFIEMYR 90 m² 1993 3 sov	11-05-2026	5 500 000	**5 500 000**		5 500 000	**61 111**
2	Bjørnstjerne Bjørnsons vei 51 D ,1412 SOFIEMYR 108 m² 1976 3 sov	04-07-2021	5 300 000	**6 275 000**	6 000	6 281 000	**58 157**
3	Bjørnstjerne Bjørnsons vei 55 E ,1412 SOFIEMYR 100 m² 1976 3 sov	27-09-2021	5 750 000	**5 725 000**	2 109	5 727 109	**57 271**
4	Bjørnstjerne Bjørnsons vei 51 A ,1412 SOFIEMYR 139 m² 1976 4 sov	25-02-2025	5 990 000	**5 990 000**		5 990 000	**41 310**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		34 152
Kommunale avgifter antatt	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**49 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 950 000
Garasje	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	860 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 200 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 200 000**

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Gnr 249 - Bnr 614
3207 NORDRE FOLLO

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS
Norsk takst

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

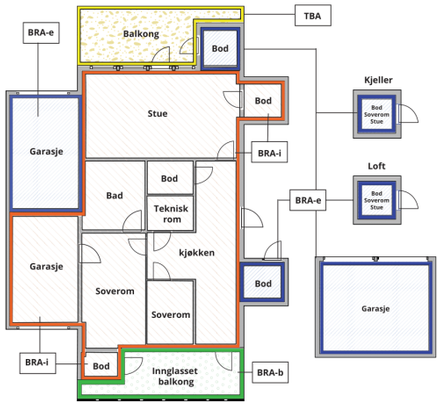
Hva er måleverdig areal?

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.



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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	53			53	19		53
2. Etasje	21			21		5	26
SUM	**74**				**19**	**5**	**79**
SUM BRA	**74**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad		
2. Etasje	Gang, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opprinnelig planløsning er forandret i begge etasjer. I gangen var det 2 boder. Omdisponering av rom er søknadspliktig etter pbl. § 20□2 dersom bruken endres til rom for varig opphold.

Eier opplyser at det er foretatt fasadeendringer og endringer i bærende konstruksjoner uten at dokumentasjon på omsøking eller godkjenning er fremlagt. Kjøper overtar risikoen for eventuelle offentlige pålegg eller krav til dokumentasjon og godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er under oppussing. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Gnr 249 - Bnr 614
3207 NORDRE FOLLO

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Diana Elisabeth Grønvold	Kunde
	Mats Ruud Elvebråten	Kunde
	Ole Andreas Huuse	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	614		16	7775 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D

Hjemmelshaver
Grønvold Diana Elisabeth, Elvebråten Mats Ruud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bjørnstjerne Bjørnsons vei ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Sofiemyr. Området har kort avstand til skoler, barnehager, handel, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning, med vannmåler.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Stor felles tomt på 7775 kvm, opparbeidet med plen, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Gnr 249 - Bnr 614
3207 NORDRE FOLLO

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Utskriftsdato: 04.09.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	614	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53D, 1412 SOFIEMYR								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

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
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	**Delareal** 59 m² **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 857 m² **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 7 775 m² **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

	Delareal 558 m² **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 261 m² **KPHensynsonenavn** H370 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 7 775 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4918 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4918)
Navn	SOFIEMYRÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.05.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5166/4918_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 969 m² **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** R2
	Delareal 27 m² **Formål** Kjørevei

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 779 m² **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B491801 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B491801)
Navn	BEBYGGESESPLAN FOR UTSIKTEN BOSAMEIE- BJ. BJØRNSONS VEI 49, 51 ,53 , 55 OG 57.
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.01.1993

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2018006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekornrud
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-249/614/0/16

Norkart
Utskriftsdato: 04.09.2026 15:17

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 16	Beregnet areal	0
Etablert dato	08.06.1989	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	67/2186	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	249/614, 249/614/0/1, 249/614/0/2, 249/614/0/3, 249/614/0/4, 249/614/0/5, 249/614/0/6, 249/614/0/7, 249/614/0/8, 249/614/0/9, 249/614/0/10, 249/614/0/11, 249/614/0/12, 249/614/0/13, 249/614/0/14, 249/614/0/15, 249/614/0/16, 249/614/0/17, 249/614/0/18, 249/614/0/19, 249/614/0/20, 249/614/0/21, 249/614/0/22, 249/614/0/23, 249/614/0/24
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/614, 249/614/0/1, 249/614/0/2, 249/614/0/3, 249/614/0/4, 249/614/0/5, 249/614/0/6, 249/614/0/7, 249/614/0/8, 249/614/0/9, 249/614/0/10, 249/614/0/11, 249/614/0/12, 249/614/0/13, 249/614/0/14, 249/614/0/15, 249/614/0/16, 249/614/0/17, 249/614/0/18, 249/614/0/19, 249/614/0/20, 249/614/0/21, 249/614/0/22, 249/614/0/23, 249/614/0/24
Seksjonering Seksjonering	08.06.1989			249/614, 249/614/0/16

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRØNVOLD DIANA ELISABETH F150299*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Korsmostubben 4 1930 AURSKOG	Bosatt (B)
ELVEBRÅTEN MATS RUUD F270997*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53D 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53D	H0101	249/614/0/16	75	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D ***Adressetilleggsnavn:***

Poststed	1412 SOFIEMYR	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	907 Nordre Sofiemyråsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	3 Sofiemyr

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149980806		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1976
2	149980806	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	17.08.1996

1: Bygning 149980806: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.03.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	75
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.03.1976	19.04.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53D	H0101	249/614/0/16	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	21	0	21	0	0	0
H01	1	54	0	54	0	0	0

2: Bygningsendring 149980806-1: Tilbygg, Tatt i bruk 17.08.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	14
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.08.1995	04.10.2001	

Igangsettingstillatelse	17.08.1995	19.01.2004	
Tatt i bruk	17.08.1996	19.01.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53D	-	249/614/0/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	14	0	14	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 249/614

Bruksnavn	FELT R2	Beregnet areal	7775
Etablert dato	26.09.1974	Historisk oppgitt areal	7775
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.07	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6630021.75	601425.78	0	Ja	7775	

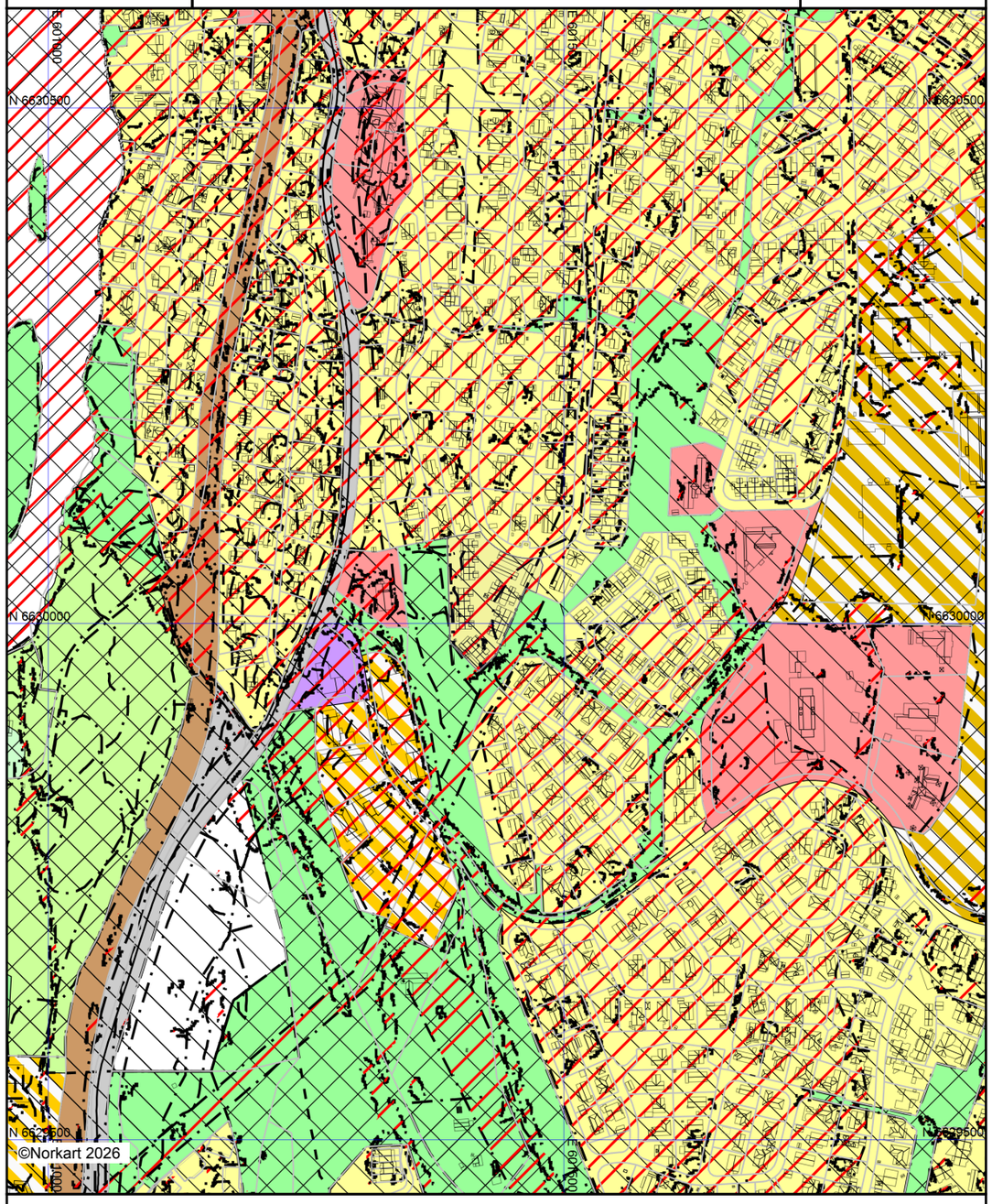
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/614/0/16
Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53D
Dato: 04.09.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

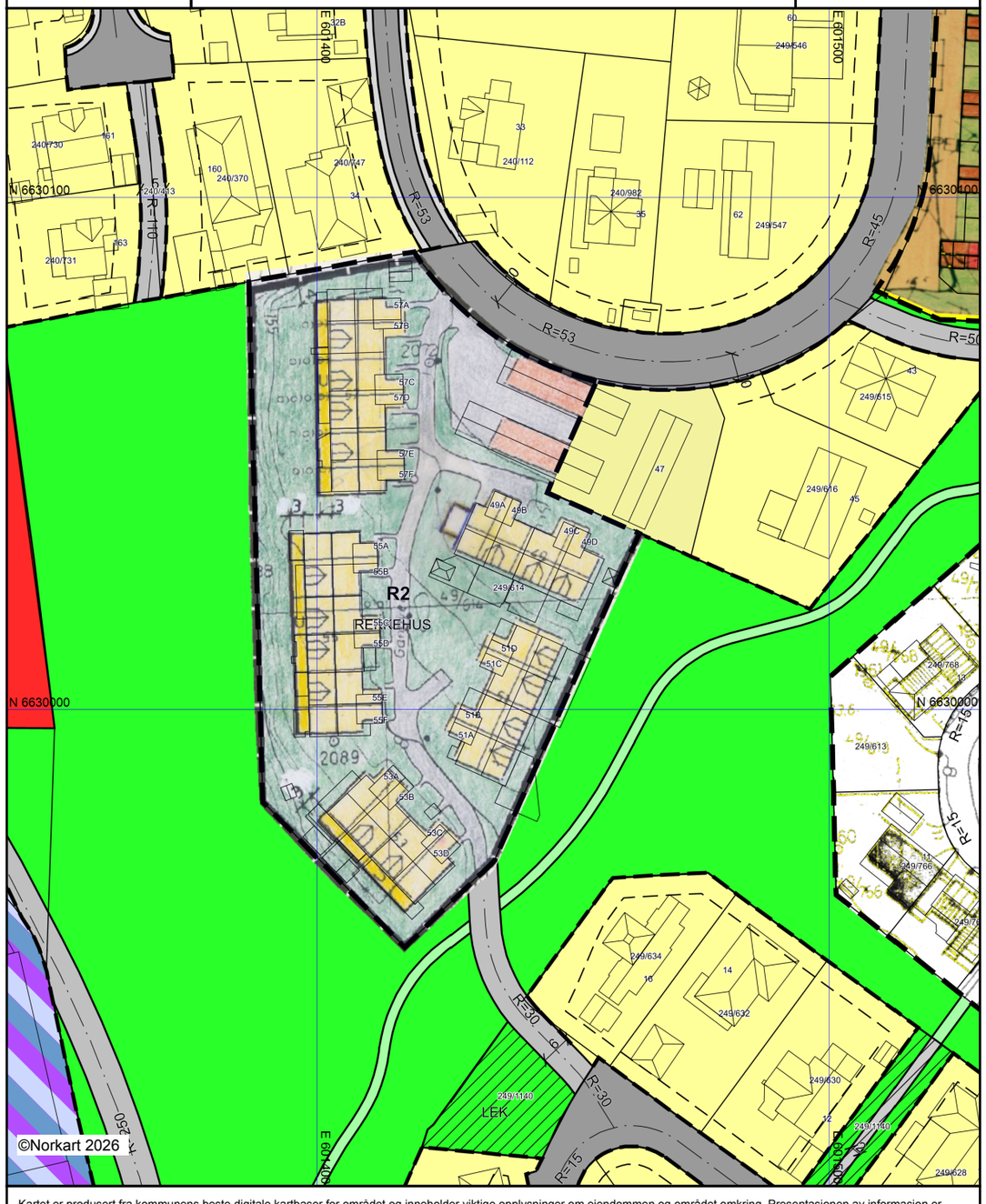
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/614/0/16
Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53D
Dato: 04.09.2026
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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Friluftsformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SOFIEMYRÅSEN I OPPEGÅRD KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Før de enkelte områder kan bebygges skal det fremlegges en bebyggelsesplan for vedkommende område.

§ 3. I områdene B1 til B8 skal oppføres våningshus i 1 etasje. I skrånende terreng hvor forholdene ligger tilrette for det, kan bygningsrådet tillate at underetasjen innredes til rom for varig opphold, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,15.

Unntak herfra kan tillates av bygningsrådet hvor det bygges med innredet underetasje. I slike tilfeller kan det tillates en utnyttelsesgrad på maksimum 0,18 og innredning av hybelleiligheter på inntil 40 m^2 brutto gulvareal kan isåfall tillates innenfor den maksimale utnyttelsesgrad.

§ 4. I områdene R1 og R2 kan oppføres rekkehus. Rekkehusene kan oppføres i maksimum 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.

§ 5. I området for offentlig bebyggelse, områdene 01-06 kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. Leiligheter kan innredes der det etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for driften av vedkommende institusjon.
Utnyttelsesgraden for feltene 01 til 04 skal ikke overstige 0,35, idet arealets størrelse i reguleringsplanen legges til grunn for beregningen.

Feltene 05 og 06 skal anvendes til byggeformål for barneinstitusjoner. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,15 og byggehøyden ikke være over 2 etasjer.

§ 6. I området F kan oppføres forretnings- og kontorbygg i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelse er 0,30, jfr. byggeforskriftenes kap. 25.

§ 7. Friområdene skal være til bruk for lek og friluftsliv. Naturterrenget skal søkes bevart. Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. I friområdet kan med bygningsrådets samtykke oppføres anlegg som har tilknytting til området og som ikke er til hinder for bruken av friområdet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for friområdene hvor de enkelte anlegg er innhegnet.

Mellom friarealer og byggefelt kan det settes opp gjerder eller annen markering av grensene, etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 8. I tillegg til disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppegård kommune.

§ 9. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt å etablere private servitutter i strid med disse bestemmelser.

Stadfestet den 21. mai 1973
MILJØVERNDEPARTEMENTET

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype: **Områderegulering**
Vedtatt: **12.09.2016** *Datert:* 05.08.2016 *Arkivsak:* 15/1072
Gjennomføringsfrist: **Ingen**

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:
0217-2014002 på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:	Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.
Frittliggende:	Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.
Enebolig:	Bygning med en boenhet.
Tomannsbolig:	Bygning med to boenheter.
Boenhet:	Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.
Uthus:	Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.
Nettoareal:	Eiendommens areal som er regulert til boligformål.
Blågrønn faktor (BGF):	Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Rom for utleie kan imidlertid ikke skilles ut fra den øvrige boenhet, det må finnes minst en intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt legges til rette for tre utleieforhold/hybler.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

Minste tillatte nettoareal er 1000 m² for tomannsbolig, og 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

§ 6.2 Krav til tomtearrondering

Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet samlet form.

Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

§ 6.3 Krav til delingssøknad

Søknad om deling av tomt skal redegjøre for hvordan fradelt tomt lar seg bebygge og hvordan den fradelte tomten og avgivereiendommen oppfyller plan- og bygningslovens regelverk og intensjoner i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav til parallellbehandling av dele- og byggesøknad der nye tomter i utgangspunktet vurderes som vanskelig å bebygge.

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften.

Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot kommunal vei. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

Tilsvarende gjelder for eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

§ 7.2 Fremmede arter

Ved uttak eller forflyttning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede

arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

§ 7.3 Anlegg under bakken
Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk.

§ 7.4 Avstand mot vei
Der byggegrense mot vei ikke er vist, gjelder kommuneplanens/veglovens bestemmelser for byggegrense.

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m^2 BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

Forstøtningsmurer skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense mot kommunal vei, dog slik at den ikke kommer nærmere midten av regulert vei enn 9 meter. Tilsvarende kan kommunen godkjenne plassering av forstøtningsmurer på eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, men kun dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

På toppen av muren kan det oppføres et hagegjerde/innhegning som sikkerhet for høyden. Støyskjerm, levegg eller andre tilnærmet tette konstruksjoner tillates ikke oppført i strid med byggegrense mot vei.

§ 7.5 Frisiktsoner
Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Bestemmelsene til frisiktskrav i kommuneplan for Oppegård kommune gjelder.

Forstøtningsmurer må ikke komme i strid med frisiktsoner. Innenfor frisiktsonen kan det tillates gjerde, mur o.l. i en høyde på maksimalt 0,5 meter.

§ 8 Grad av utnytting – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (%- BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde og maksimal takvinkel 4 grader	Maksimal totalhøyde
Bolighus	9,0	6,5	7,5/6,5	7,0	10,5 meter
Garasje/carport	4,5	3,0	3,5/3,0	3,0	
Uthus/boder	3,0	2,5	3,0/2,5	3,0	

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veileding Grad av utnytting H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse
Det skal settes av minimum 150 m^2 til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming
Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA for hver boenhet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

a) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.
b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.
c) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.
d) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
e) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
f) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).
g) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.
h) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.

b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.

c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.

d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Blågrønn faktor (BGF) skal ikke være lavere enn 0,7.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 15 Bekker og vassdrag

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om lukkede bekker kan restaureres. Plassering av nybygg skal ta hensyn til lukkede bekker slik at gjenåpning er mulig ved en senere anledning.

Det tillates ikke tiltak nær åpne bekker som kan forverre miljøtilstanden i eller langs bekken. Ved nye tiltak på eiendommen skal det tas hensyn til åpne bekker på eller i nærheten av eiendommen når den ubebygde delen av tomta skal utformes. Formålet skal være å oppnå at miljøtilstanden i bekken kan forbedres, herunder bevaring/reetablering av kantvegetasjon, forebygge erosjon og unngå skadelig avrenning til bekken. Tiltak for å sikre miljøtilstanden i eller langs bekken skal vises på utomhusplanen.

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tilegg følgende:

a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.

b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.

c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere boliger innenfor et avgrenset geografisk område deler flere likhetstrekk i utforming og detaljering, herunder høyde, volum, materialvalg, farge, takvinkel, plassering og/eller orientering. Likhetstrekkene er egnet til å skape et felles uttrykk for boligene og markere et skille mot øvrig bebyggelse i nærområdet.

Grunnkart

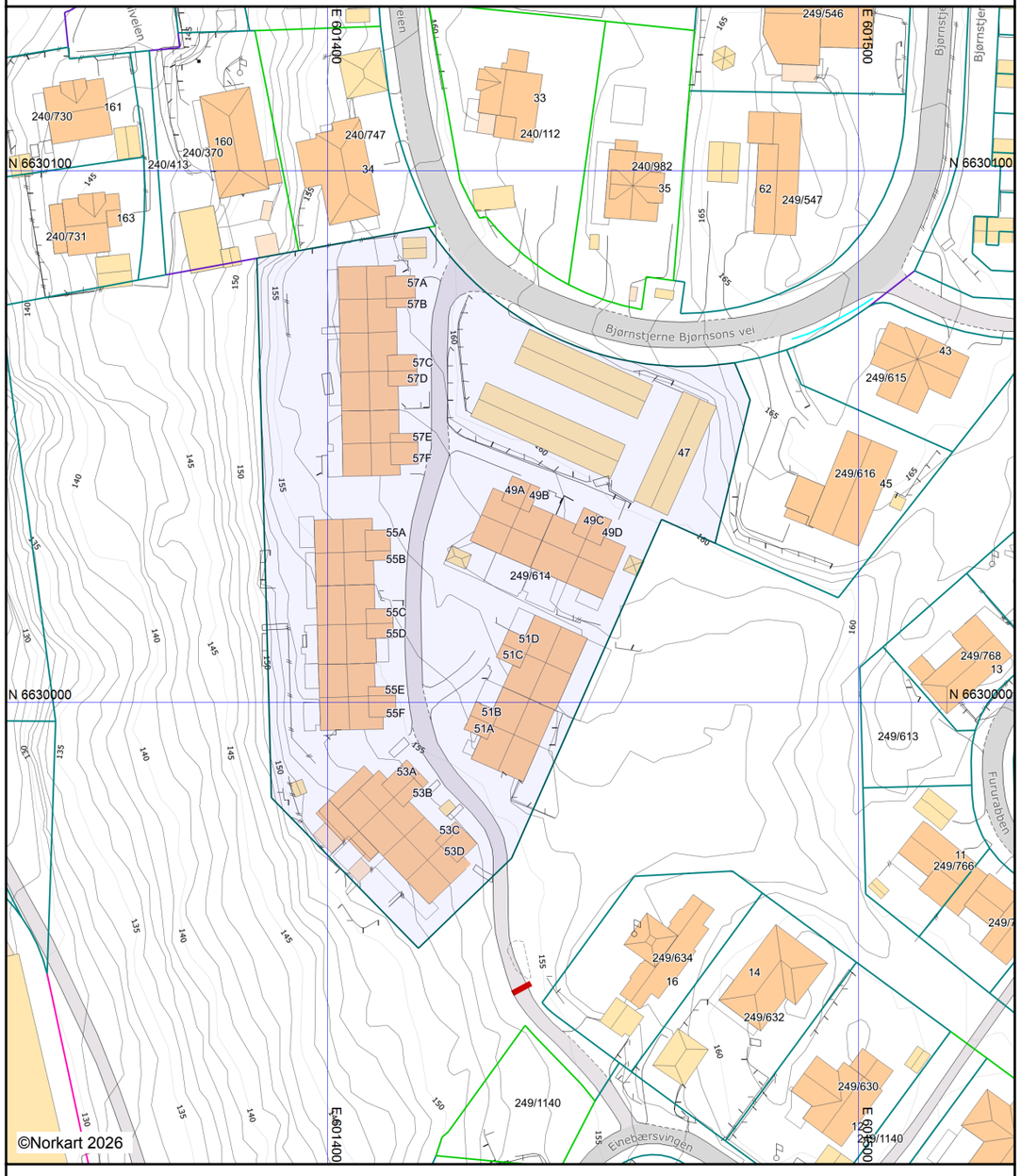
Nordre Follo kommune

Eiendom: 249/614/0/16
Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53D
Dato: 04.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 04.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 249/614//16



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	7 775,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6630021,75	**Øst**	601425,78	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6630089,31	601418,49	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,32	
2	6630089,41	601419,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,55	
3	6630064,61	601454,77	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,59	57,97
4	6630063,9	601476,68	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	22,05	58,11
5	6630056,91	601479,58	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	7,57	
6	6630029,93	601472,99	20 cm	Jord (JO)	Rør (54)	27,77	
7	6630034,42	601462,9	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	11,04	
8	6629970,65	601434,66	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	69,74	
9	6629953,7	601417,11	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	24,40	
10	6629982,05	601389,42	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	39,63	
11	6630083,58	601386,69	20 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	101,57	
12	6630085	601394,55	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,99	

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 249/614/0/16

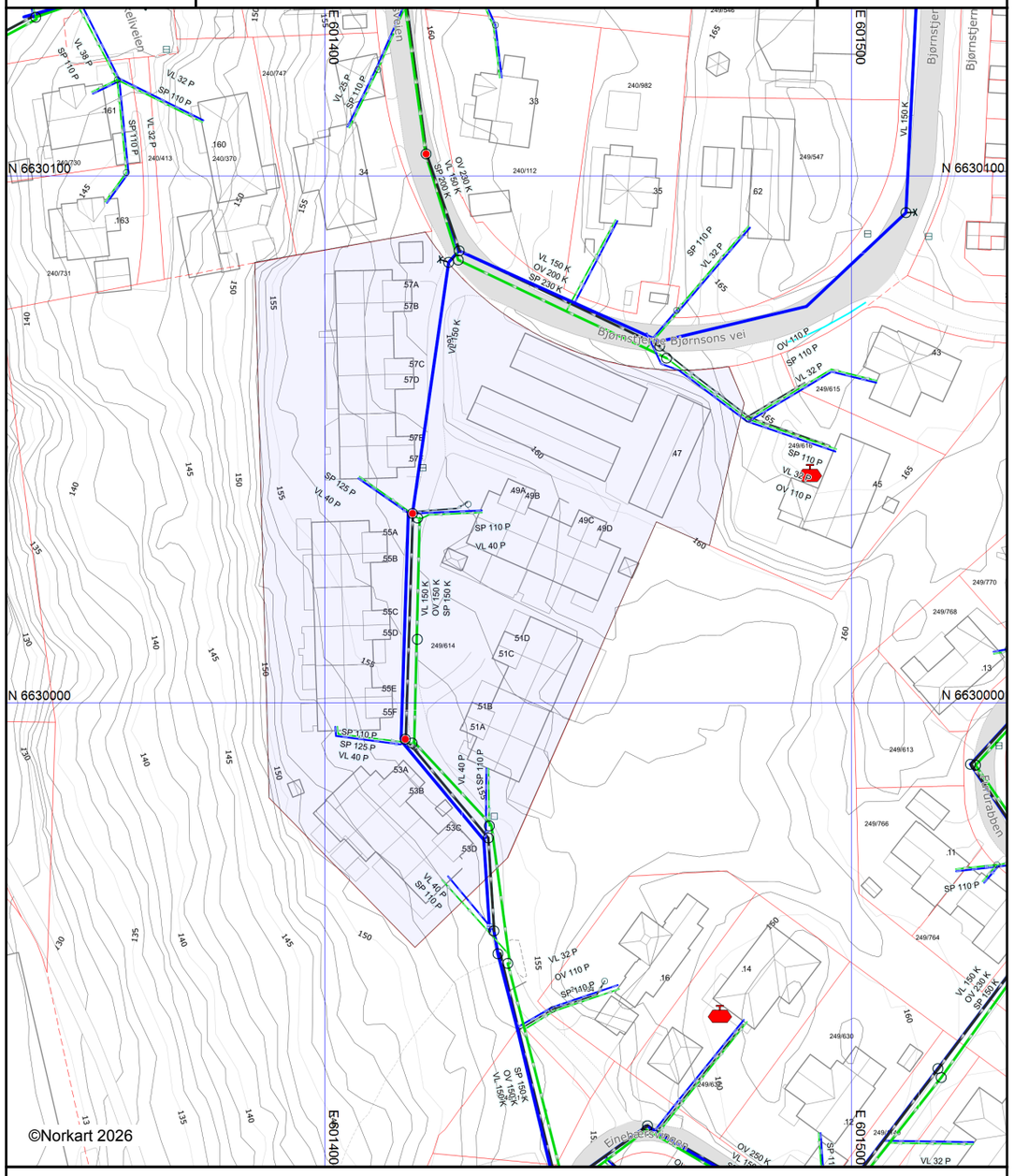
Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53D

Dato: 04.09.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag
- Veggrøft åpen

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

Gatenavn
- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser
- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank
- Oljetank

Estator Eiendomsmegling AS
v/Ole Andreas Huse
Torgveien 10, 1400 SKI
E-post: ole.andreas.huse@partners.no

Deres ref.: 193260092 . Vår ref.: 4327-1-16 Dato: 04.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Utsikten Boligsameie
Organisasjonsnr:	986642021
Seksjonseier:	Elvebråten, Mats Ruud
Medeier:	Grønvold, Diana Elisabeth
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Bjørnstjerne Bjørnsons Vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	249
Bnr.	614

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 558459.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Til hver seksjon følger det en garasjeplass eller en biloppstillingsplass Sameiehet har 7 parkeringplasser til besøkende på egen eiendom. 01.07.2026: Felleskostnadene øker med 5% Årsmøtevedtak på at kr 4 000 000,- skal innkreves som en kapitalinnkalling med forfall 01.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208508873
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	5 451 354,00
Innfrielsesdato:	30.12.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 845,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 845,55	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	747,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	22 151,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208508873
Restsaldo:	167 081,75
Kapitalkostnader:	1 120,49
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 167 081,75,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjell Erik Bogen, e-post: utsiktenboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Oppegård kommune | BYGGESAK OG GEODATA

KOPI

1-2-Tre Elementproduksjon AS
Svinevoll

3178 VÅLE

Saksnr.: 11/2087-10
Arkiv: TB 40/614
Saksbeh.: IME
Dato: 09.05.2012

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr 71

Gjelder:	*NYBYGG - GARASJE - REKKE 1*
Byggested:	*Bjørnstjerne Bjørnsons vei 47*
Tiltakshaver:	*Utsikten Boligsameie*
Ansvarlig søker:	*1-2-Tre Elementproduksjon AS*
Tillatelse til tiltak:	*01.07.2011*

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 8.5.2012. 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.

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

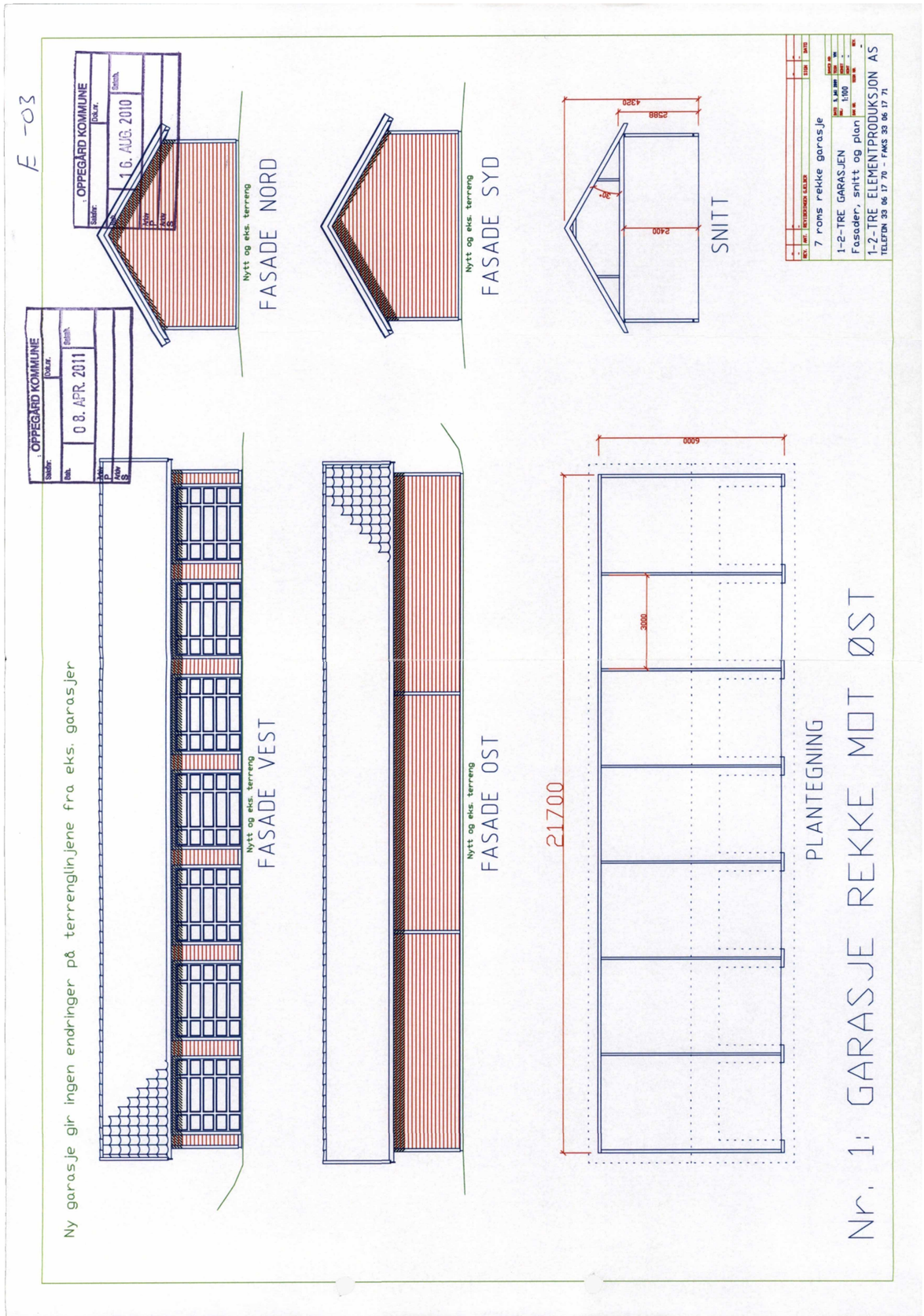
Hans Vestre
Leder byggesak

Inger Marie Eldøy
saksbehandler

Kopi til: Utsikten Boligsameiet, Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 C, 1412 SOFIEMYR

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

1-2-Tre Elementproduksjon AS
Svinevoll

3178 VÅLE

Saksnr.: 11/2090-8
Arkiv: TB 40/614
Saksbeh.: IME
Dato: 09.05.2012

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr 71

Gjelder:	*NYBYGG – GARASJE - REKKE 2*
Byggested:	*Bjørnstjerne Bjørnsons vei 47*
Tiltakshaver:	*Utsikten Boligsameie*
Ansvarlig søker:	*1-2-Tre Elementproduksjon AS*
Tillatelse til tiltak:	*01.07.2011*

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 8.5.2012. 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.

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

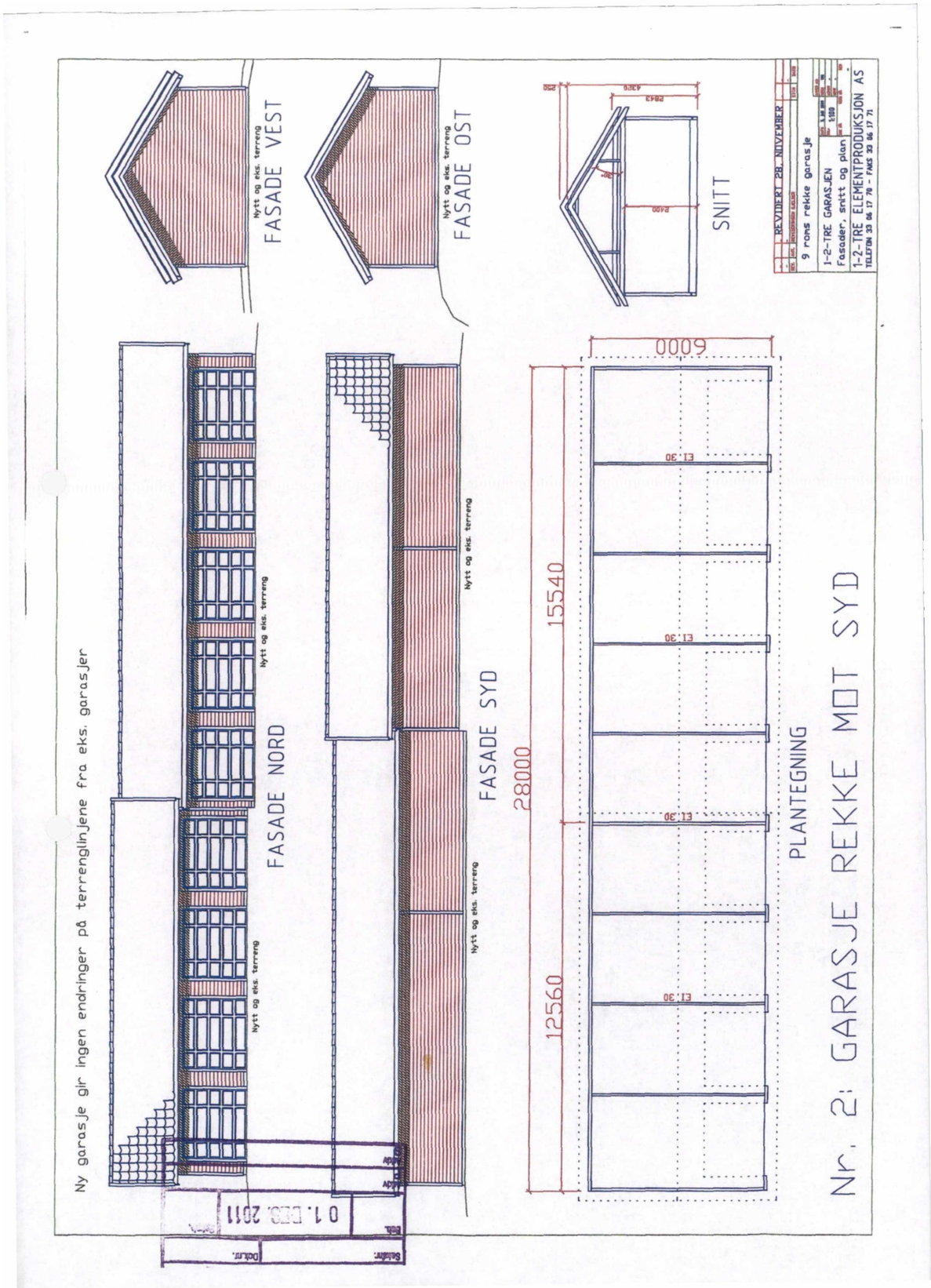
Hans Vestre
Leder byggesak

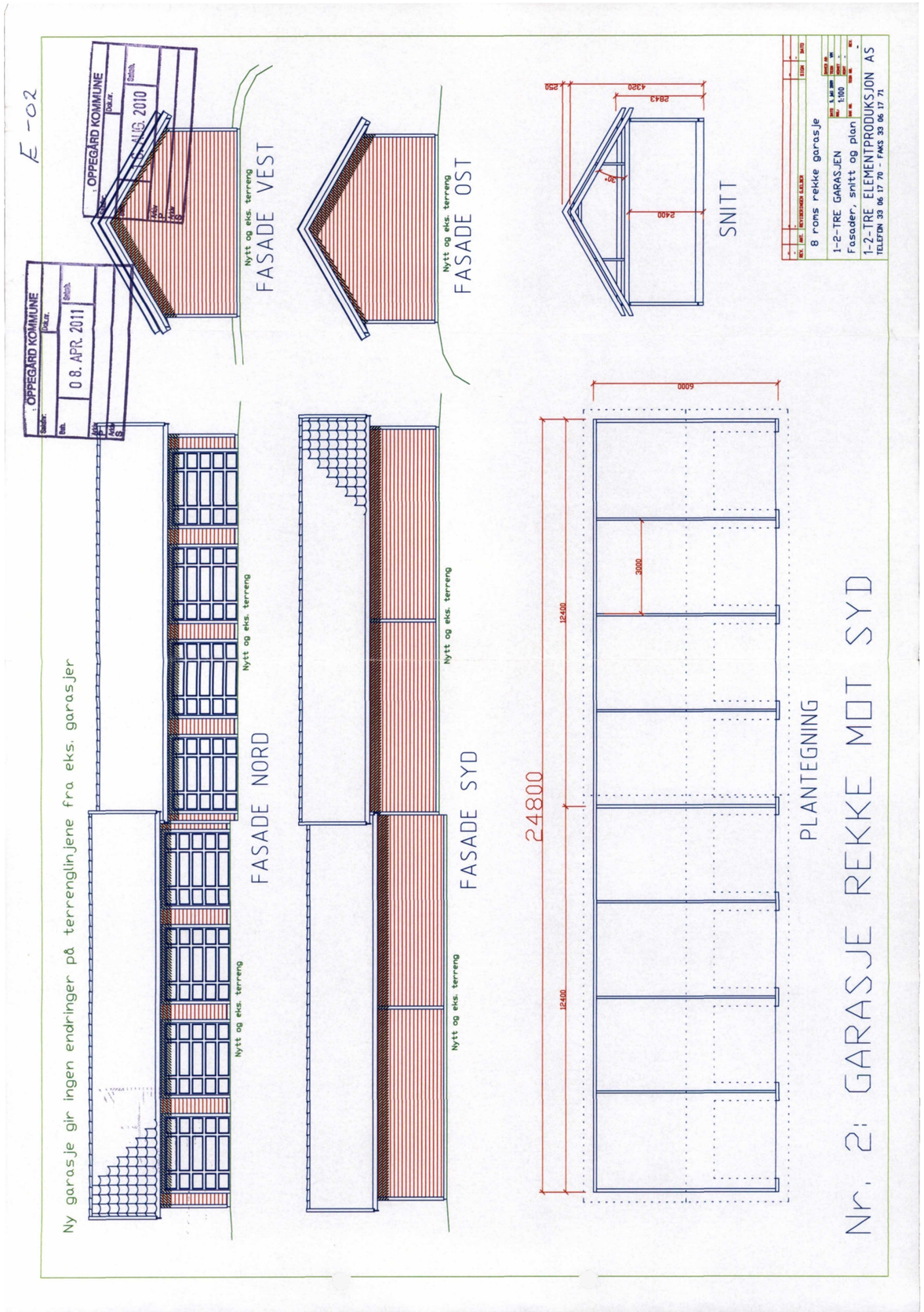
Inger Marie Eldøy
saksbehandler

Kopi til: Utsikten Boligsameie, Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53C, 1412 SOFIEMYR

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

1-2-Tre Elementproduksjon AS
Svinevoll

3178 VÅLE

Saksnr.: 11/2091-8
Arkiv: TB 40/614
Saksbeh.: IME
Dato: 09.05.2012

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av av 27.juni 2008 nr 71

Gjelder:	*GARASJE - NYBYGG - REKKE 3*
Byggested:	*Bjørnstjerne Bjørnsons vei 47*
Tiltakshaver:	*Utsikten Boligsameie*
Ansvarlig søker:	*1-2-Tre Elementproduksjon AS*
Tillatelse til tiltak:	*01.07.2011*

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan er mottatt 8.5.2012. 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.

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

Hans Vestre
Leder byggesak

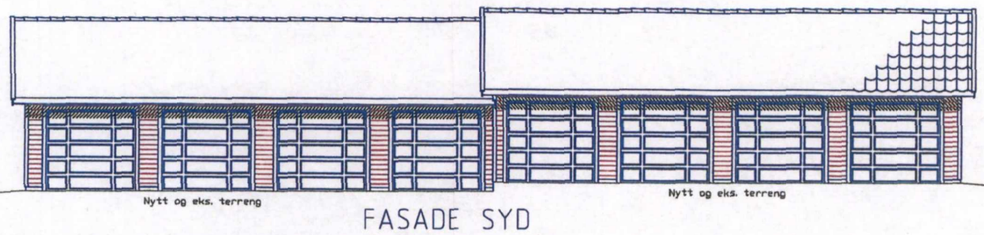
Inger Marie Eldøy
saksbehandler

Kopi til:
Utsikten Boligsameiet, Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 C, 1412 SOFIEMYR
Geodata

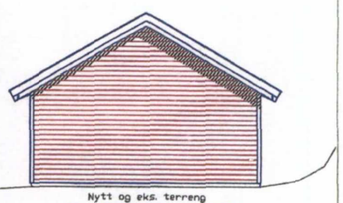
Postadr.: Postboks 510 1411 Kolbotn
Besøksadr.: Rådhuset Kolbotnveien 30
Telefon: 66 81 90 90
Telefaks: 66 81 93 12
Bankgiro: 1614.48.20170
E-post: postmottak@oppegard.kommune.no
Internettadr.: http://www.oppegard.kommune.no

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. Dok.nr.
01. DES. 2011
Bah. Arkiv P Arkiv S

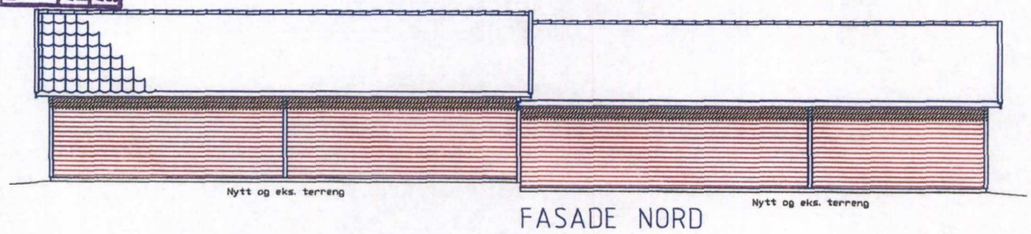
Ny garasje gir ingen endringer på terrenglinjene fra eks. garasjer



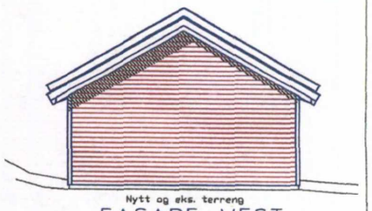
FASADE SYD



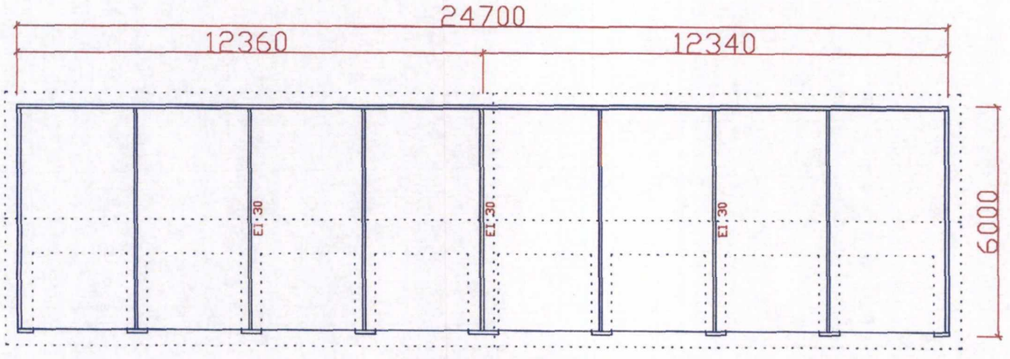
FASADE OST



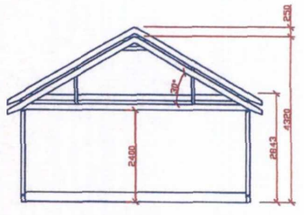
FASADE NORD



FASADE VEST



PLANTEGNING



SNITT

REVIDERT 28. NOVEMBER

8 roms rekke garasje

1-2-TRE GARASJEN
Fasader, snitt og plan
1:100

1-2-TRE ELEMENTPRODUKSJON AS
TELEFON 33 06 17 70 - FAKS 33 06 17 71

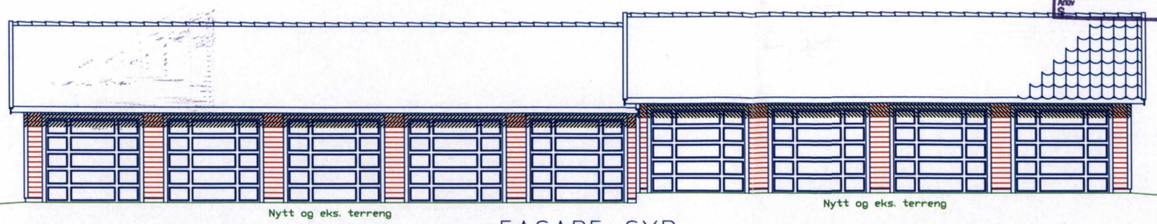
Nr. 3: GARASJE REKKE MOT NORD

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. Dok.nr.
08. APR. 2011
Bah.
Arkiv P Arkiv S

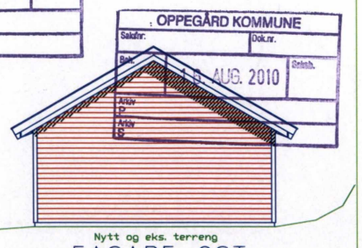
E-01

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr. Dok.nr.
18. AUG. 2010
Bah.
Arkiv P Arkiv S

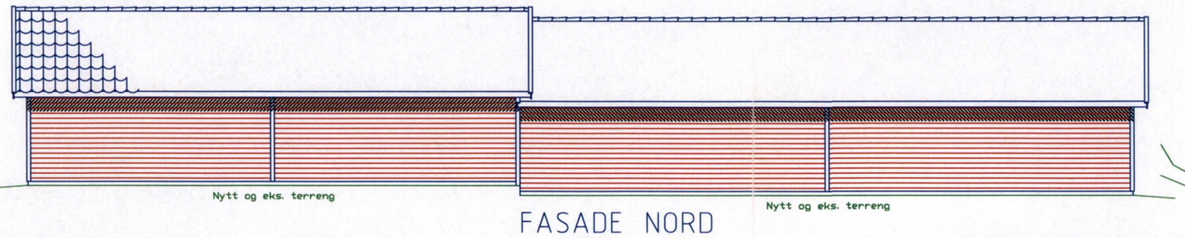
Ny garasje gir ingen endringer på terrenglinjene fra eks. garasjer



FASADE SYD



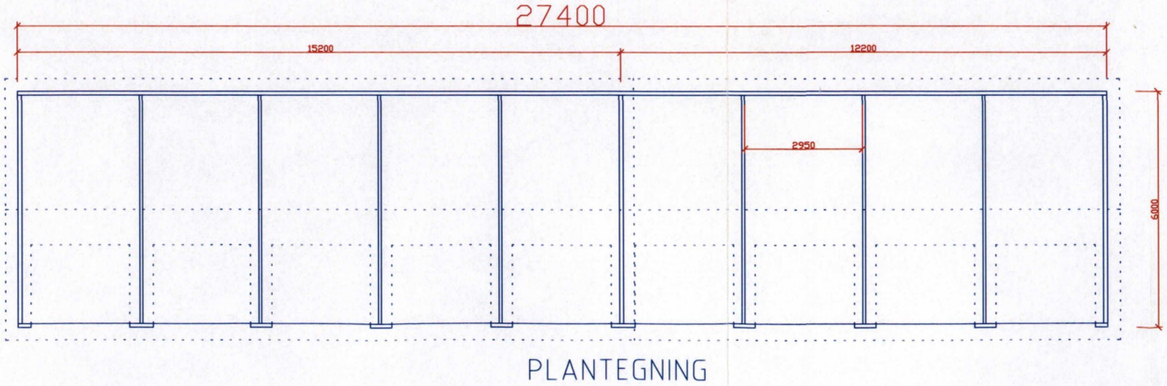
FASADE OST



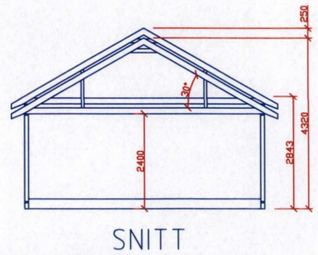
FASADE NORD



FASADE VEST



PLANTEGNING



SNITT

9 roms rekke garasje

1-2-TRE GARASJEN
Fasader, snitt og plan
1:100

1-2-TRE ELEMENTPRODUKSJON AS
TELEFON 33 06 17 70 - FAKS 33 06 17 71

Nr. 3: GARASJE REKKE MOT NORD

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Bj. Bjørnsons vei 53 D,			49/614	
Arbeidets art: Innbygging av overbygget inngangs-parti	Bygningens art	Dato for søknad: 11/11-82	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr: 22B/83
Byggherre: Berit Asak Magnesen		Adresse: Bj. Bjørnsons v. 53D, 1412 Sofiemyr		Tlf.
Anmelder: Jan Slydahl		Adresse: Sverdrupsgt. 16, Oslo 5		Tlf.
Ansvarshavende: - " -		Adresse		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

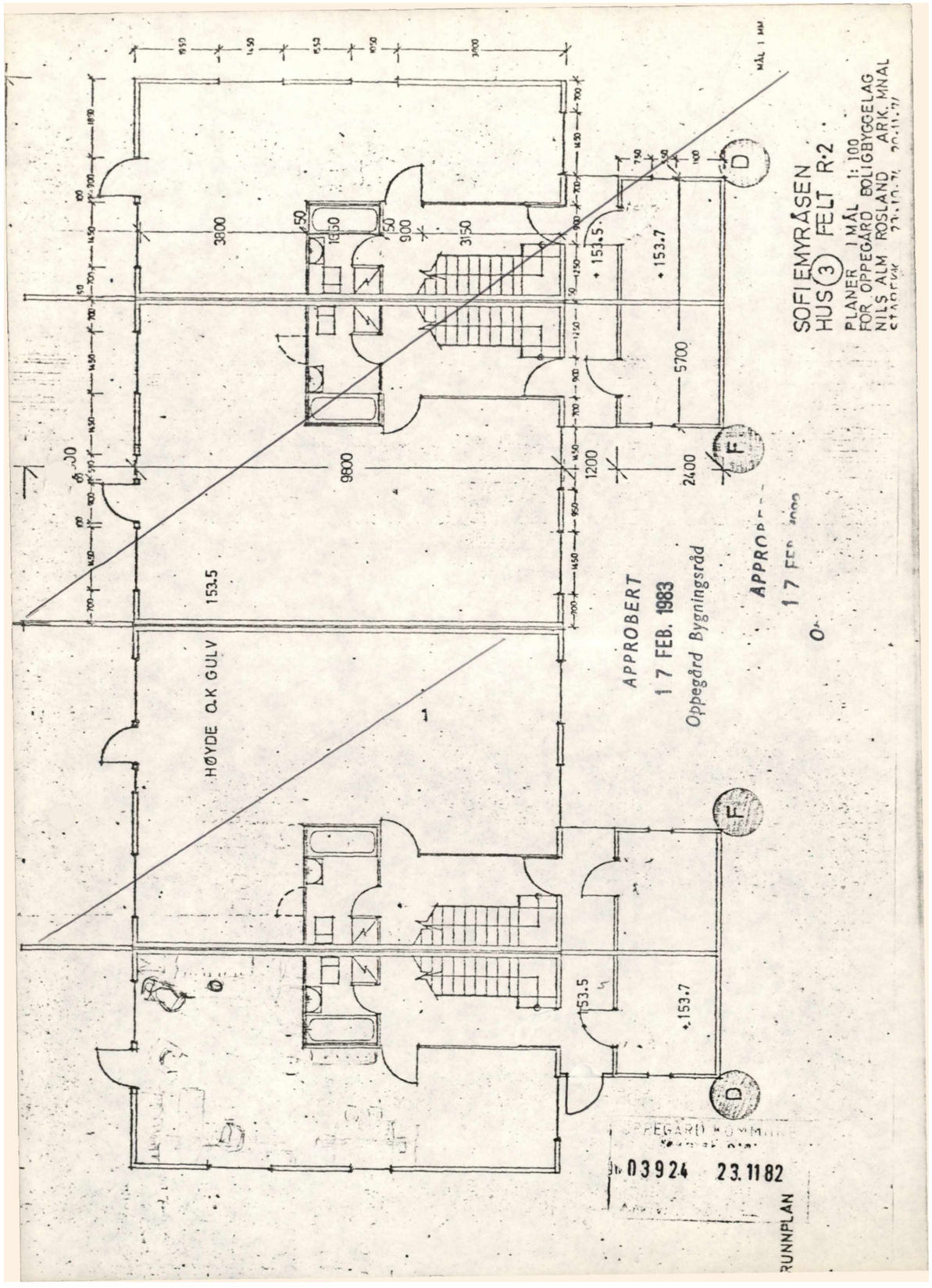
Sted og dato	Stempel	
Kolbotn	15/2-83	OPPEGÅRD KOMMUNE Bygningsinspektør Underskrift

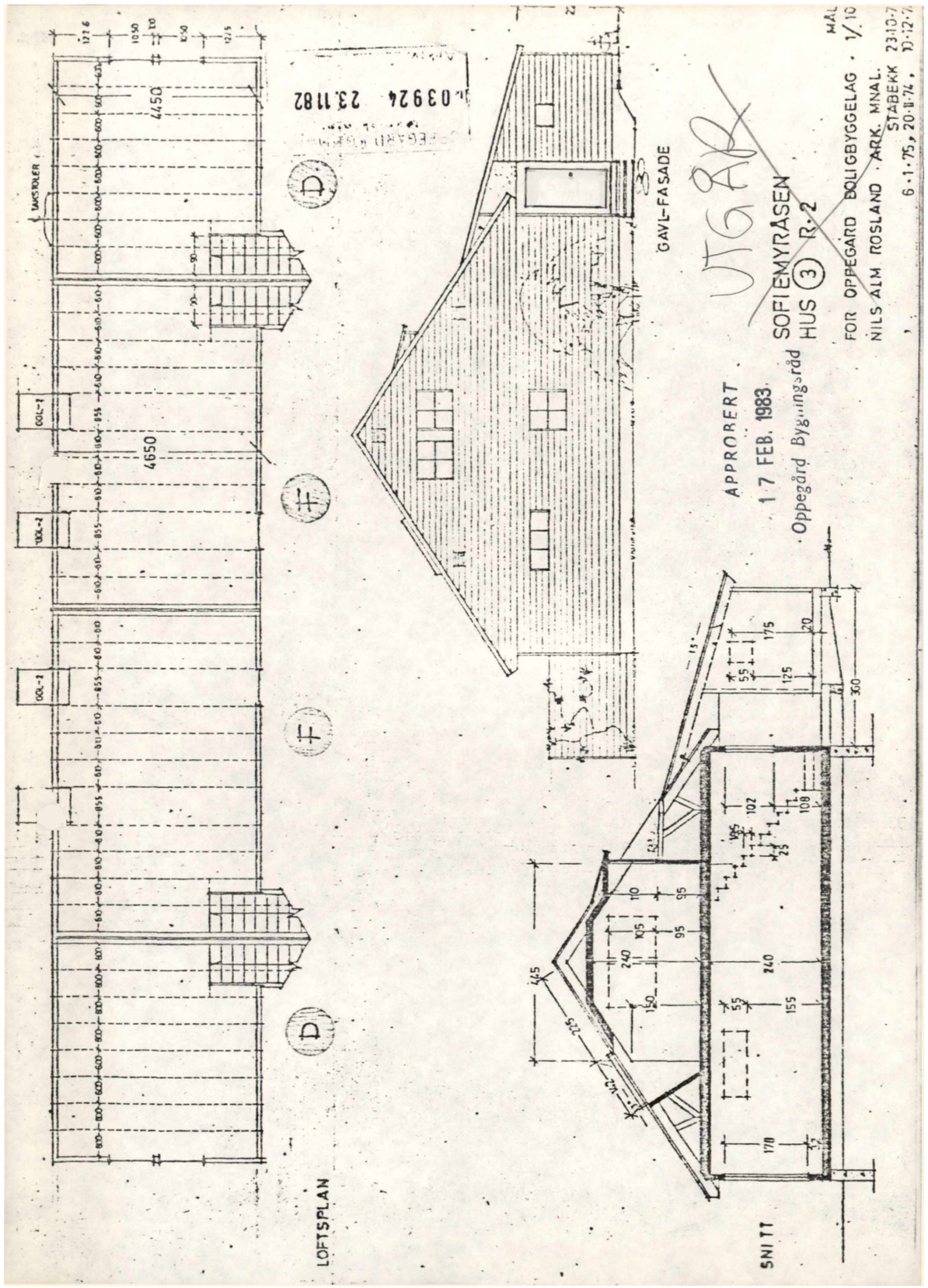
Besiktiget av Kari Myhre Hellem

Sendes til

[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [x] Oppegård Boligbyggelag A/L

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81





(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Ola Skarderud
Bj.Bjørnsonsvei 53A
1412 Sofiemyr

Byggherre (navn, adresse)

Utsikten borettslag v/formann Holm
Bj.Bjørnsonsvei 57A
1412 Sofiemyr

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bj.Bjørnsonsvei 53	49	614		

Deres søknad	Dato 30.5.89		
Arbeidets art	Underbygging/innbygging		
Byggets art	Kjeller og inngangsparti		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 9.8.89	Saksnr. 111/89B
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		
Vilkår			

Klageadgang - se baksiden

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Kolbotn	13.2.91	OPPEGÅRD KOMMUNE Sektor for teknikk og miljø Plansjefen Etter fullmakt Gunnar Salthaug avd.ing.I

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	X ansvarshavende	Som anmelder	
	X andre	Arbeidstilsynet	

K-blankett **5137** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § § 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

Oppegård kommune
Bygnings- og reguleringsvesenet
1410 Kolbotn
Telefon (02) 80 10 60

AS/bs

KOPI

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse.

Arbeidssted: Bj. Bjørnsons vei 53 — gnr. 49 bnr. 614		Sak nr. 111/89 B
Arbeidets art: Underbygging/ombygging	Bygningens art: Boligbygg	Bygg nr: 128/89
Byggherre: Utsikten Borettslag		Journal nr.: T.1739/89
Anmelder: Ola Skarderud		Byggemelding mottatt: 30.5.89

Saksbehandler: Anne Sollerud

I samsvar med bygningslovens § 95 nr. 4 og forvaltningslovens § 27 meldes herved at bygnings- og reguleringssjefen har truffet vedtak slik som det nedenstående viser. Vedtaket er truffet etter fullmakt gitt med hjemmel i bygningslovens § 14 nr. 2, og kan påklages som angitt på neste side.

Søknaden gjelder utgraving av kjeller i rekkehus og innbygging av inngangsparti.
Det bebygde arealet endres ikke.
Kjellerens bruttareal: 111,5 m^2.

Søknaden godkjennes på grunnlag av vedlagte tegninger og gitte beskrivelser og på følgende spesielle vilkår:

1. Skillekonstruksjonen mellom boenhetene må utføres med brannmotstand minst B30.
2. Trappen til kjelleren fra 1.etg. må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44.
3. Dersom husets bæresystem berøres, må det innsendes statiske beregninger for endringene.
4. Plan for drenering av kjelleren innsendes for godkjennelse.

Forøvrig vises det til de generelle approbasjonsbetingelsene som følger byggesaken.

Godkjenningen innebærer ingen dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av bygningsloven, hvis ikke dette er spesielt bemerket. Alle arbeid skal være utført tilfredsstillende, og de må i ethvert henseende minst oppfylle de minimumskrav som er oppstilt i bygningsloven m.v..

VEND;

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. redegjørelse for konstruksjoner, event. med statiske beregninger være godkjent.
- [ ] C. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] D. bygn. gebyr være betalt
- [ ] E.
- [ ] F.

OBS.: GODKJENNINGEN MÅ IKKE FRAVIKES

Byggearbeid som avviker fra det som er godkjent, må ikke utføres.
Ønskes endringer, må tilleggsmelding sendes inn for godkjenning. Tegninger av konstruksjoner og tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med det som er godkjent.

BORTFALL AV BYGGETILLATELSE (BYGNINGSLOVENS § 96)

Hvis byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at denne godkjennelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Kolbotn den 9. august 1989

Gunnar Salthaug
avd.ing. I

Anne Sollerud
avd.ing.

Klagerett m.v.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akers hus. Klagen skal i så fall sendes bygnings- og reguleringssjefen i Oppegård. Den skal være undertegnet og angi det vedtak det klages over samt den eller de endringer som ønskes i dette. Videre bør det gis en begrunnelse for klagen og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av den.

Bygnings- og reguleringssjefen kan omgjøre vedtaket der som han finner klagen begrunnet. I motsatt fall forelegges saken for bygningsrådet, som enten kan omgjøre vedtaket dersom det finner klagen begrunnet, eller gi uttalelse om klagen og sende saken til Fylkesmannen i Oslo og Akers hus.

Fristen for å klage er **3 uker** fra det tidspunkt denne melding kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Fremsettes klagen så sent at det kan være uklart for oss om den er fremsatt i tide, bør det angis når denne melding kom frem. Klagen kan tas under behandling selv om klagefristen er oversittet, men dette krever særlige grunner, og eventuelle slike bør da angis.

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Også ellers kan det kreves dekning for vesentlige og nødvendige utgifter i forbindelse med klagesaken. Men dette forutsetter vanligvis at bygnings- og reguleringssjefen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket.

Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle henvende Dem hit. Her kan De også få nærmere veiledning om klagerett m.v. samt om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen vårt saksområde.

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
30 05 89 01739
ARKIV

sak 1/82 forts.

forekomme på balkong med liten plass og brennbar møblering og brennbar fasadekledning.

VEDTAK: Til etterretning.

g) Kopi fra OBBL om en kunngjøring som stod i Østlandets Blad 10/2-82. Det gis statstilskudd til boligmiljøtiltak i utbygde boligområder for kjøp eller ominnredning av bygg til servicesentra for eldre, ungdomslokaler og mindre forsamlingshus samt utstyr i samlingslokaler. Videre gis det tilskudd til anlegg av trafikksikre rekreasjonsarealer (felles utearealer).

VEDTAK: Styret fant at dette ikke for tiden var interessant for vårt borettslag, men hvis noen har andre meninger om dette vær så snill ta kontakt med styret.

h) Brev fra Norske Fjernsynsantenner A/S som kan opplyse at de dårlige seerforholdene, særlig på TV 2, skyldes ising på antennene.

VEDTAK: Til etterretning. styrem 15/2.82

SAK 2/82: UTGRAVING AV KJELLERE.

Styret har mottatt brev fra Oppegård kommune, bygnings- og reguleringsvesenet, av 4/11-81. Grunnlaget for brevet var den befaring de hadde i vårt borettslag den 20/10-81 hvor de konstaterte at det var igangsatt diverse utgravings- og utsprengingsarbeider under noen leiligheter og at masser fra disse var ført ut i terreng mot offentlig friareal. Det ble dessuten påpekt at arbeidene ikke var byggemeldt til bygningsrådet.
Styret ble pålagt å fremme søknad til bygningsrådet om godkjennelse av det arbeid som er påbegynt.

VEDTAK: Styret avventer signaler fra OBBL som har påtatt seg å engasjere arkitekt i denne saken.

SAK 3/82: GODKJENNING AV NY BORETTSHAVER.

Karl Breiviks leilighet i Bj. Bjørnsonsvei 57 a ble utlyst ledig fra medio februar 1982.

VEDTAK: Ole G. Holm har takket ja til å overta leiligheten og styret ønsker ham velkommen til A/L Utsikten Borettslag.

SAK 4/82: STRØMFORBRUK I GARASJER.

Inspeksjon i garasjene viste at koblingsur for motorvarmere brukes i liten utstrekning. Regnskapet for 1981 viser at strømforbruket har økt til det seksdobbelte.

VEDTAK: Styret ber om at beboerne begrenser strømforbruket i størst mulig utstrekning og gjør

institutt om platenes beskaffenhet - og om de er feil montert.

Avhengig av resultatet fra byggforskingen, ble det også drøftet å søke nødvendig juridisk bistand.
Under henvisning til sakens art og omfang, har man anmodet A/L Oppegård Boligbyggelag's styre om å dekke utgiftene til undersøkelsene - og til en eventuell juridisk betenkning.

31/3-82

Utgraving-/utsprengningsarbeider og kjellerinnredninger:

Formann ble av parksjef Håbjørg anmodet om å delta i befaring på området til A/L Utsikten Borettslag. Befaringen fant sted 20. oktober 1981, og i denne deltok parksjef Håbjørg, Staurseth fra Parkvesenet, bygnings- og reguleringssjef Enger, bygningsinspektør Salthaug.

Befaringen fant sted på bakgrunn av at en borettshaver hadde søkt om tillatelse til utfylling i friarealet ved A/L Vestli Borettslag.
Under befaringen oppdaget parksjefen til sin forferdelse, at det hadde vært satt poteter på noen m^2, og at det var plassert tørkestativer ute i området. Disse ble forlangt fjernet.
Ved befaringen ble det konstatert at det var igang diverse utgravings- og utsprengningsarbeider under Bj. Bjørnsonsv. 49, 53, 55 og 57.
Masser fra disse utgravingsarbeider var ført ut i terrenget mot offentlig friareal på vestsiden av husene, og det var i den anledning oppført enkelte forstøtningsmurer av betydelig høyde. Ingen av disse arbeider er byggemeldt til Bygningsrådet eller godkjent av dette.
Formann ble pålagt å ta disse spørsmål opp i borettslagets styre og sørge for at det ble, så snart som mulig, fremmet søknader til Bygningsrådet om godkjennelse av det arbeid som er påbegynt og delvis utført, slik at Bygningsrådet kan få anledning til å konstatere om arbeidene kan godkjennes.

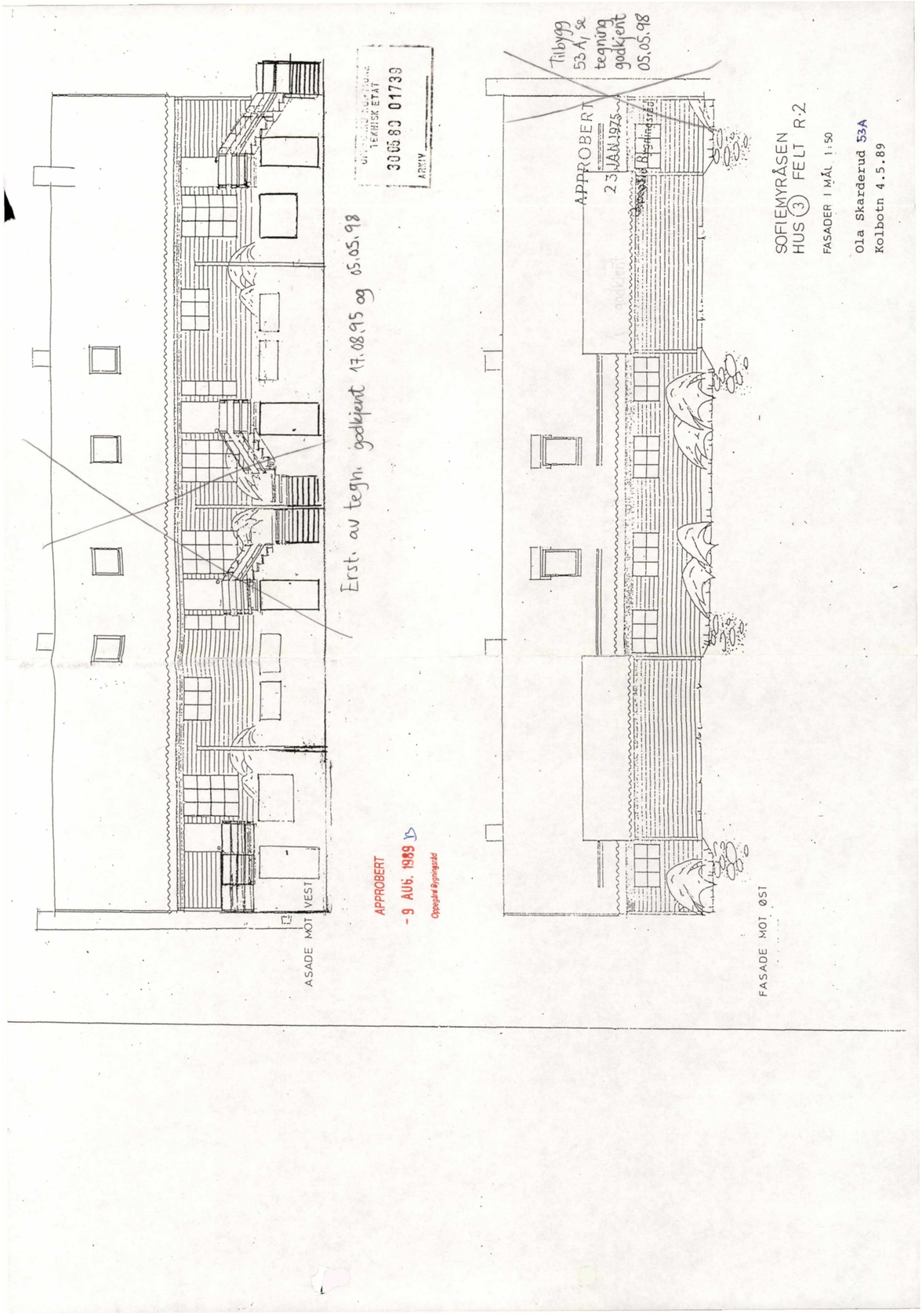
Bygnings- og reguleringssjefen foreslå at det ville være rimelig at borettslaget henvendte seg til den arkitekt som i sin tid sto for utarbeidelsen av prosjektet, og utarbeidet det nødvendige byggeanmeldelsegrunnlag.
Borettslagets formann orienterte en borettshaver fra hver av de ovennevnte hus om befaringen, med anmodning til denne om å orientere de øvrige og stanse all virksomhet inntil arkitekt var engasjert.

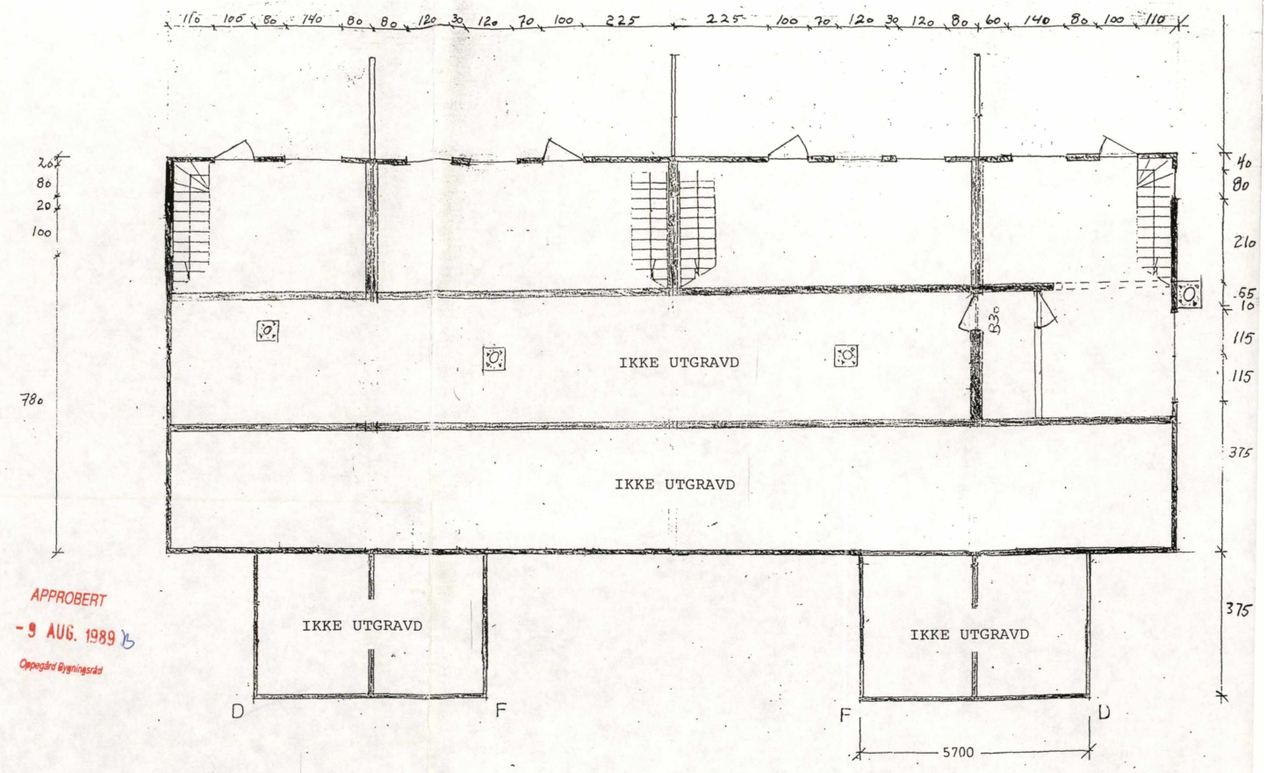
Formann kontaktet disponenten i A/L Oppegård Boligbyggelag med anmodning om å engasjere arkitekten som hadde forestått prosjektet, for å få denne til å utføre de nødvendige byggeanmeldelser.
Disponenten fremholdt at man istedet skulle engasjere en arkitekt man hadde i arbeid i forbindelse med et prosjekt i Oppegård Syd, men fortsatt lar arkitekten vente på seg.

Det som fra styret må sterkt fremholdes, er at borettshaverne må påse at ikke tørkestativer og annet etableres ute i friområdet.

Videre må de utfyllinger som er foretatt ut mot friarealet i vest, bringes i orden av de som har foretatt utfyllingene.

.../4





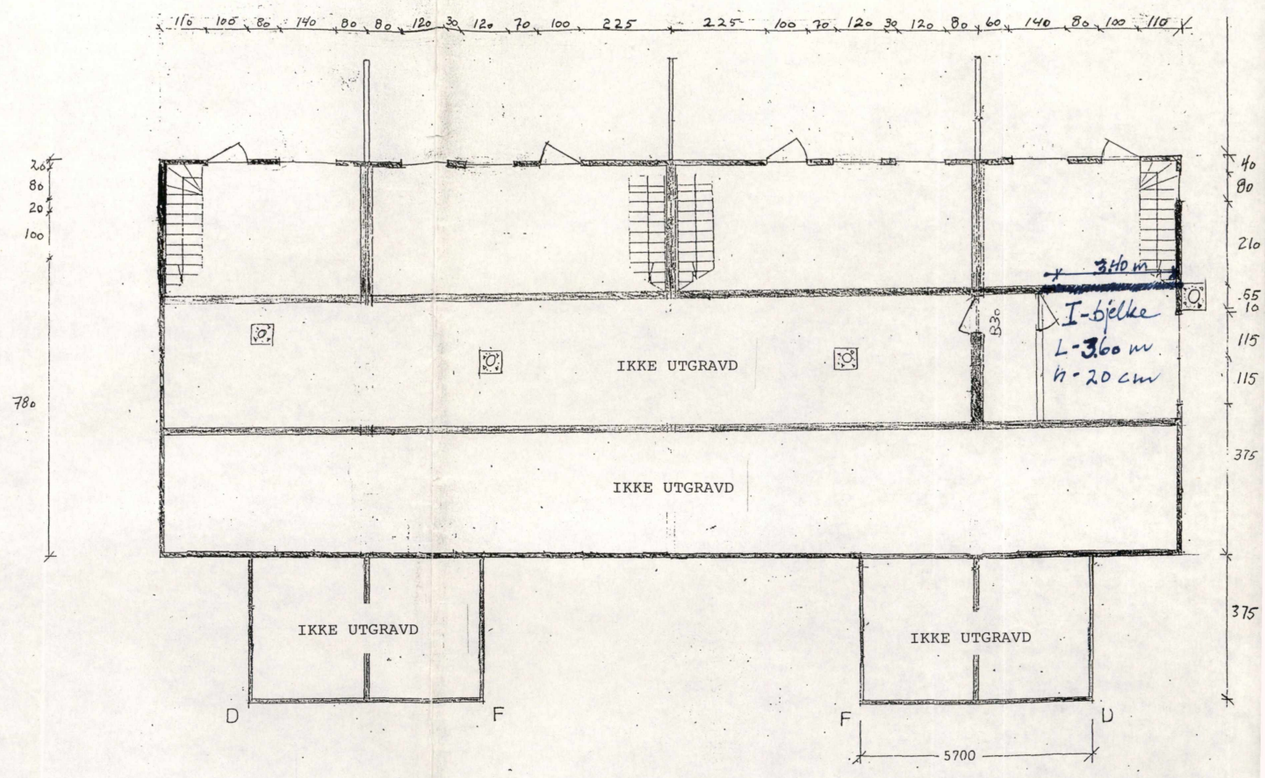
APPROBERT
- 9 AUG. 1989
Oppegård Byggningsråd

PLAN KJELLER

SOFIEMYÅSEN
HUS (3) FELT R-2
PLANER I MÅL 1:100

Ola Skarderud 53A
Kolbotn 4.5.1989

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
300589 01739
ARKIV



PLAN KJELLER

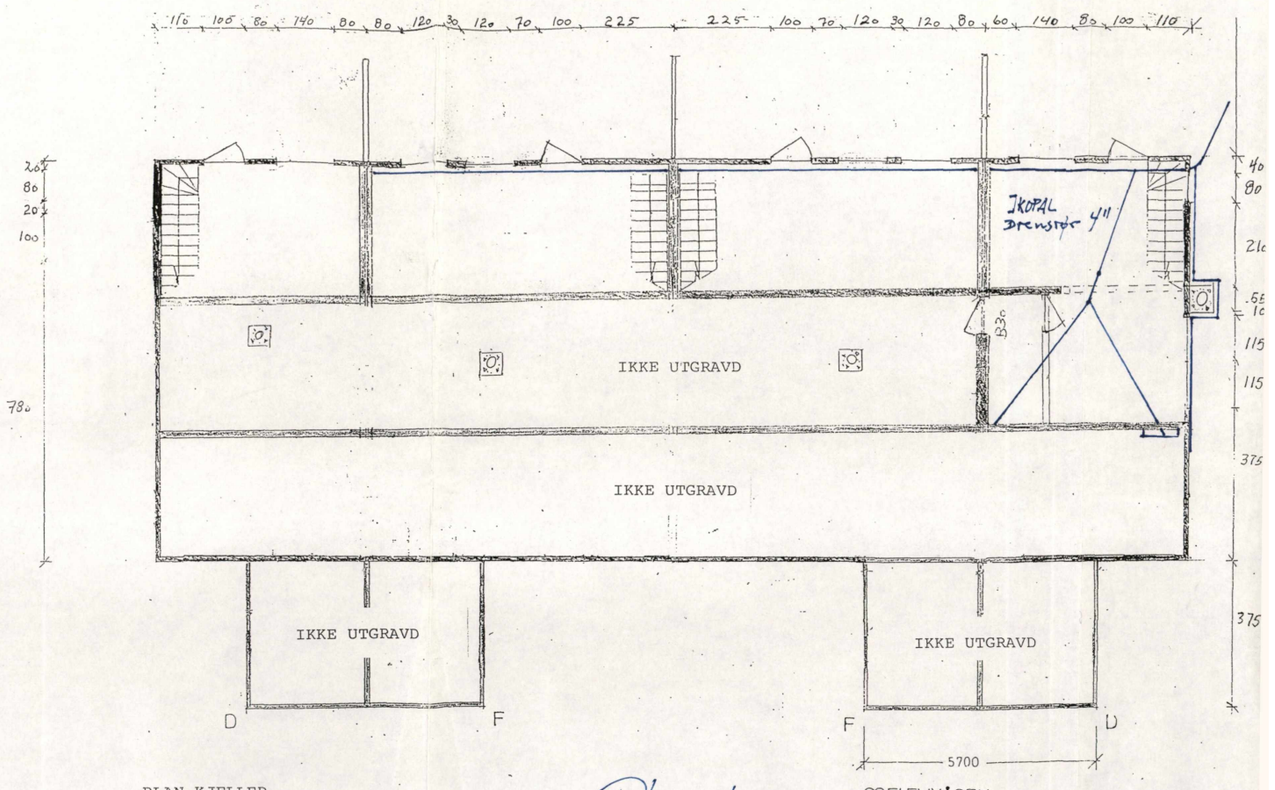
Plan bæresystem

SOFIEMYÅSEN
HUS (3) FELT R-2
PLANER I MÅL 1:100

Ola Skarderud
Kolbotn 4.5.1989

OPPEGÅRD KOMMUNE
SENTER FOR
TEKNIKK OG MILJØ
00109 11. JAN. 91
ARKIV

Vedlegg: Statistiske beregn.



PLAN KJELLER

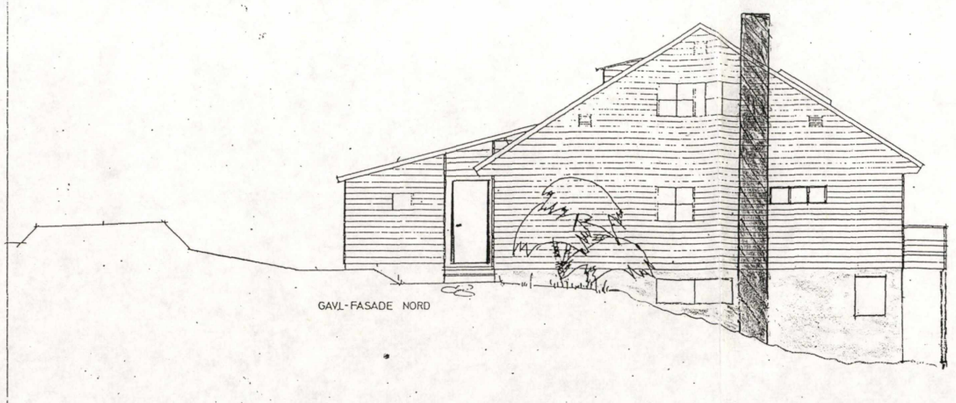
Plan drenering

SOFIEMYRÅSEN
HUS (3) FELT R·2
PLANER I MÅL 1:100

Ola Skarderud
Kolbotn 4.5.1989

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
00109 11. JAN. 91
ARKIV

O.K.
OPPEGÅRD KOMMUNE
Sektor for teknikk og miljø
Plansjefen
Etter fullmakt



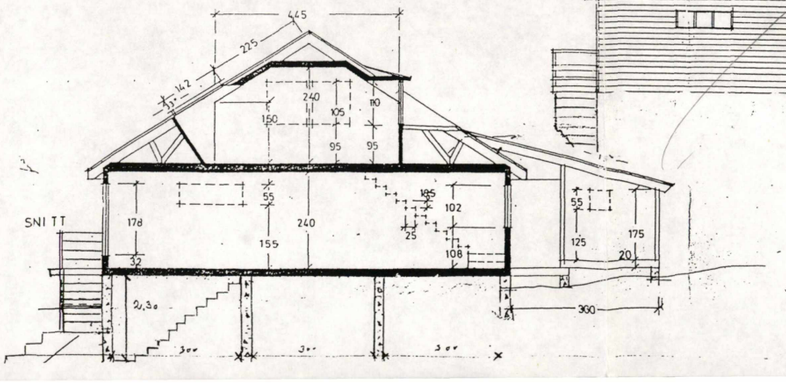
GAVL-FASADE NORD

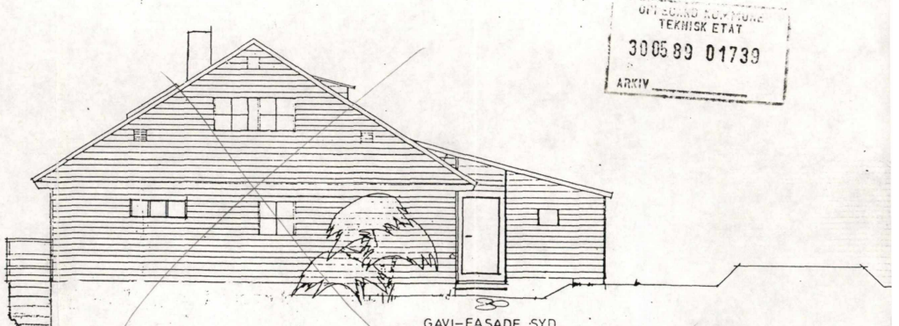
SNITT S1

UTGÅR

APPROBERT
- 9 AUG. 1989
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
300589 01739
ARKIV





GAVL-FASADE SYD

UTGÅR

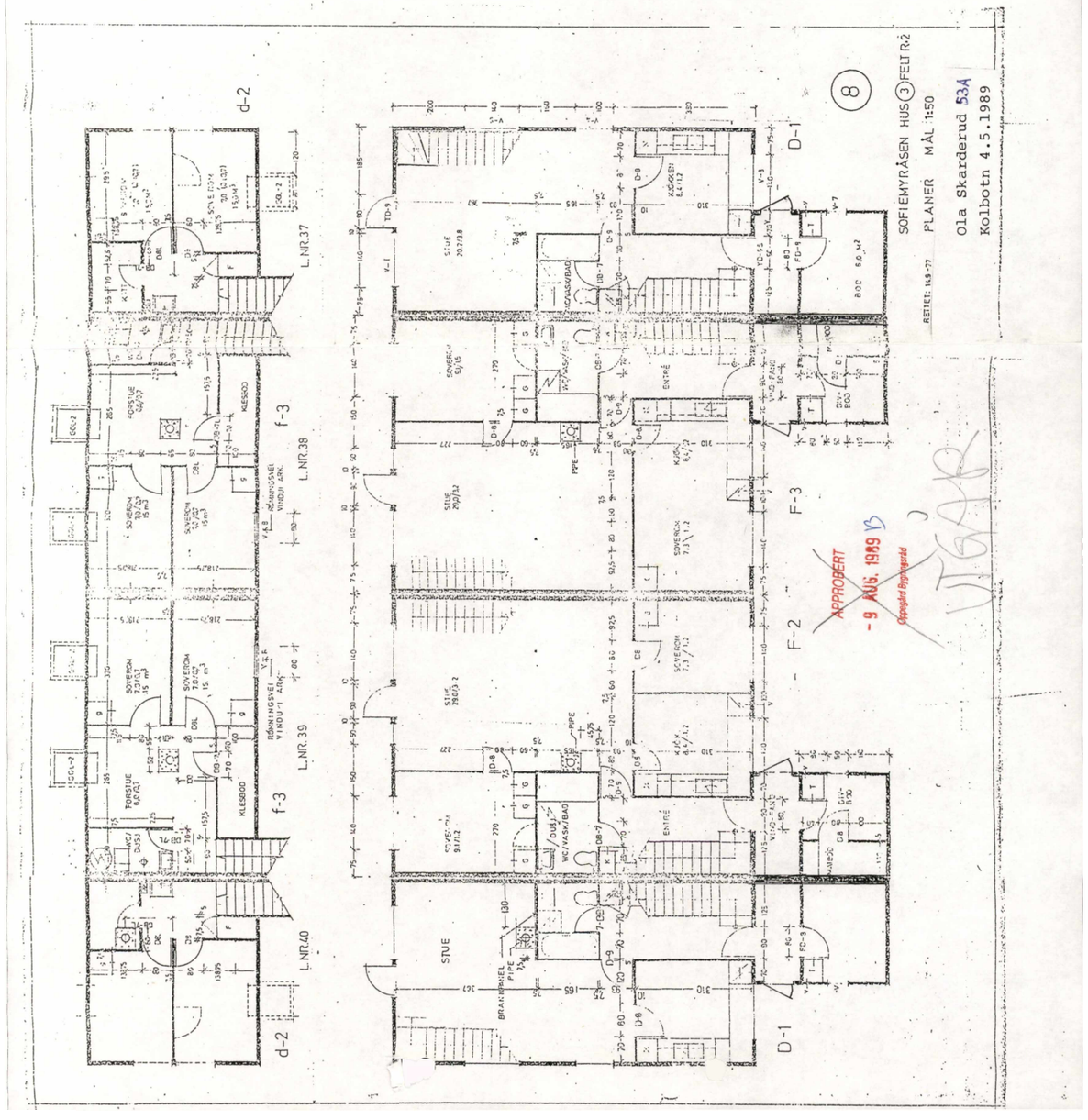
SOFIEMYRÅSEN
HUS (3) R·2

FOR OPPEGARD BOLIGBYGGELAG

MÅL 1/100

Ola Skarderud 53A
Kolbotn 4.5.1989

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
30 05 89 01739
ARKIV



Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

OPPEGÅRD KOMMUNE
teknisk etat
000550 - 01.3.76
Arkiv E

Bygg 199/74

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bj. Bjørnsonsvei 53		49	614	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	26.11.74	dato 23.1.75 sak 12

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Oppegård Boligbyggelag	Holbergsvei 22, Sofiemyr	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Nils Alm Rosland	Drammensveien 419, Stabekk	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eivind Normann Nilsen	Boks 280, 1601 Fredrikstad	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg 4 leiligheter

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Terrasser og utvendige trapper er ikke ferdig.
2. Terreng må planeres med fall fra hus.
3. Piper må pusses over tak.
4. Grunn under husene må tørrlegges.
5. Kjøkken har ikke ventilasjon.
6. Parkeringsplasser er ikke ferdig.
7. Reviderte tegninger og tegninger som viser den endelige romfordeling må innsendes for godkjennelse.

Dette arbeid må være fullført innen 5 mndr.

Kolbotn den 26.2.1976

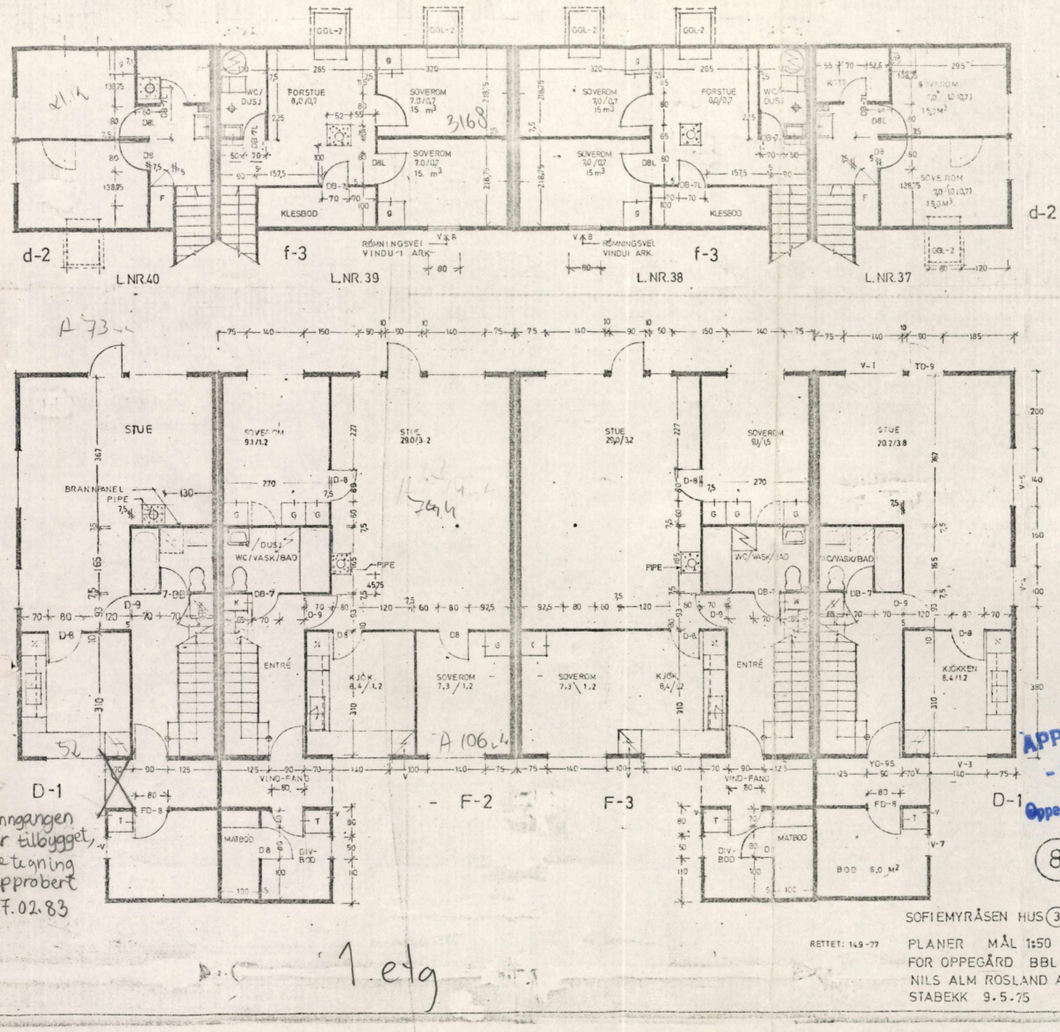
Sendes:

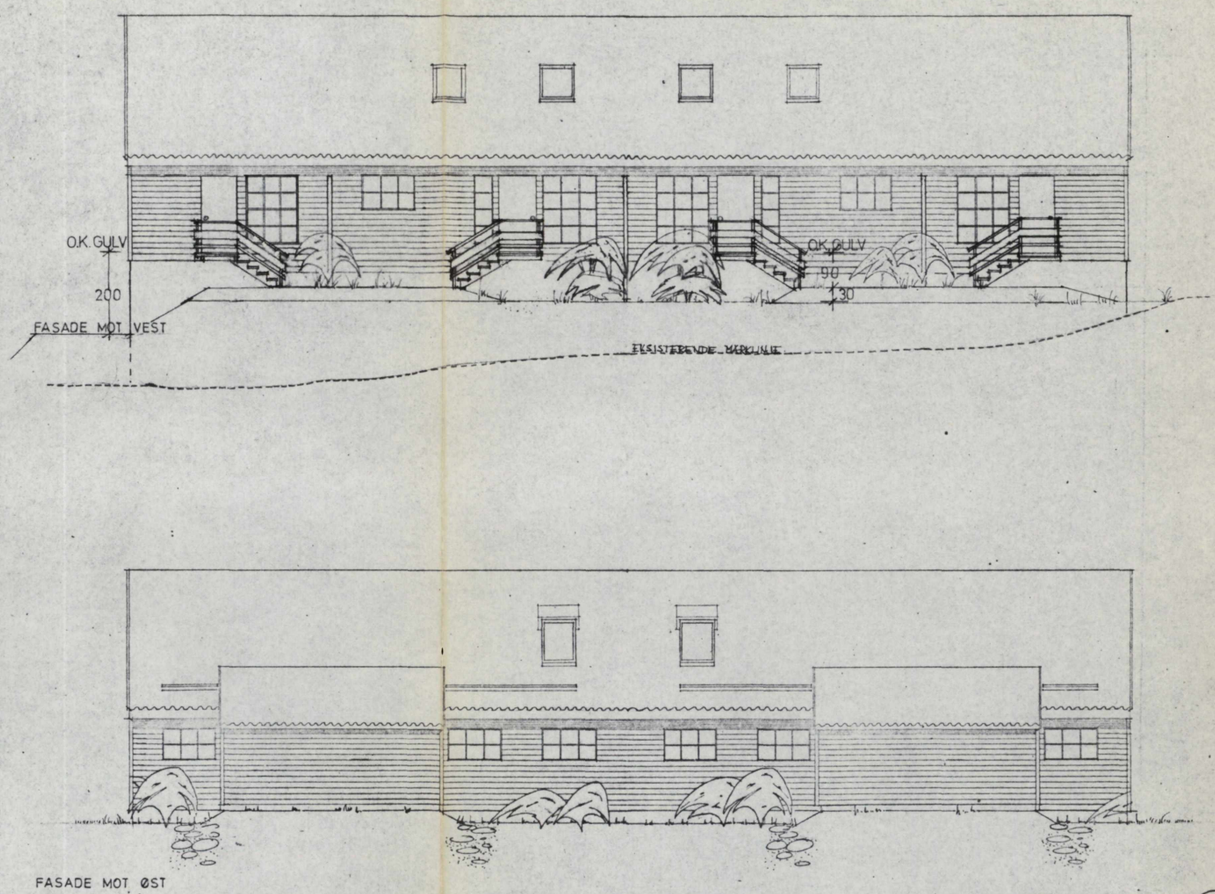
- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ byggeledervemyndighet
- ☒ kom.ing.
- ☒ feiermester
- ☐

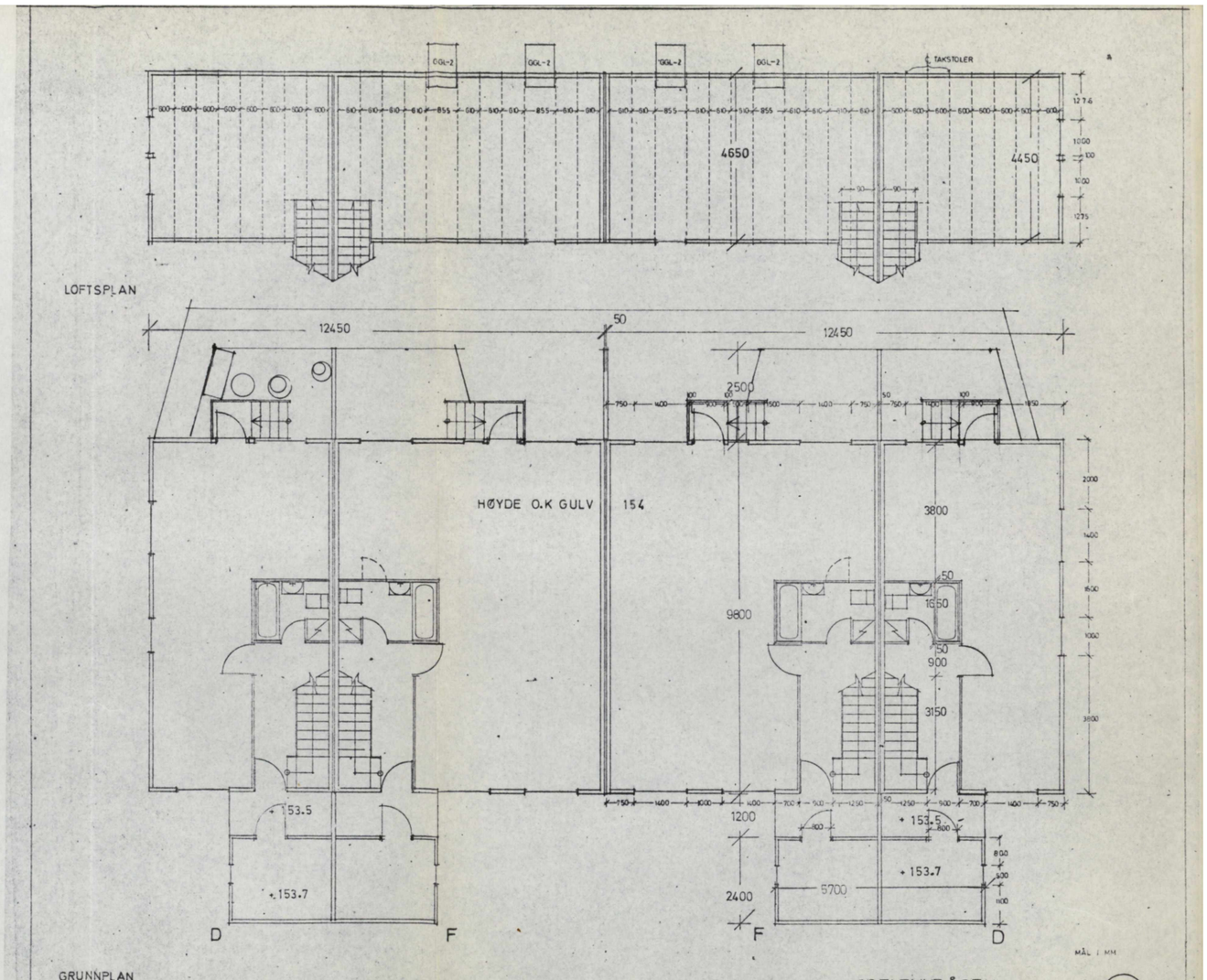
for bygningssjef
G. Salthaug
bygn.inspektør

J. Pettersen
bygn.kontrollør

Norsk Kommunalteknisk Forening Arch. Andersen Bl. a/s Desember 1971 Eftertrykk forbudt.


d-2
L.NR.40
f-3
L.NR.39
L.NR.38
f-3
L.NR.37
d-2
STUE
BRANNPANEL
PIPE
WC/DUSJ
WC/VASK/BAD
ENTRÉ
KJØK
SOVEROM
MATBOD
VIND-FANG
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
D-1
F-2
F-3
D-1
BOD 6,0 m²
APPROBERT B
- 8 NOV 1977
Oppegård Byggingsråd
Inngangen er tilbygget, se tegning approbert 17.02.83
1. etg
SOFIEMYRÅSEN HUS (3) FELT R·2
RETTET: 14.9.77
PLANER MÅL 1:50
FOR OPPEGÅRD BBL
NILS ALM ROSLAND ARK MNAL
STABEKK 9.5.75
OPPEGÅRD KOMMUNE
teknisk etat
03901 20.9.77
Arkiv

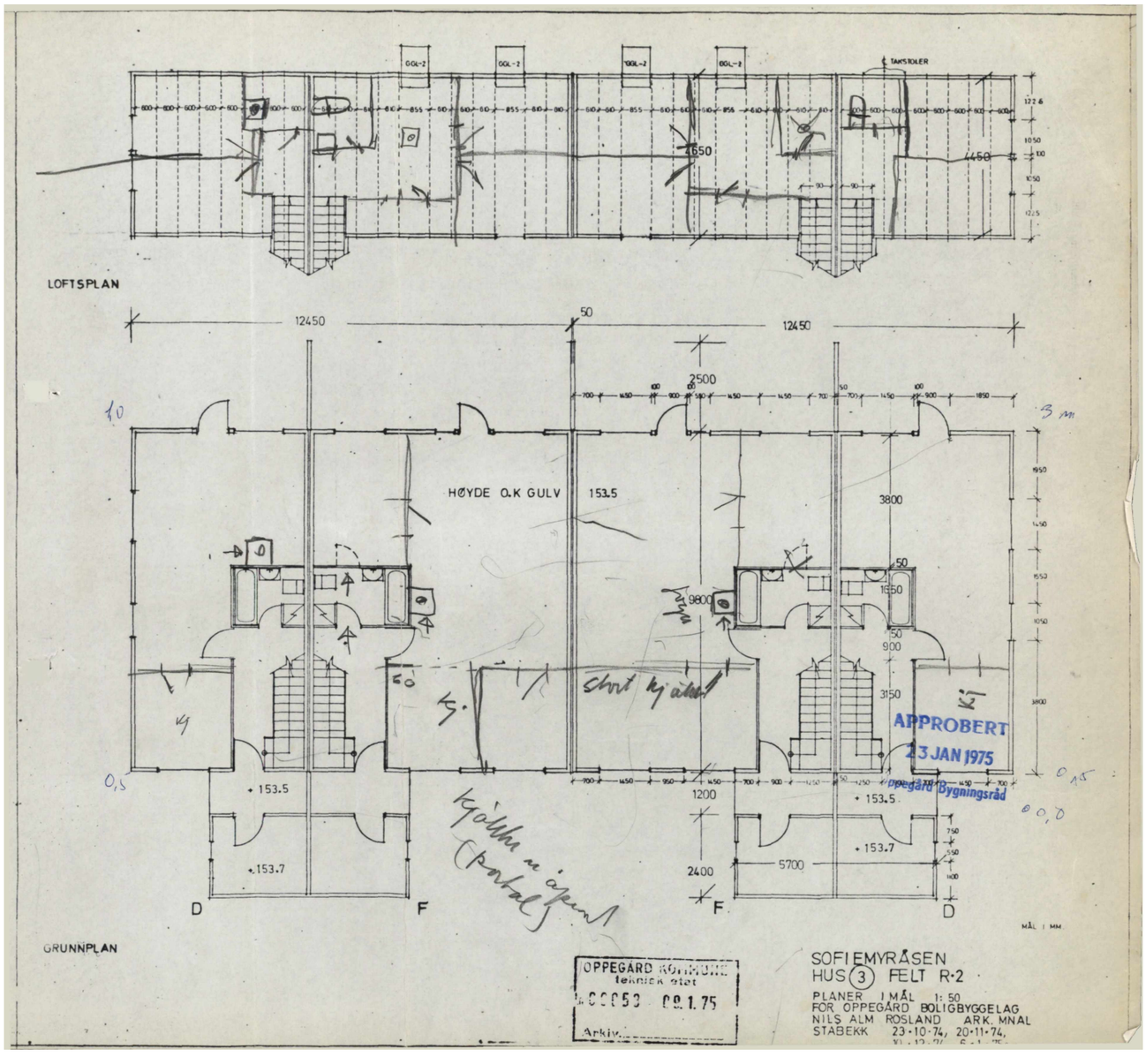

O.K GULV
200
FASADE MOT VEST
O.K GULV
90
30
EKSISTERENDE TERRENG
FASADE MOT ØST
SOFIEMYRÅSEN
HUS (3) FELT R·2
24
FASADER I MÅL 1:100
FOR OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL
STABEKK 23·10·74, 20·11·74
6·1·75, 10·2·75
25·4·75
OPPEGÅRD KOMMUNE
teknisk etat
C 1673 07.5.75
Arkiv



SOFIEMYRÅSEN
HUS (3) FELT R·2

(8)

PLANER I MÅL 1:100
FOR OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL
STABEKK 23·10·74, 20·11·74,
17·1·75 10·12·74 6·1·75 10·2·75 29·4·75



SOFIEMYRÅSEN
HUS (3) FELT R·2

PLANER I MÅL 1:50
FOR OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL
STABEKK 23·10·74, 20·11·74,

ASADE MOT VEST

Oppfylling kan lavere enn p.t.

FASADE MOT ØST

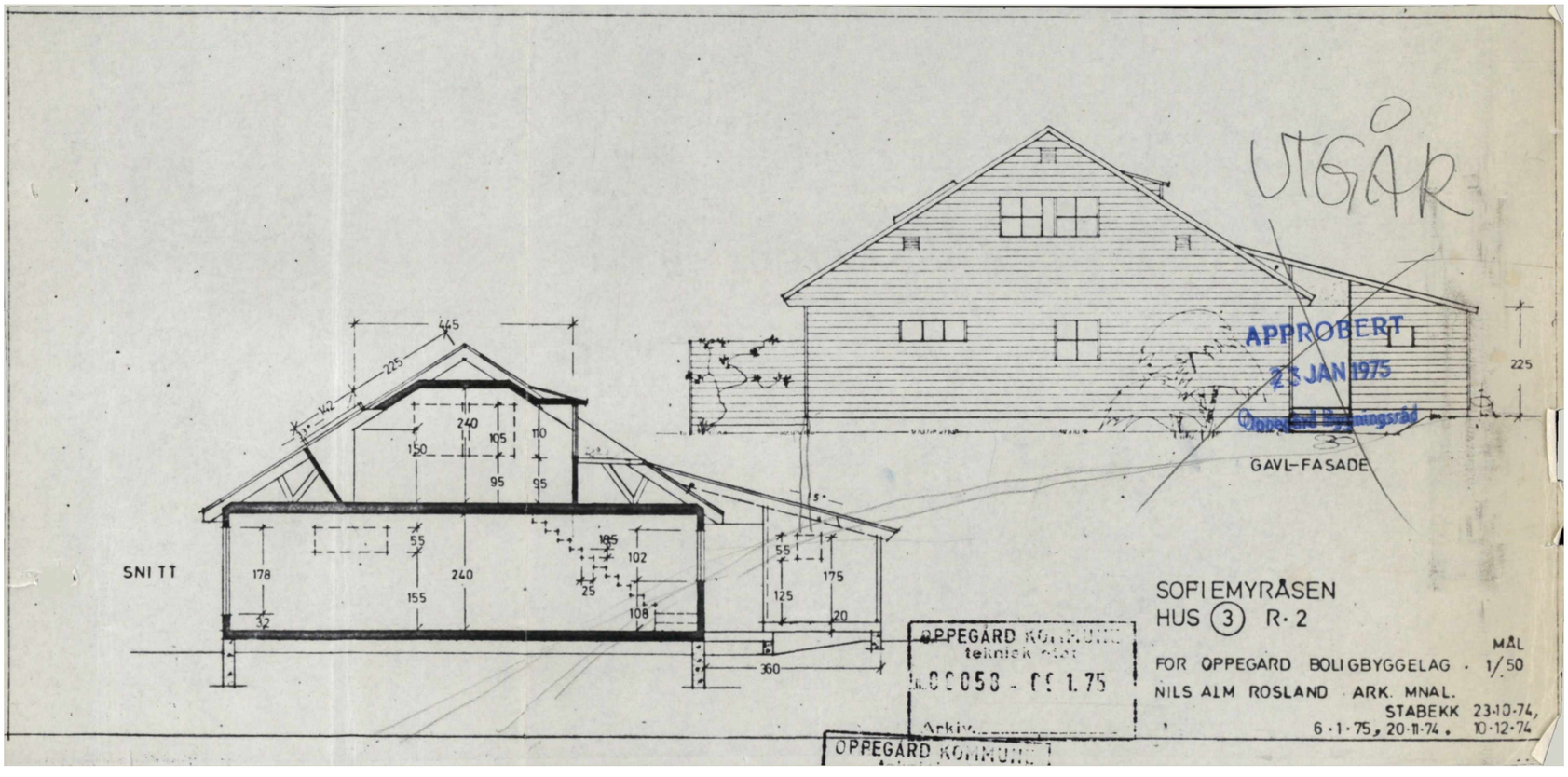
APPROBERT
23 JAN 1975
Oppegård Byggingsråd

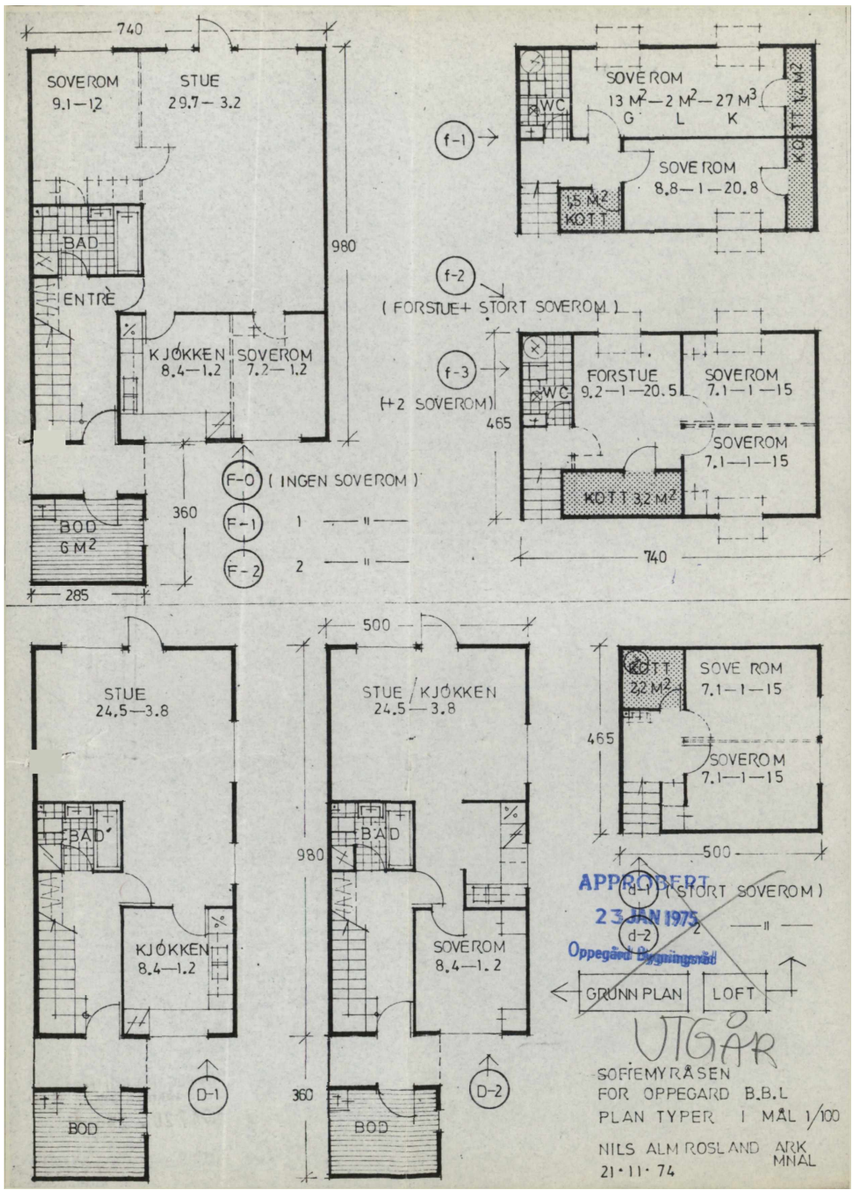
UTGÅR

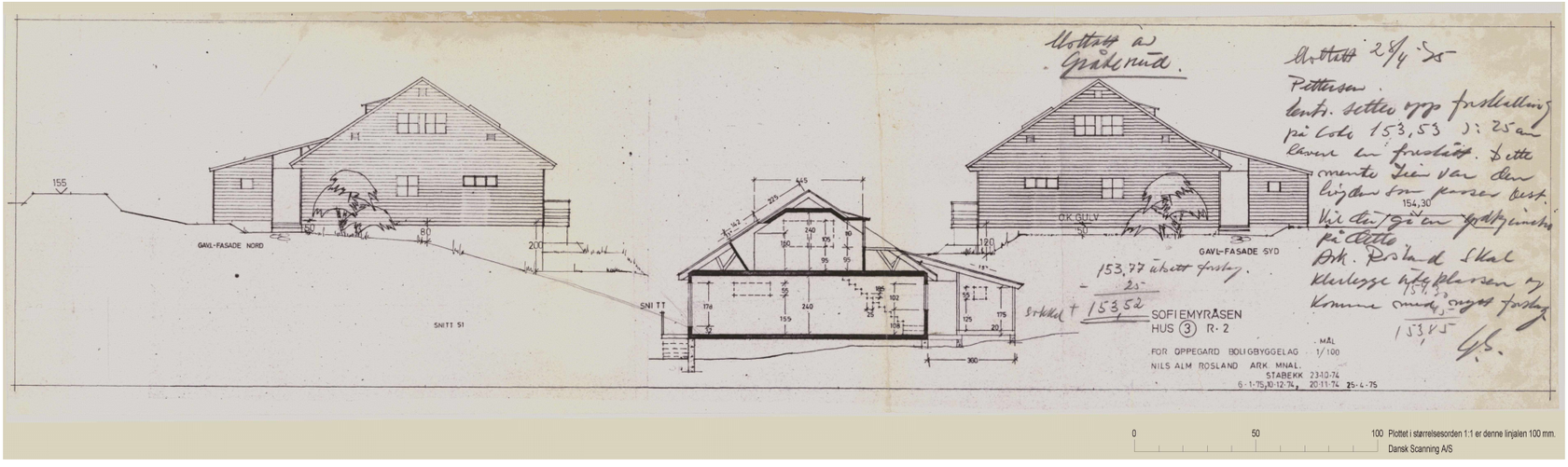
SOFIEMYRÅSEN
HUS (3) FELT R·2

FASADER I MÅL 1:50
FOR OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL
STABEKK 23·10·74 20·11·74
6·1·75

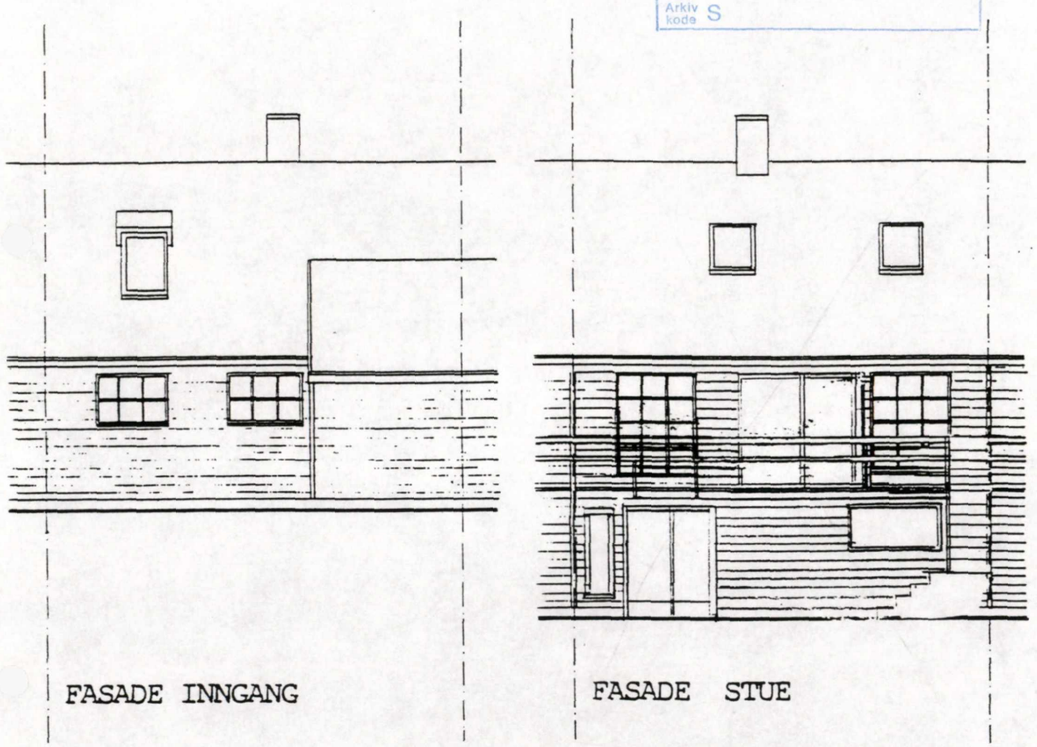
OPPEGÅRD KOMMUNE
teknisk etat
00053 - 09 1.75
Arkiv




740
SOVEROM
9.1—12
STUE
29.7—3.2
BAD
ENTRÈ
KJØKKEN
8.4—1.2
SOVEROM
7.2—1.2
980
360
285
BOD
6 M2
F-0
(INGEN SOVEROM)
F-1
1
F-2
2
f-1
SOVEROM
13 M2—2 M2—27 M3
G L K
WC
KOTT 1½ M2
SOVEROM
8.8—1—20.8
15 M2
KOTT
f-2
(FORSTUE+ STORT SOVEROM)
f-3
(+2 SOVEROM)
WC
FORSTUE
9.2—1—20.5
SOVEROM
7.1—1—15
SOVEROM
7.1—1—15
KOTT 3.2 M2
465
740
STUE
24.5—3.8
BAD
KJØKKEN
8.4—1.2
D-1
BOD
500
STUE / KJØKKEN
24.5—3.8
BAD
SOVEROM
8.4—1.2
980
360
D-2
BOD
KOTT
2.2 M2
SOVE ROM
7.1—1—15
SOVEROM
7.1—1—15
465
500
d-1
(STORT SOVEROM)
d-2
GRUNN PLAN
LOFT
APPROBERT
23 JUN 1975
Oppegård Byggningsråd
UTGÅR
SOFIEMYRÅSEN
FOR OPPEGARD B.B.L
PLAN TYPER I MÅL 1/100
NILS ALM ROSLAND ARK MNAL
21·11·74


155
GAVL-FASADE NORD
80
200
SNITT S1
SNITT
445
225
240
150
135
10
95
95
178
159
240
102
25
108
125
175
20
300
120
15°
GAVL-FASADE SYD
Mottatt 24/4 -75
Pettersen
kontr. setter opp forskjellen
på kote 153,53 - 25 cm
lavere en foreslått. Dette
mente Trei var den
høyden som passer best.
154,30
Vil da gi en godkjennelse
på dette
Ark. Rosland skal
klarlegge høyden på
kommende omsøkte forslag
153,77 ønsket forslag.
- 25
strøkket + 153,52
153,77
153,52
Y.S.
SOFIEMYRÅSEN
HUS (3) R·2
FOR OPPEGARD BOLIGBYGGELAG
NILS ALM ROSLAND ARK. MNAL.
STABEKK 2340-74
6·1·75, 10·12·74, 20·11·74 25·4·75
MÅL
1/100
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
26 APR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S



FASADE INNGANG

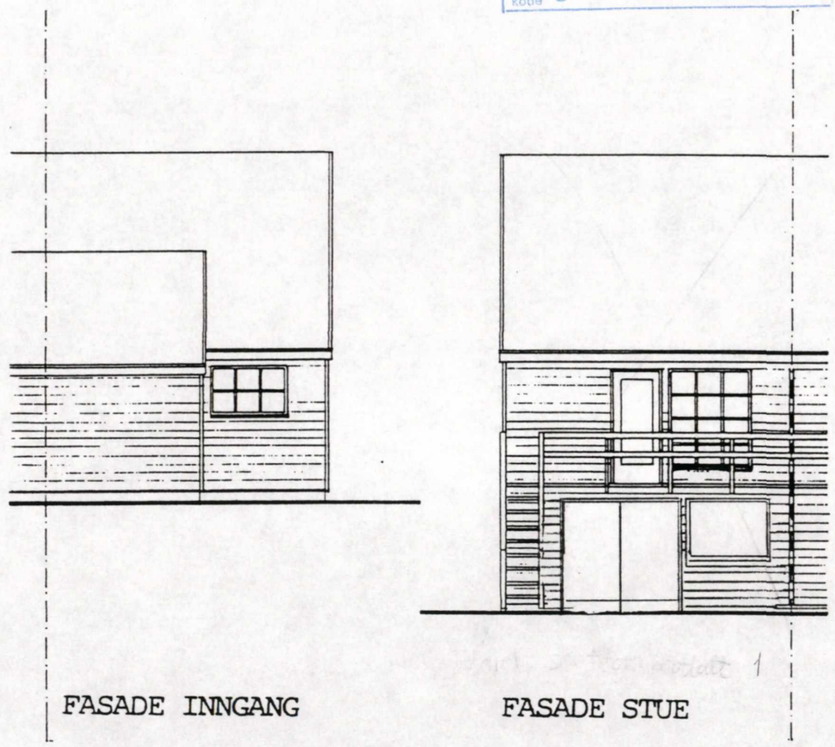
FASADE STUE

GODKJENT
17 AUG 1995
OPPEGÅRD KOMMUNE

MÅLESTOKK 1 : 100
A/L UTSIKTEN BRL; OPPEGÅRD

TYPE F-U

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
26 APR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S



FASADE INNGANG

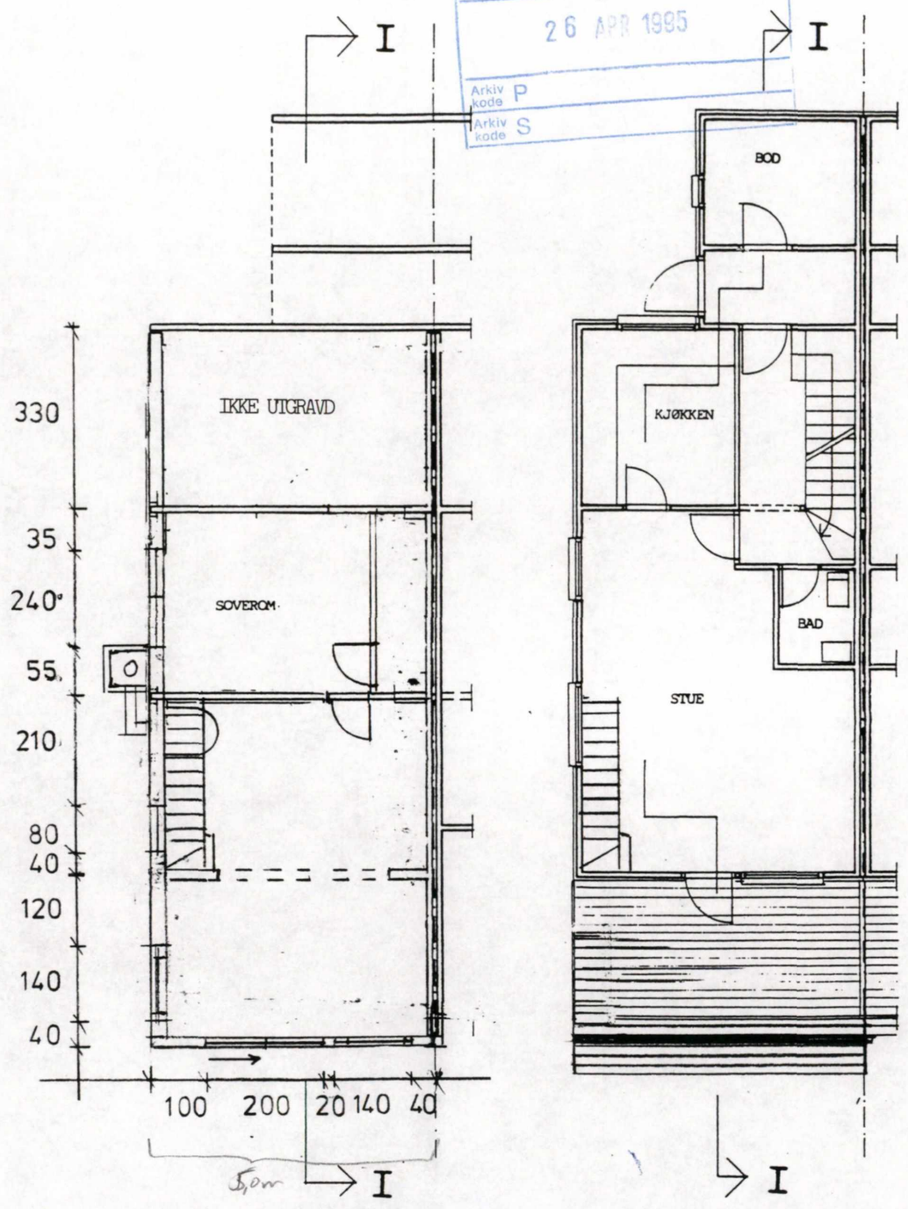
FASADE STUE

GODKJENT
17 AUG 1995
OPPEGÅRD KOMMUNE

MÅLESTOKK 1 : 100
A/L UTSIKTEN BRL, OPPEGÅRD

TYPE D-U

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
26 APR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S



PLAN UNDERETASJE

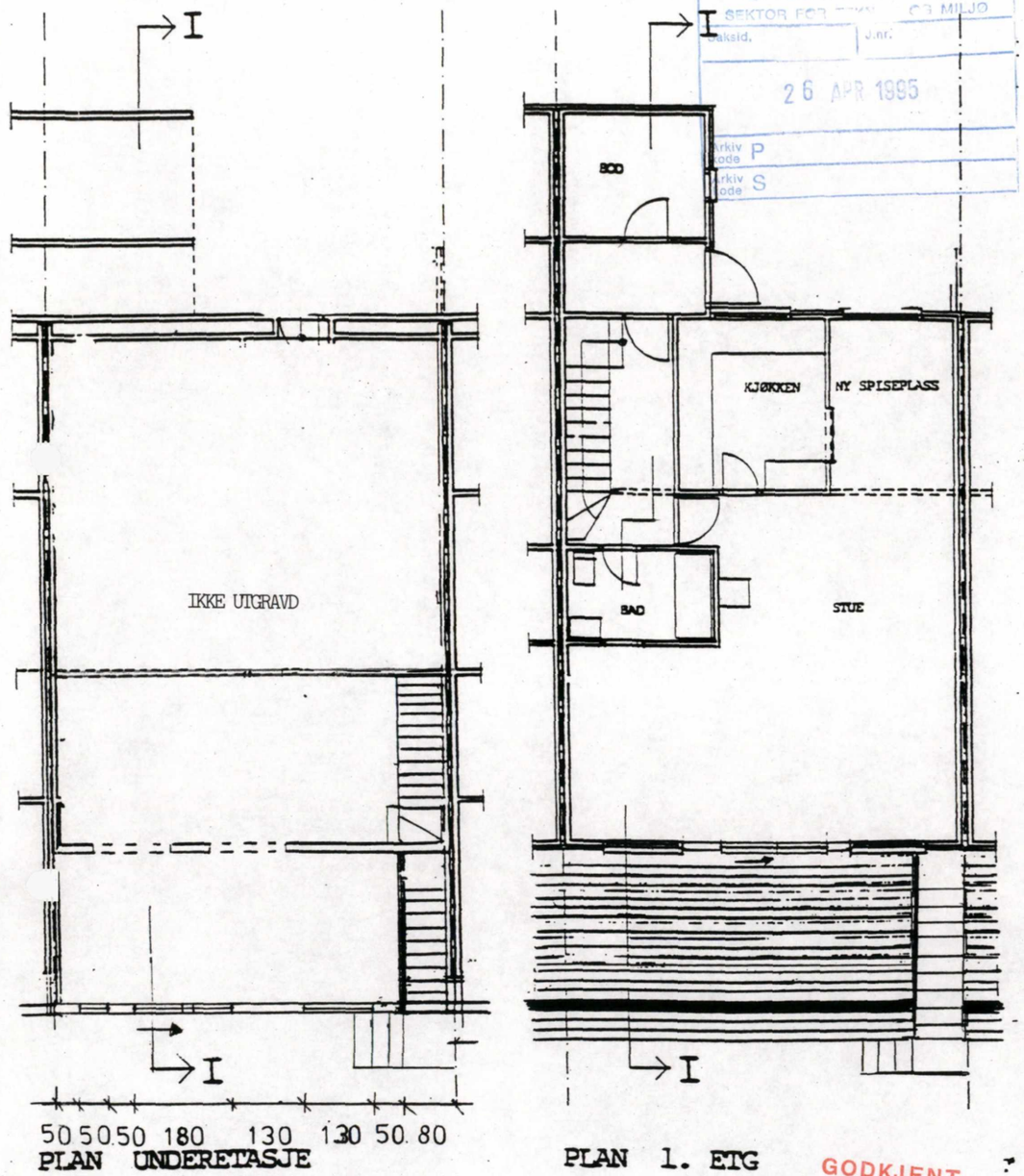
PLAN 1. ETG

GODKJENT
17 AUG 1995
OPPEGÅRD KOMMUNE

MÅLESTOKK 1 : 100
A/L UTSIKTEN BRL, OPPEGÅRD

TYPE D–U

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
26 APR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S



PLAN UNDERETASJE

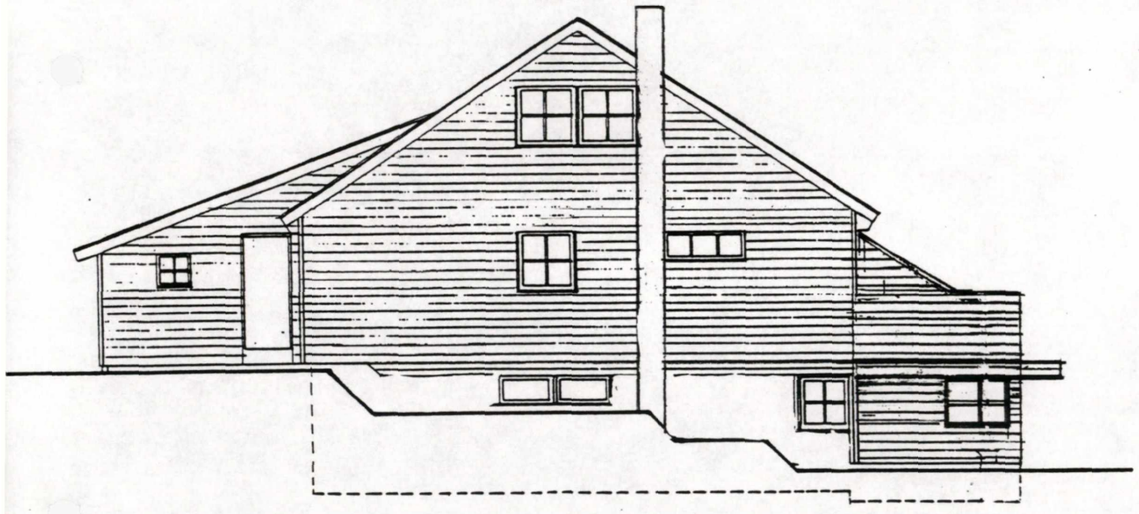
PLAN 1. ETG

GODKJENT
17 AUG 1995
OPPEGÅRD KOMMUNE

MÅLESTOKK 1 : 100
A/L UTSIKTEN BRL, OPPEGÅRD

TYPE F–U

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
26 APR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S



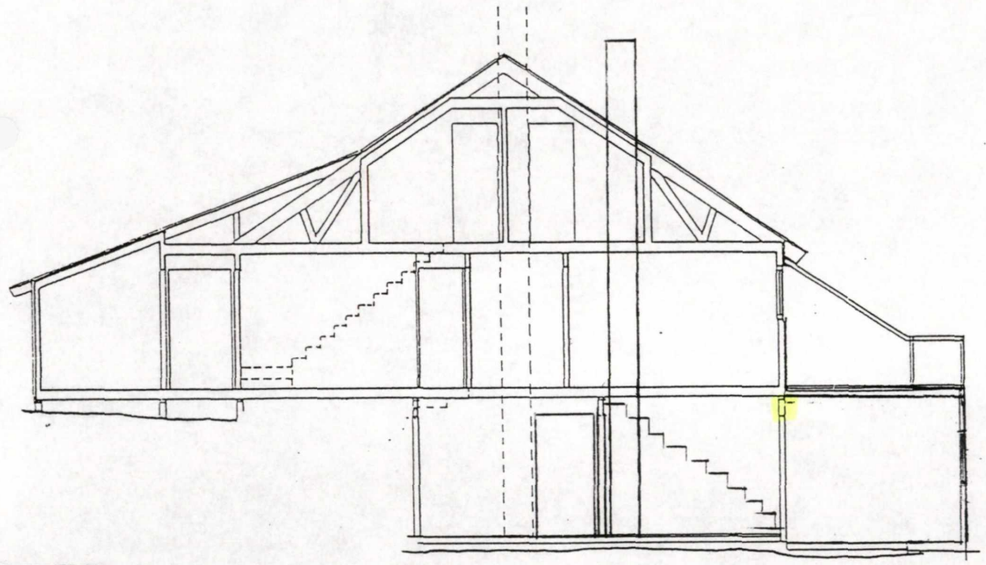
FASADE GAVL

GODKJENT
17 AUG 1995
OPPEGÅRD KOMMUNE

MÅLESTOKK 1 : 100
A/L UTSIKTEN BRL; OPPEGÅRD

TYPE D–U

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid. | J.nr.
26 APR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S



SNITT I-I

GODKJENT
17 AUG 1995
OPPEGÅRD KOMMUNE

MÅLESTOKK 1 : 100
A/L UTSIKTEN BRL, OPPEGÅRD

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4327
UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2026 kl. 19:00, Sofiemyr Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kabel-TV
8. Garasjekostnader
9. Kapitalinnhenting
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjell Erik Bogen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erik Rasmussen og Tove Helen Modahl er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative driftsresultat dekkes av tidligere besluttet kapitalinnhenting.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000 på grunn av omfang av arbeid med takprosjektet. Kr 50 000 til styreleder og 10 000 til hvert styremedlem.

Styrets innstilling

Godgjørelset for styret settes til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 7

Kabel-TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kabel-TV er den samme tjenesten for alle uavhengig av størrelse på boenhetene. Styret foreslår derfor at kostnadene fordeles likt på alle enhetene, og at kostnadene spesifiseres på fellesutgifter/husleien.

Totalkostnad for kabel-TV var kr 177 000 i 2025. Det utgjør kr 620 per husstand per mnd.

En slik fordeling vil innebære en økning i husleien på kr 162 per år for små, og en reduksjon på kr 67 per år for de store.

Dagens fellesutgifter justeres tilsvarende slik at samlet innbetaling fra beboerne blir som budsjettert. Fremtidig justering av kostnader knyttet til kabel-TV justeres etter leverandørs prissetting.

Styrets innstilling

Styret foreslår at kostnadene fordeles likt på alle enhetene, og at kostnadene spesifiseres på fellesutgifter/husleien.

Forslag til vedtak

Kostnadene for kabel-TV fordeles likt på alle enhetene. Kostnadene spesifiseres på fellesutgifter/husleien.

Sak 8

Garasjekostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøtet 2025 fremmet forslag om innføring av garasjeleie. Begrunnelse som ble benyttet var at garasjene er like store og likt utformet for alle husstandene, og at kostnader knyttet til garasjer fordeles likt på alle husstander. Årsmøtet 2025 foreslo en garasjeleie på kr 425 pr boenhet pr måned.

Styret ble bedt av årsmøte å utrede saken.

Forslaget vil innebære en vedtektsendring. Forslaget vil også innebære en uforholdsmessig stor jobb for styret å føre regnskap over. Direkte kostnader til garasjer er beregnet stipullert til kr 50 000 pr år, og dekker forsikring, strøm, vedlikehold og brøyting.

Styret foreslår derfor at fordelingen av kostnader knyttet til garasjer forblir uendret med dagens fordelingsnøkkel.

Forslag til vedtak

Fordelingen av garalsjeleien, med dagens fordelingsnøkkel, forblir uendret.

Sak 9

Kapitalinnhenting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har orientert sameiet om kostander knyttet til takprosjektet, og at det fortsatt er gjenstående arbeider tilknyttet 57 rekken. Opak har anbefalt sameiet om å sette dette arbeidet ut på anbud for å få en god konkurranse og best mulig pris. En mulig fremdrift er å gjennomføre prosjektering og anbudskonkurranse før sommerferien, og da med tidligst oppstart for byggearbeider i september 2026.

Styret kan ikke pr i dag angi konkret kostnad for arbeidet før en har innhentet tilbud. Priser for slikt arbeid har vi erfart varierer med 100 % mellom laveste og høyeste pris.

Kapitalinnhenting

Sameiet har allerede besluttet at kapitalinnhenting skal gjennomføres i to runder. Dette for å minimere våre rentekostnader. Per 07. mai 2026 har sameiet et samlet låneopptak på kr 5 500 000,- Samtidig som vi har om lag 2 500 000,- driftskonto og sparekonto. Styret er forpliktet til å følge sameiets tidligere vedtak med to kapitalinnhentinger. Intensjonen med vårt tidligere vedtak var å gjennomføre kapitalinnhenting 2, når prosjektet er helt sluttført, og endeling kostnad er kjent.

På grunn av utbedringene i 57 rekken og usikkerhet rundt både tidspunkt for oppstart samt kostnader vil kapitalinnhenting 2 trekke ut i tid. Dette vil få konsekvenser i form av høye rentekostnader.

Av den grunn er det ønskelig at sameiet gir sin tilslutning til en kapitalinnhenting 3.
Dersom vi foretar en kapitalinnhenting tilsvarende kr 4 000 000 for nedbetaling av lån vil dette redusere kapitalkostnader betraktelig. Sameiebrøken benyttes ved innhenting av kapital. Dette beløpet tilsvarer om lag kr 122 598 for treromsleiligheter og kr 184 812 for fireromsleiligheter. Resterende kapital innhentes når prosjektet er helt ferdigstilt.

Styrets innstilling

- Det gjennomføres kapitalinnhenting pålydende kr 4 000 000,- pr 01. juli 2026
- Innhentet kapital benyttes til nedbetaling av lån
- Det gjennomføres kapitalinnhenting nr 3 når prosjektet er helt ferdigstilt. Denne kapitalinnhentingen skal dekke alle kostnader knyttet til prosjektet, herunder rentekostnader.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til finansiering tiltres.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har vært i kontakt med alle som er på valg i år, og samtlige har sagt seg villig til å forlenge sitt engasjement med ett år. Det vil si at følgende fortsetter i sine respektive roller ett år frem til generalforsamlingen 2027:

• Styreleder: Kjell Erik Bogen

• Styremedlem: Kestutis Stikanas

• Varamedlem: Elin Thingnæs Lid

• Varamedlem: Ingrid Merete Terjesen

Bakgrunnen er vårt pågående takprosjekt og viktigheten av kontinuitet i arbeidet rundt dette.

På bakgrunn av flytting bestod valgkomiteen utelukkende av Erik Rasmussen inntil nylig, men Nina Rismyhr har sagt seg villig til å bli med undertegnede i valgkomiteen frem til generalforsamlingen 2027.

Styreleder velges i utgangspunktet for 2 år. Sittende styreleder har stilt seg til rådighet for 1 år for å sikre kontinuitet i avslutningen av takprosjektet. Valgkomiteens innstilling er derfor at styreleder velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Erik Bogen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kestutis Stikanas

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Elin Thingnæs Lid
- Ingrid Merete Terjesen

Valg av 2 valgkomitè Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Erik Rasmussen
- Nina Rismyhr

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret Leder Kjell Erik Bogen

Styremedlem Kestutis Stikanas

Styremedlem Hilde Ulvesli

Varamedlem Elin Thingnæs Lid

Varamedlem Ingrid Merete Terjesen

Valgkomiteen Erik Rasmussen

Styret kan kontaktes på e-post utsiktenboligsameie@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Utsikten

Boligsameie Sameiet består av 24 seksjoner. Utsikten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986642021, og ligger i Nordre Follo kommune Gårds- og bruksnummer: 249 614
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid Styret har hatt 11ordinære styremøter siden sist årsmøte, samt flere avklaringer på mail og telefon. Styremøtene er stort sett gjennomført fysisk.

Styret har jobbet med:

Hovedfokuset i året har vært oppfølging og gjennomføring av allerede vedtatte tiltak, med særlig vekt på rehabilitering av tak, utvendig vedlikehold (beising) og løpende drift- og HMS-forhold.

Styret har i hovedsak arbeidet med å fullføre oppgaver som tidligere styre og årsmøte allerede har besluttet. Det har vært høy aktivitet gjennom året med flere styremøter samt uformelle arbeidsmøter. I tillegg har styret brukt betydelig tid på oppfølging av takprosjektet, herunder deltakelse i ukentlige byggemøter, møter med byggeleder og økonomimøter med leverandør/entreprenør. Styret har også håndtert løpende henvendelser fra beboere knyttet til feil, mangler og skader i forbindelse med byggeprosjektet.

Informasjon og dialog med sameierne

Styret har lagt vekt på å gi informasjon på en måte som gjør det enkelt å stille spørsmål og få svar fortløpende. Det ble derfor gjennomført informasjonsmøte der styret presenterte status i viktige saker og la opp til direkte dialog med beboerne. Målet har vært å sikre god forankring og åpenhet i saker som påvirker hverdagen i sameiet.

Drift, HMS og kontrolltiltak

Vedlikeholdsplan: Styret har gjennomgått vedlikeholdsplan. Denne er ikke revidert for 2026, men alle punkter til oppfølging er gjennomført. Det anbefales at nytt styre oppdaterer planen.

Strømforbruk i garasjer: Styret har gjennomført en analyse av strømforbruket i garasjeanlegget, og har ikke avdekket forhold som vurderes som unormale. Det forventes likevel noe høyere forbruk i perioder som følge av pågående arbeid knyttet til takprosjektet (rigg/brakke). Styret informerte om punktet på informasjonsmøte høsten 2025.

Vannforbruk: Styret har gjennomført befaring og kontrollert synlige vannledninger for lekkasjer. Det er ikke funnet noe unormalt og det er heller ikke iverksatt tiltak. Styret informerte om punktet på informasjonsmøte høsten 2025.

HMS og lekeplass: Sameiets HMS-plan er gjennomgått. For inneværende år er det gjennomført/planlagt kontroll av lekeplassen i tråd med gjeldende krav.

Radon: Det er gjennomført målinger i enhetene. Resultatene viser i hovedsak normale verdier. I én enhet er det registrert forhøyede verdier, og det måles videre. Eventuelle tiltak vil bli vurdert og besluttet av styret når målegrunnlaget er tilstrekkelig.

Utredninger: kabel-TV/internett og garasjeleie

Årsmøtet ba styret utrede alternative løsninger for kabel-TV/internett samt vurdering av garasjeleie. Arbeidet er gjennomført og sak blir behandlet som ordinær sak på årsmøte 2026.

Utvendig vedlikehold – beising og utskifting av treverk

I forbindelse med planlagt beising ble det tidlig avdekket behov for utskifting av deler av panel og hjørnebord. Utskifting er gjennomført helt eller delvis, og medførte ekstra kostnader. For enkelte enheter er det etablert terrasseløsninger helt inntil panel, noe som kan gi økt fuktbelastning og risiko for råteskader over tid. For å forebygge fremtidige skader er det i slike tilfeller utført tilpasninger med kapping av nederste bord og montering av beslag.

Takprosjektet har påvirket fremdriften i beisearbeidet, og deler av planlagt arbeid ble ikke gjennomført som opprinnelig tenkt. Resterende beis og maling er lagret forsvarlig for bruk i neste sesong. Styret vil i 2026 planlegge gjenstående arbeider, herunder beising av gavlvegger, og vurdere behov for stillas. Styret presiserer at utvendig vedlikehold av fasader/panel, herunder beising, er sameiets ansvar. Arbeidet kan gjennomføres som dugnad eller ved innleie av leverandør.

Takrehabilitering – status, erfaringer og oppfølging

Rehabilitering av tak har vært den mest ressurskrevende saken i året. Prosjektet startet 19 mai 2025 med opprinnelig planlagt ferdigstillelse i september. Sommeren 2025 oppsto det flere avvik og stopp i arbeidene, blant annet knyttet til mangler ved stillasoppsett og dokumentasjon ved asbestsanering, samt flere endringer i byggeledelse. Ranstad, som opprinnelig var engasjert for å forestå byggeledelsen sa opp kontrakt med sameiet og avsluttet kontrakt medio juni 2025. Deres begrunnelse for oppsigelsen var knyttet til alvorlige avvik knyttet til sikkerhet og SHA ansvar, utilstrekkelig prosjektunderlag, herunder teknisk, økonomisk og kontraktsmessig dokumentasjon.

Styret prioriterte å etablere bedre styring og kontroll i prosjektet. Det ble blant annet bestilt en uavhengig gjennomgang hvor prosjektgrunnlaget ble oppdatert med tydeligere beskrivelser av utførelse og materialvalg, og det ble utarbeidet en samlet økonomisk oversikt. Opak ble også engasjert som ekstern byggeleder for å sikre nødvendig oppfølging.

Avklaringer i prosjektet har medført endringsordrer, blant annet knyttet til oppbygging av hovedtak, vindtetting, lufting og løsninger rundt vinduer, med tilhørende kostnadsøkninger.

Pr i dag er takene utført på to ulike tekniske måter når det gjelder oppbygging av hovedtaket. 57 rekken har flere mangler som må rettes opp, og styret har besluttet at arbeid med dette skal igangsettes etter at ProGruppen AS har sluttført sin del av prosjektet. Med bakgrunn i at sameiet satt med prosjekteringsansvar er det ikke mulig å fremme erstatningsansvar ovenfor ProGruppen AS og vi som sameie må ta kostnadene knyttet endringer i 57 rekken. Endring vil bestå i å demontere takplater, lekter, sløyfer, taktro, blikk og beslag. Deretter bygge opp konstruksjonen med både riktige materialer og tilstrekkelig lufting.

I deler av perioden ble det meldt forhold knyttet til vanninntrenging i enkelte enheter, og ett tilfelle ble håndtert som forsikringssak. Det er også meldt inn hendelser hvor arbeidere har tråkket gjennom innertak, det er knuste lamper, ødelagte terrasser mv.

Pr 01. mai 2026 var ProGruppen AS ferdig med selve takprosjektet. Gjenstående arbeider etter dette var opprydding og etterarbeid.

Takprosjektet - Økonomi

I anbudsprosessen ble det innhentet priser på utførelse av takrehabilitering.

Anbudet omfatter også utskifting eller «heving» av Velux vindu i tillegg til materialer og arbeid knyttet til piper. Vinduer og piper er den enkelte beboers ansvar, og kostnader knyttet til dette er fakturert sameiet, med forutsetning om at kostnader blir viderefakturert den enkelte boenhet.

Pris ink. mva på dette er:

1. Pipebeslag kr 10 250,00

2. Velux nytt kr 20 136,00

3. Velux heving kr 7 750,00

4. Takstige kr 4 062,50

· Tidligere styre har informert om et kostnadsanslag på kr 10 000 000,- for hele prosjektet.

· Tilbud som ProGruppen AS leverte var på kr 7 445 000,-

· Det ble på årsmøtet 2025 antydet en kostnad på kr 8 445 000 inklusive tilleggsarbeider og byggeledelse. Oversikt pr 07.05.2026 viser at prosjektet gjennomføres innenfor kostnadsrammene, men med tillegg av etterarbeid knyttet til 57 rekken.

Avtale om sluttoppgjør med ProGruppen.

Det ble inngått avtale om sluttoppgjør med ProGruppen AS 07.05. 2025. Avtalen omhandlet endelig økonomisk sluttoppgjør, at de avslutter arbeidet og at sameiet selv står for etterarbeider innmeldt styret. Det vil bli gitt en muntlig orientering på årsmøtet.

Takprosjektet finansiering

Årsmøtet i 2025 fattet vedtak om kapitalinnhenting i to omganger. Den første kapitalinnhentingen ble gjennomført sommeren 2025. Videre ble det besluttet å foreta ny kapitalinnhenting når prosjektet var gjennomført, og at sameiet hadde full oversikt over alle kostnader knyttet til rehabiliteringen. I perioden januar 2026 frem til siste kapitalinnhenting har sameiet «mellomfinansiering» gjennom Obos-banken. På lånet påløper det renter. Kapitalinnhenting 2 vil omfatte alle kostnader inklusive finanskostnader. Styret antyder 01. juli som dato for kapitalinnhenting 2.

Det hefter stor usikkerhet knyttet kostnader for å foreta retting av 57 rekken. Av den grunn legger styret frem egen sak knyttet til finansiering av dette arbeidet. Styret velger av den grunn å legge frem eget forslag til kapitalinnhenting 3 på ordinert sameiermøte 2026

Rotter observert på uteområdet høsten 2025 : Styret har fulgt opp ved å innhente tilbud fra Anticimex. På befaring fant de ingen tydelige spor på rotteaktivitet på området vårt. De anbefalte forebyggende tiltak i form av utplassering av to giftfrie feller. Pristilbudet var ca. 14 800 inkl mva pr år, med en bundet avtaleperiode på tre år. Rotter er ikke observert etter i høst og styret har konkludert med å ikke gå videre med saken.

Innkjøp av høytrykkspyler

Sameiet har kjøpt inn høytrykkspyler som kan benyttes på dugnader og av beboerne. Høytrykkspyleren står i vår felles redskapsbod.

Dugnad

Det ble gjennomført vårdugnad den 23. april 2026. Styret takker for deltakelsen.

Avslutning

Styret takker sameierne for samarbeid og tålmodighet i en periode preget av omfattende prosjektaktivitet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er vesentlig høyere enn budsjettert. Avviket skyldes i hovedsak kapitalinnkalling til finansiering av større vedlikeholdsarbeider som ikke var lagt inn i ordinært driftsbudsjett.

Driftskostnadene er betydelig høyere enn budsjett som følge av omfattende bygningsmessige vedlikeholdsarbeider gjennom året. Dette gjelder særlig kostnader knyttet til større vedlikeholdsprosjekter.

Sameiet har netto finansinntekter i 2025, hovedsakelig renter på drifts- og sparekonto i OBOS-banken. Det har ikke vært vesentlige finanskostnader i året

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved låneopptak

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift- og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.07.2026..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UTSIKTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IKXEY-6AN1L-SELI5-52IST-BYEBV-T367J

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986642021, KLIENTNR. 4327

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 654 823	985 308	1 010 000	1 086 000
Ladeinntekter elbil		32 738	17 663	0	24 000
Andre inntekter		0	10	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 687 561**	**1 002 981**	**1 010 000**	**1 110 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-22 755	-4 000	-10 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-30 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-10 440	-5 720	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-79 045	-76 005	-81 000	-84 645
Konsulenthonorar		-581 746	-781	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	6	-6 210 580	-33 766	-168 000	-168 450
Forsikringer		-147 558	-129 811	-148 000	-165 760
Kommunale avgifter	7	-289 928	-199 466	-222 000	-270 000
Energi/fyring	8	-54 320	-34 359	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 112	-144 935	-165 000	-169 950
Andre driftskostnader	9	-46 854	-38 975	-53 800	-58 604
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 642 223**	**-726 574**	**-1 005 800**	**-1 131 679**
DRIFTSRESULTAT		**-1 954 661**	**276 407**	**4 200**	**-21 679**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 387	28 461	15 000	15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 387**	**28 461**	**15 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 930 275**	**304 868**	**19 200**	**-6 679**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	304 868
Fra opptjent egenkapital:	-1 210 469	0
Udekket tap:	-719 806	0

UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986642021, KLIENTNR. 4327

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 535	2 651
Forskuddsbetalte kostnader		14 976	13 176
Driftskonto OBOS-banken		805 993	303 573
Sparekonto OBOS-banken		105 524	915 651
SUM OMLØPSMIDLER		**935 027**	**1 235 052**
SUM EIENDELER		**935 027**	**1 235 052**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 210 469
Udekket tap	11	-719 806	0
SUM EGENKAPITAL		**-719 806**	**1 210 469**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 237	8 158
Leverandørgjeld		1 642 596	16 425
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 654 833**	**24 583**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**935 027**	**1 235 052**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre follo, 27. april 2026
Styret i Utsikten Boligsameie

Kjell Erik Bogen/s/ Kestutis Stikanas/s/ Hilde Ulvesli/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 059 811
Kapitalinnkalling	4 595 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 654 823**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-720

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 440
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 440**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-5 426 005
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 426 005**
Drift/vedlikehold bygninger	-764 853
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 623
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 960
Kostnader dugnader	-1 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 210 580**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-289 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-289 928**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-54 320
SUM ENERGI / FYRING	**-54 320**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 600
Diverse utstyr	-27 575
Snørydding	-8 899
Andre driftskostnader	-573
Andre kostnader tillitsvalgte	-720
Andre kontorkostnader	-778
Bank- og kortgebyr	-2 791
Øreavrunding	-55
Velferdskostnader	-1 863
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-46 854**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 096
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 373
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 681
Andre renteinntekter	237
SUM FINANSINNTEKTER	**24 387**

NOTE 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Protokoll til årsmøte 2026 for UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 986642021
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 19:00, Sofiemyr Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjell Erik Bogen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Rasmussen og Tove Helen Modahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative driftsresultat dekkes av tidligere besluttet kapitalinnhenting.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000 på grunn av omfang av arbeid med takprosjektet. Kr 50 000 til styreleder og 10 000 til hvert styremedlem.

Styrets innstilling
Godgjørelset for styret settes til kr 70 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Kabel-TV

Kabel-TV er den samme tjenesten for alle uavhengig av størrelse på boenhetene. Styret foreslår derfor at kostnadene fordeles likt på alle enhetene, og at kostnadene spesifiseres på fellesutgifter/husleien.

Totalkostnad for kabel-TV var kr 177 000 i 2025. Det utgjør kr 620 per husstand per mnd.

En slik fordeling vil innebære en økning i husleien på kr 162 per år for små, og en reduksjon på kr 67 per år for de store.

Dagens fellesutgifter justeres tilsvarende slik at samlet innbetaling fra beboerne blir som budsjettert. Fremtidig justering av kostnader knyttet til kabel-TV justeres etter leverandørs prissetting.

Styrets innstilling
Styret foreslår at kostnadene fordeles likt på alle enhetene, og at kostnadene spesifiseres på fellesutgifter/husleien.

> **Forslag til vedtak:**
> Kostnadene for kabel-TV fordeles likt på alle enhetene. Kostnadene spesifiseres på fellesutgifter/husleien.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Garasjekostnader

Det ble på årsmøtet 2025 fremmet forslag om innføring av garasjeleie. Begrunnelse som ble benyttet var at garasjene er like store og likt utformet for alle husstandene, og at kostnader knyttet til garasjer fordeles likt på alle husstander. Årsmøtet 2025 foreslo en garasjeleie på kr 425 pr boenhet pr måned.

Styret ble bedt av årsmøte å utrede saken.

Forslaget vil innebære en vedtektsendring. Forslaget vil også innebære en uforholdsmessig stor jobb for styret å føre regnskap over. Direkte kostnader til garasjer er beregnet stipullert til kr 50 000 pr år, og dekker forsikring, strøm, vedlikehold og brøyting.

Styret foreslår derfor at fordelingen av kostnader knyttet til garasjer forblir uendret med dagens fordelingsnøkkel.

> **Forslag til vedtak:**
> Fordelingen av garalsjeleien, med dagens fordelingsnøkkel, forblir uendret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Kapitalinnhenting

Styret har orientert sameiet om kostander knyttet til takprosjektet, og at det fortsatt er gjenstående arbeider tilknyttet 57 rekken. Opak har anbefalt sameiet om å sette dette arbeidet ut på anbud for å få en god konkurranse og best mulig pris. En mulig fremdrift er å gjennomføre prosjektering og anbudskonkurranse før sommerferien, og da med tidligst oppstart for byggearbeider i september 2026.

Styret kan ikke pr i dag angi konkret kostnad for arbeidet før en har innhentet tilbud. Priser for slikt arbeid har vi erfart varierer med 100 % mellom laveste og høyeste pris.

Kapitalinnhenting

Sameiet har allerede besluttet at kapitalinnhenting skal gjennomføres i to runder. Dette for å minimere våre rentekostnader. Per 07. mai 2026 har sameiet et samlet låneopptak på kr 5 500 000,- Samtidig som vi har om lag 2 500 000,- driftskonto og sparekonto. Styret er forpliktet til å følge sameiets tidligere vedtak med to kapitalinnhentinger. Intensjonen med vårt tidligere vedtak var å gjennomføre kapitalinnhenting 2, når prosjektet er helt sluttført, og endeling kostnad er kjent.

På grunn av utbedringene i 57 rekken og usikkerhet rundt både tidspunkt for oppstart samt kostnader vil kapitalinnhenting 2 trekke ut i tid. Dette vil få konsekvenser i form av høye rentekostnader.

Av den grunn er det ønskelig at sameiet gir sin tilslutning til en kapitalinnhenting 3.

Dersom vi foretar en kapitalinnhenting tilsvarende kr 4 000 000 for nedbetaling av lån vil dette redusere kapitalkostnader betraktelig. Sameiebrøken benyttes ved innhenting av kapital. Dette beløpet tilsvarer om lag kr 122 598 for treromsleiligheter og kr 184 812 for fireromsleiligheter. Resterende kapital innhentes når prosjektet er helt ferdigstilt.

Styrets innstilling

- Det gjennomføres kapitalinnhenting pålydende kr 4 000 000,- pr 01. juli 2026
- Innhentet kapital benyttes til nedbetaling av lån
- Det gjennomføres kapitalinnhenting nr 3 når prosjektet er helt ferdigstilt. Denne kapitalinnhentingen skal dekke alle kostnader knyttet til prosjektet, herunder rentekostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til finansiering tiltres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomiteen har vært i kontakt med alle som er på valg i år, og samtlige har sagt seg villig til å forlenge sitt engasjement med ett år. Det vil si at følgende fortsetter i sine respektive roller ett år frem til generalforsamlingen 2027:

• Styreleder: Kjell Erik Bogen

• Styremedlem: Kestutis Stikanas

• Varamedlem: Elin Thingnæs Lid

• Varamedlem: Ingrid Merete Terjesen

Bakgrunnen er vårt pågående takprosjekt og viktigheten av kontinuitet i arbeidet rundt dette.

På bakgrunn av flytting bestod valgkomiteen utelukkende av Erik Rasmussen inntil nylig, men Nina Rismyhr har sagt seg villig til å bli med undertegnede i valgkomiteen frem til generalforsamlingen 2027.

Styreleder velges i utgangspunktet for 2 år. Sittende styreleder har stilt seg til rådighet for 1 år for å sikre kontinuitet i avslutningen av takprosjektet. Valgkomiteens innstilling er derfor at styreleder velges for 1 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Erik Bogen

Følgende stilte til valg:
Kjell Erik Bogen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kestutis Stikanas

Følgende stilte til valg:
Kestutis Stikanas

Varamedlemmer (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Merete Terjesen
Elin Thingnæs Lid

Følgende stilte til valg:
Ingrid Merete Terjesen
Elin Thingnæs Lid

Valgkomitè (1 år)
Følgende ble valgt:
Erik Rasmussen
Nina Rismyhr

Følgende stilte til valg:
Erik Rasmussen
Nina Rismyhr

Protokoll til årsmøte 2025 for UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 986642021
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 19:00, Sofiemyr kirke Auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Knut H. Ousdal er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. 21 av 24 enheter representert fysisk. 2 fullmakter**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Erik Rasmussen foreslått. Som protokollvitner ble Line Storehaug og Peter Strøm foreslått.

✓ **Vedtatt. Tore Storehaug i stedet for Line**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Møteinnkalling sendt i tide, men ved en feil kom ikke regnskapet med. Foreslår likevel at den godkjennes**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt. Vi mangler revisors beretning, men skal ellers være komplett. Knut gjennomgår hele regnskapet. Spørsmål fra Anette om strøm til garasjene, synes det er mye med 17.000. Knut redegjør. Hun utfordrer neste styret til å se på dette. Ladebokser også. Spørsmål fra Ola om utvikling på kommunale avgifter og TV/Bredbånd, og om tendensen vil fortsette. Generell prisøkning + økt forbruk. Stor variasjon på forbruk mellom rekkene. 57-rekken bruker desidert mest i følge både Ola og Knut. Se på annen utregning er tips til nytt styre. Sjekk er på vedlikeholdsplanen. TV/Bredbånd avtalen ble reforhandlet i 2022 både tv og internett forhandlet. Generell prisøkning er forklaringen.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40.000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret takker valgkomiteen for arbeidet. På grunn av at styreleder flytter midt i valgperioden, så velges ny styreleder for 1 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Erik Bogen

Følgende stilte til valg:
Kjell Erik Bogen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Ulvesli

Følgende stilte til valg:
Hilde Ulvesli

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Vegard Jordheim
Ingrid Merete Terjesen

Elin Thingnæs Lid

Følgende stilte til valg:
Vegard Jordheim
Ingrid Merete Terjesen
Elin Thingnæs Lid

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Diana Elisabeth Grønsvold
Erik Rasmussen

Følgende stilte til valg:
Diana Elisabeth Grønsvold
Erik Rasmussen

8. Endring av felleskostnader. Vedtekstendring

Styret fremmer forslag om endring i fordeling av felleskostnadene ved at TV/Internett og Garasje belastes likt for alle sameiere. Beløpet fastsettes av styret i budsjettet. Øvrige felleskostnader fordeles etter sameiebrøken.- Fra 1. juli 2025 foreslås beløpet satt til kr. 575 pr. mnd for TV/Internett og kr. 425 pr. mnd. for Garasje. Ordningen vil gi en mindrekostnad på ca. 100 kr./mnd for store leiligheter og en merkostnad på ca. 260 kr./mnd. for små leiligheter. Beløpet vil fremkomme på fakturaen.

Endringen i felleskostnadene krever endring av vedtektene. Det foreslås derfor et nytt pkt. 6-1.3:
Garasje og grunnpakke for tv og data, betales pr seksjon med like deler. Styret fastsetter de årlige beløpene i budsjettet. Abonnement utover grunnpakke må seksjonseieren selv bestille og bekoste.
Tidligere pkt 6-1.3 og 6-1.4 blir nye pkt 6-1.4 og 6-1.5.

Styrets innstilling
Styret ser dette forslaget som en oppfølging av diskusjonen etter forrige års forslag om endring av kostnadsfordeling mellom store og små leiligheter. Alle leiligheter har samme garasje og samme tilbud om TV/Internett og det er ikke uvanlig at det gjøres fratrekk for dette før øvrige kostnader fordeles i andre sameier.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Knut redegjør for bakgrunnen og hva som er rasjonalet. Forslag til at 1000,- trekkes ut av felleskostnadene. Anette stiller seg kritisk til kostnaden til garasjene. Kjell Erik ønsker å ta saken videre og utrede mer. F.eks. se på andre løsninger for bredbånd og se mer på «riktig» pris for garasje. Tre forskjellige forslag 1) utsette, 2) dele - vedta TV, ikke garasje 3) forslag som oppsatt.**

1) 9 stemmer for utsettelse, dvs. ikke mulig med 2/3 flertall

9. Kapitalinnkalling

På ekstraordinært sameiermøte ble det besluttet at lånet som tas opp ifm Takprosjektet, nedbetales ved kapitalinnkalling ved at hver sameier betaler inn sin del av lånet på den gitt dato. Denne datoen skulle avgjøres på Årsmøtet.

Arbeidene i takprosjektet har en tidsramme fra 19. mai - 30. september 2025 og det er forventet at totale kostnader er avklart kort tid etter dette. Dersom kostnadene overstiger lånebeløpet vil resten dekkes av

egenkapitalen. Det kan være naturlig å be alle forberede seg på 15. oktober 2025 som dato for kapitalinnkalling, men dette vil bli presisert nærmere når man ser fremdriften.

Styret vil imidlertid foreslå at kapitalinnkalling deles i 2, med forfall 15. juli på stipulert 50% av total innbetaling, og resten (justert) 15. oktober. Bakgrunnen for dette er at dette vil redusere utestående lånebeløp og dermed rentekostnadene for sameiet og den enkelte.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at kapitalinnkalling deles i 2, med forfall 15. juli 2025 på stipulert 50% av total innbetaling, og resten (justert) 15. oktober 2025. Bakgrunnen for dette er at dette vil redusere utestående lånebeløp og dermed rentekostnadene for sameiet og den enkelte.

Forslag til vedtak:
Kapitalinnkallingen for lånet ifm takprosjektet deles i 2, med forfall 15. juli 2025 på stipulert 50% av total innbetaling, og resten (justert) 15. oktober 2025.

✓ **Vedtatt. Spørsmål om bakgrunn fra Anette. Flere ønsker mer info. Kjell Erik redegjør. Han støtter forslaget og at det kan være hensiktsmessig, men at vi justerer til mandag 7. juli ca 212k for store leiligheter og ca 140k på små.**

Protokollen signeres av:

Møteleder:	Knut H. Ousdal/s/
Fører av protokoll:	Erik Rasmussen
Protokollvitne:	Tore Storehaug/s/
Protokollvitne:	Peter Strøm/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Valgperiode:**
Leder:	Kjell Erik Bogen	2025-2026
Styremedlem:	Kestutis Stikanas	2024-2026
Styremedlem:	Hilde Ulvesli	2025-2027
Varamedlem:	Vegard Jordheim	2025-2026
Varamedlem:	Ingrid Merete Terjesen	2025-2026
Varamedlem:	Eling Thingnæs Lid	2025-2026

V E D T E K T E R

for

Utsikten Boligsameie org. nr. 986 642 021

Fastsatt på konstituerende sameiermøte 17.10.1989. Senere endret 27.04.1996, 28.04.2005, 19.04.2012, 27.04.2015, 17.12.2018, 11.05.2022 og 27.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Utsikten Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08. juni 1989

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. 614 i Oppegård kommune.

(2) Til hver seksjon følger en garasje.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Plikter og rettslig disposisjonsrett

2-1 Sameier, plikter
Sameierne har plikt til å være medlem av sameierforeningen, og er bundet av foreningens organer. Sameierne hefter proratarisk overfor tredjemann for fellesutgiftene. Boligsameiet skal ha panterett i de enkelte seksjoner for de respektive seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor boligsameiet med inntil kr. 25.000,-. Panteretten skal ha prioritet, uten opptrinnsrett, etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. For øvrig skal utgiftene ved drift av eiendommen fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøken.

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Sameiere kan ikke utføre arbeider som påvirker bygningens bærende konstruksjon uten godkjenning fra styret og eventuelle relevante myndigheter. Sameiere er ansvarlige for å utføre vedlikehold og eventuelle endringer på en forsvarlig og trygg måte, og må bruke kvalifiserte fagfolk ved behov. Styret har rett til å pålegge sameiere å tilbakestille endringer som ikke er godkjent.

Endringen gjelder ikke for nødvendige arbeider som forbedrer bygningens sikkerhet og funksjonalitet, og som er godkjent av styret og eventuelle relevante myndigheter.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering
All parkering på boligsameiets arealer utenom oppmerkede plasser er forbudt, da dette blant annet kan hindre utrykningskjøretøy

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til egen garasje. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler under husrekkene. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også:
a) Utskifting av tak, ikke takvinduer eller pipe.
b) Vedlikehold av yttervegg, men ikke dører, vinduer, takvinduer og ytterdør.
c) Innkjøp av beis for hus og garasje. Det er seksjonseierens ansvar at arbeidet blir utført.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

(3) Den enkelte sameier må selv sørge for nødvendig vedlikehold og forsikring på nybygg/tilbygg. I tillegg er den enkelte sameier ansvarlig for skader forårsaket av nybygg/tilbygg på opprinnelig bygningsmasse.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

ORDENSREGLER

FOR

UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

HVER ENKELT SAMEIER ER ANSVARLIG FOR AT BESTEMMELSENE I ORDENSREGLENE BLIR FULGT.

1. RUNDSKRIV

Meldinger fra styret i boligsameiet eller forretningsfører til sameierne ved rundskriv skal gjelde på samme vis som ordensreglene.

2. KLAGER

Alle klager skal fremsette *skriftlig* og stilles til styret i boligsameiet.

3. RO I LEILIGHETENE

Sang, høylydt tale, bruk av musikkinstrumenter og verktøy til sjenanse for naboer er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 21.00. På søndager og helligdager før kl. 10.00 og etter kl. 21.00.

4. HUSDYRHOLD

Hold av husdyr som hund og lignende må søkes styret for godkjennelse. Eventuell tillatelse kan av styret trekkes tilbake hvis husdyrholdet viser seg å være til alvorlig sjenanse for øvrige sameiere. Anskaffelse av katt er ikke tillatt.

5. FELLESANLEGG OG HAGEANLEGG

Sameierne skal i fellesskap holde fellesanlegg i orden. Flaggstenger, markiser og blomsterkasser etc kan settes opp uten godkjenning fra styret. Det er dog en klar betingelse at dette ikke er til sjenanse eller på annen måte bryter med vanlig utstyr av denne art.

Det stilles sameierne fritt hvordan hver enkelt vil utforme sitt eget grøtanlegg. Det er da naturligvis under den forutsetning at det ikke blir til sjenanse for naboene. Likedan er det en klar forutsetning at ingen kan sperre av slik at adgang og passasje for naboer til sitt grøntanlegg hindres. Det vil da være naturlig at den frie passasje legges i ytterkant av grøntanlegget.

Brukere av lekeplassen oppfordres til å holde lekeplassområdet ryddig.

6. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Overnevnte utstyr må brukes hensiktsmessig og slik at unødige skader ikke oppstår. Sameierne er forpliktet til å gjøre seg kjent med hvor stoppekran for vannet er i tilfelle et rør eller lignende skulle ryke. For å unngå støy av defekte pakninger må disse byttes ut snarest.

7. BRUKSOVERLATING

Sameierne har ansvaret overfor boligsameiet for all skade og ulempe som boligsameiet eller andre sameiere får av dennes bruksoverlater.

.

8. PARKERING OG KJØRING

All parkering på boligsameiets arealer utenom de oppmerkede plasser er forbudt, da dette blant annet kan hindre utrykningskjøretøy. All unødig kjøring innen boligsameiet er forbudt. Sameiere som har garasje skal som hovedregel parkere sin bil i denne.

Det er ikke adgang for utenforstående å parkere, når de selv ikke oppholder seg i boligsameiet. Det er kun adgang til å parkere biler beregnet for persontransport. De oppsatte skilter må respekteres. Oppmerkede parkeringsplasser ved siden av garasjene er beregnet på sameiets beboere og gjester.

Biler som parkeres mot disse bestemmelser kan bli tauet bort for eiers regning. Lek med ball som kan være til skade for parkerte biler er ikke tillatt. Det er styrets plikt å påse at disse bestemmelser overholdes.

9. SAMEIERNE PLIKTER Å GJØRE DISSE REGLENE KJENT FOR BESØKENDE.

Vedtatt på konstituerende
Sameiermøte 17.10.1989
Endret på sameiermøte 11.04.2007
Endret på sameiermøte 20.03.2018

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

LOKALMEGLEREN & PARTNERS

Bindende kjøpetilbud

Oppdragsnr.: 193260092

Megler: Ole Andreas Huse

Budgiver har lest salgsoppgave og tilstandsrapport og inngir herved bindende bud på eiendommen

Adresse: Bjørnstjerne Bjørnsons vei 53 D, 1412 SOFIEMYR
Matrikkel: gnr. 249, bnr. 614, snr. 16 i Nordre Follo

Bud kr: **Beløp med bokstaver:**
+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Bud vedstått til (dato og klokkeslett) **Ønsket overtagelse (dato):**
Overtagelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt at budet begjæres stadfestet (normalt etter 14 dager av budfrist). Budgiver aksepterer at budfrist forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud, se pkt. 8..

Eventuelle forbehold:

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medøfrer at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper [[operativmegler.navn]] til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i:	v/	Tlf.	Kr.
Egenkapital i:	v/	Tlf.	Kr

□ Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besiktet eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.partners.no for vår personvernerklæring.
Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen.

Budgiver

□ Jeg er en fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet

Navn:
Personnr.:
Adresse:
Tlf./E-post:
Sted,dato:
Signatur

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

□ Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet

Navn:
Personnr.:
Adresse:
Tlf./E-post:
Sted,dato:
Signatur

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Før du innleverer bud – må nedenstående nøye gjennomgås:

TVANGSSALG
Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

BUDGIVNING
I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- *Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer*
- *Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter.*
  Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- *Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.*
- *Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.*

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe til å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avlagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

partners.no