Gjersjøveien 54D

Nabolaget Oppegård syd/vest - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Oppegård stasjon Linje 81N, 84E, 580	9 min 0.7 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	6 min 2.8 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 5.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 6.7 km

«Stille og rolig, lite støy og mas.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

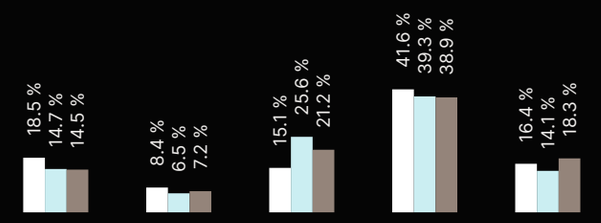
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppegård syd/vest	1 369	552
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sætreskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.2 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 106 barn	16 min 1.3 km
Slåbråten barnehage (1-5 år) 67 barn	22 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Oppegård	11 min
Rema 1000 Greverud Post i butikk, PostNord	22 min 1.8 km

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

Gjersjøveien 54D

Nabolaget Oppegård syd/vest - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Oppegård stasjon Linje 81N, 84E, 580	9 min 0.7 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	48 min

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	6 min 2.8 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	19 min 1.5 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	10 min 5.3 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 6.7 km

«Stille og rolig, lite støy og mas.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

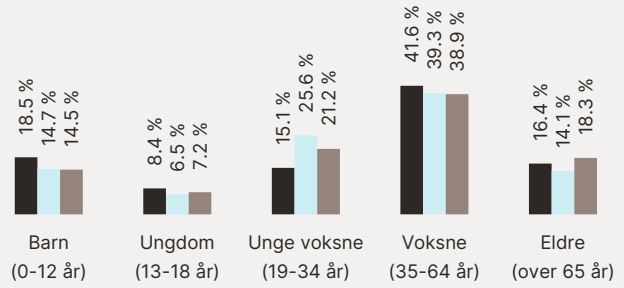
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppegård syd/vest	1 369	552
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sætreskogen barnehage (1-5 år) 60 barn	16 min 1.2 km
Greverudlia barnehage (1-5 år) 106 barn	16 min 1.3 km
Slåbråten barnehage (1-5 år) 67 barn	22 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Oppegård	11 min
Rema 1000 Greverud Post i butikk, PostNord	22 min 1.8 km

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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

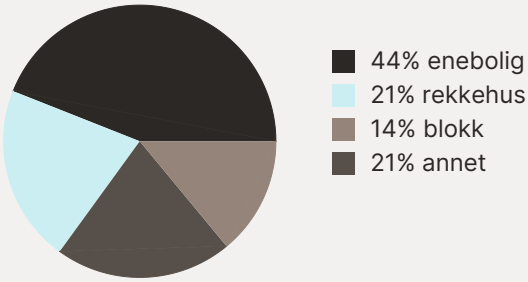
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Oppegårdbanen naturgress Fotball	2 min 0.1 km
Greverudhallen Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Abox Greverud	22 min
Puls Greverud	23 min

Boligmasse



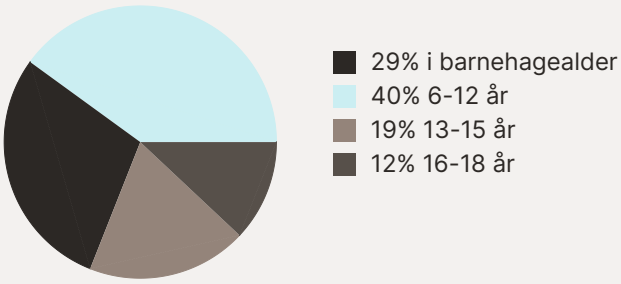
«Trives her som alenepappa og har de tjeneste som trengs»

Sitat fra en lokalkjent

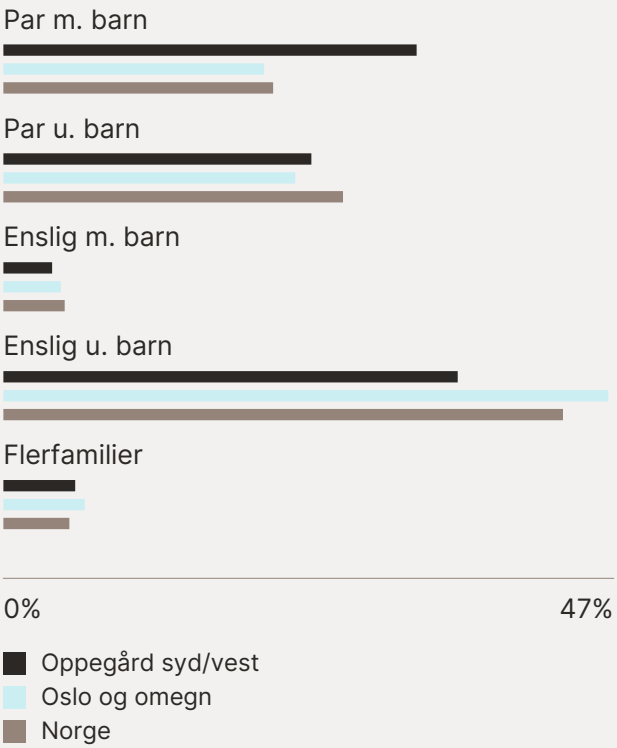
Varer/Tjenester

Greverud Torg	23 min
Apotek 1 Greverud	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



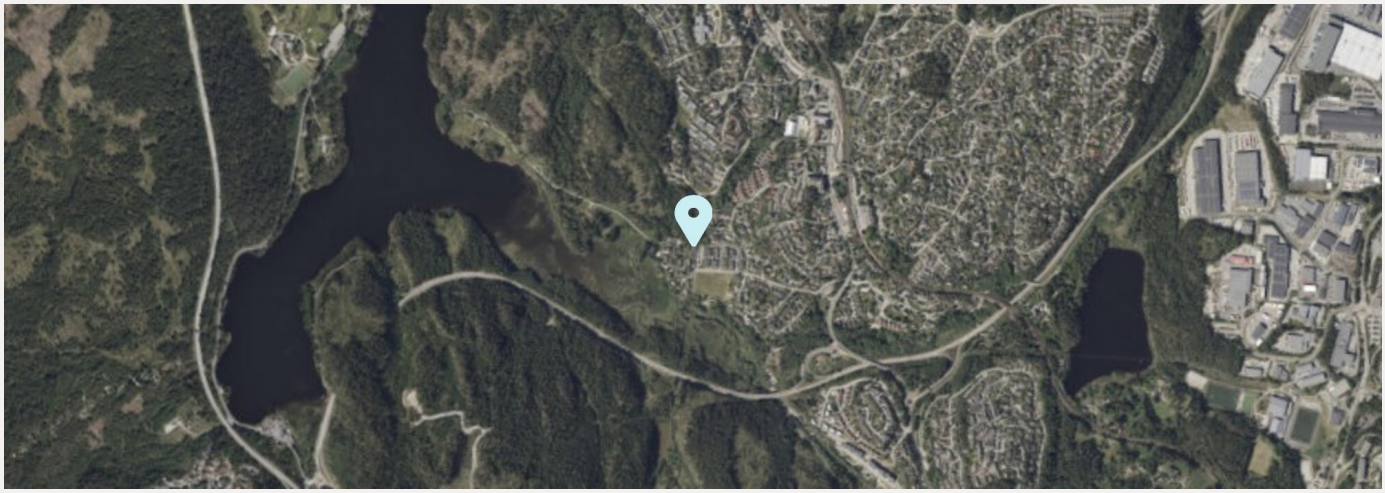
Familiesammensetning

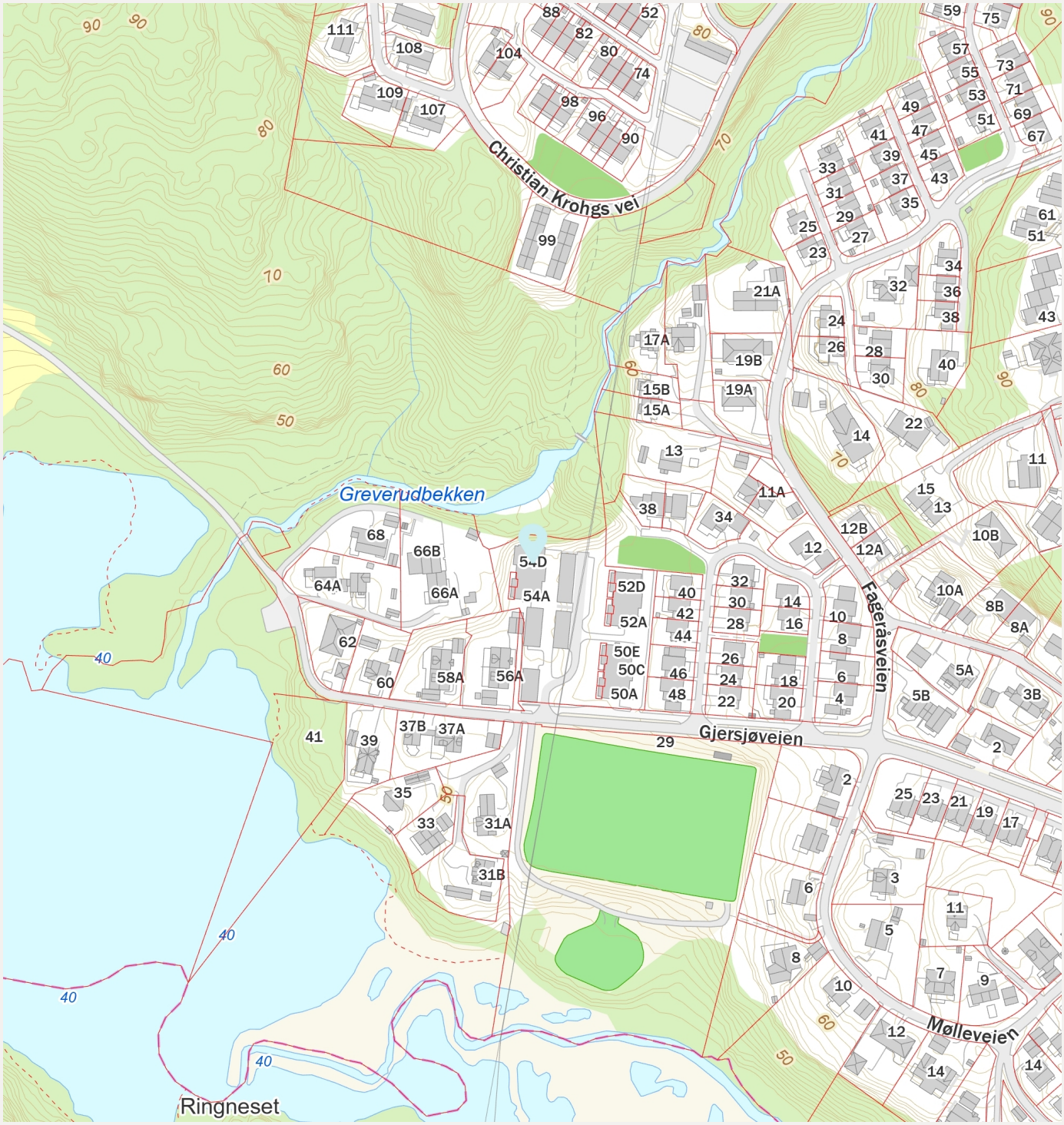


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

Boligbygg med flere boenheter

Gjersjøveien 54 D, 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 244, bnr. 1051, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2066 **Referansenummer:** RU1175

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dalens Hage Boligsameie består av 24 boligseksjoner. Leiligheten ligger i moderne lavblokk, på bakkeplan. Bygget er oppført i stål og betong. Innfelt bindingsverk med panel og fasadeplater.

Leiligheten fremstår lys og moderne, med normal bruksslitasje. Solrik terrasse og garasje i fellesrekke.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags energiglass.
Leiligheten har en delvis overbygget terrasseplatting, av impregnerte materialer. Stålrekkverk, og et område begrenset med blomsterkasse. Størrelse ca 18 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med, parkett på gulv. Malte slette tak og vegger. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Støpt såle av betong mot terreng.planhet er sjekket i stue og på hovedsoverom. Kun mindre avvik under 15 mm registrert.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Formpressede lette, slette innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra ytterkant kabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Lekksjasikring er ansett ivaretatt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke funnet beskrivelse på membran i fremlagt FDV dokumentasjon.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt benkebeslag og bred koketopp. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator tilkobler ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat lokalisert i boden.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Lokalisert i hjørne på kjøkkenbenken.
Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i gulv bortsett fra i boden. Oppdelt i flere soner. Tilleggsvarmers med peisovn i stue.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Anlegg stort sett fra byggeår.

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

Det er ikke registrert avvik med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

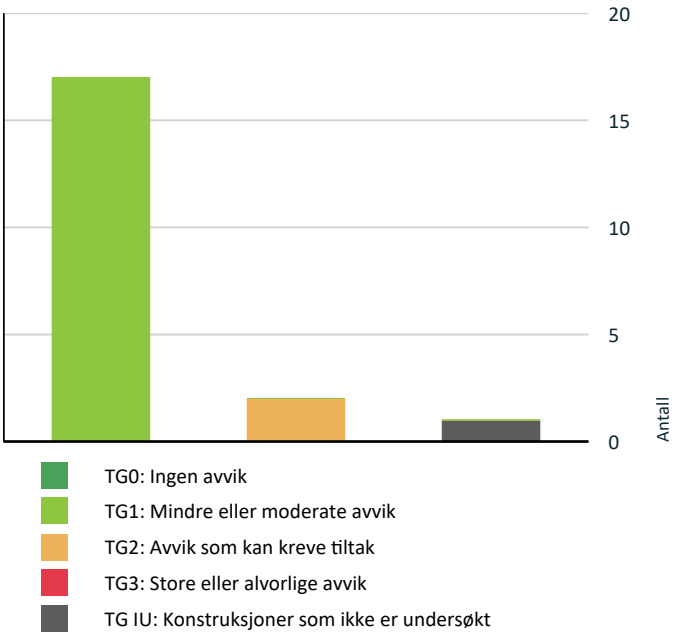
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er fremlagt, og stemmer med dagens bruk.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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 i rapporten 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Oppvarming Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags energiglass.

TG 1 Dører

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en delvis overbygget terrasseplatting, av impregnerte materialer. Stålrekkverk, og et område begrenset med blomsterkasse. Størrelse ca 18 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

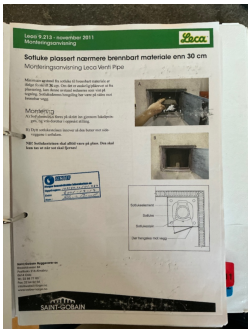
Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med, parkett på gulv. Malte slette tak og vegger. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle av betong mot terreng.planhet er sjekket i stue og på hovedsoverom. Kun mindre avvik under 15 mm registrert.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.





TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Formpressede lette, slette innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra byggeår med noe dokumentasjon i FDV. Badet var underlagt uavhengig kontroll og det foreligger midlertidig brukstillatelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Det er registrert sprekk i flis under overløp fra toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Flisen er ikke synlig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra ytterkant kabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Lekksjasikring er ansett ivaretatt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke funnet beskrivelse på membran i fremlagt FDV dokumentasjon.

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

Membran er nå 15 år, og dermed over halvparten av forventet levetid.

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

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt benkebeslag og bred koketopp. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator tilkobler ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat lokalisert i boden.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. Lokalisert i hjørne på kjøkkenbenken.



TG IU Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i gulv bortsett fra i boden. Oppdelt i flere soner. Tilleggsvarmers med peisovn i stue. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

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.

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Anlegg stort sett fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke registrert avvik med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Leiligheten har tilhørende garasje med bod, i felles garasjerekke. Støpt såle, med tre -skillevegger. Det er klargjort for tilkobling til elbil lader. Leddport med åpner. Garasjen er målt til ca 14,4 kvm og boden til 5,6 kvm.

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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

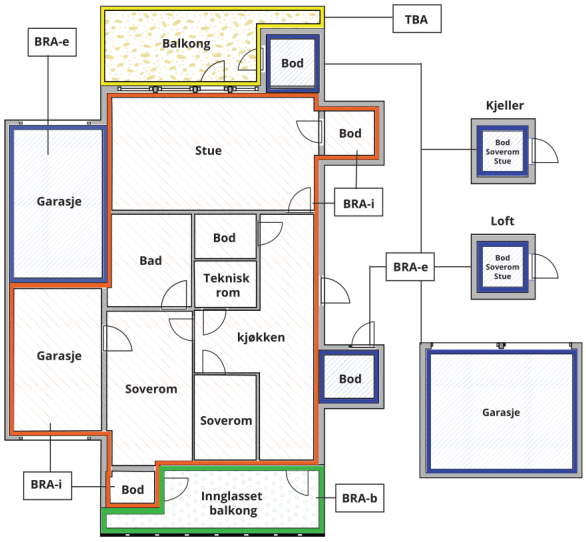
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	18
SUM	**69**				**18**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, og stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Kun mindre arbeider som egeninnsats.

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Arild Langseth	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	244	1051		19	5160 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Gjersjøveien 54 D

Hjemmelshaver
Omberg Kirsti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gjersjøveien 54 ligger barnevennlig og rolig til innerst i stikkvei. Kort gangavstand til fotballbane og gode gangveier til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og matbutikker. Enkel adkomst til marka med flotte turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil offentlig vei.

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

Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker og biloppstillingsplass.

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, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning,

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2026	Egenerklæring oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei
Eiers representant	12.02.2026	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.02.2026	Opplysninger om andel/ seksjon	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.02.2026	Byggemeldte tegninger fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RU1175

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Gjersjøveien 54 D, 1415 OPPEGÅRD

27 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gjersjøveien 54 D	Gjersjøveien 54 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.02.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden jeg overtok mai 2021.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 791437

Informasjon om selger

Selger

Omberg, Kirsti

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert skjeggkre i sameiet.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus i garasjeanlegget.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er observert fukt i to av garasjerekkene men ikke i garasjerekken som tilhører leiligheten.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17864510

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kirsti Omberg	**2026-02-27**

Identification

Kirsti Omberg

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kirsti Omberg	27/02-2026 15:53:12	BankID OIDC High

KOPI

Arkiv: TB 44/1051
Saksnr: 10/2484-19

Saksbeh.: IME
Dato: 29.11.2012

Bolig & eiendomsutvikling AS
Kolbotnveien 14

1410 KOLBOTN

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

Gjelder:	*OPPFØRING AV FLERMANNSBOLIG (HUS NR. 27)*
Byggested:	*Gjersjøveien 54 A-E*
Tiltakshaver:	*BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS*
Ansvarlig søker:	*BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS*
Ansvarlig KUT:	*RG Oppmåling, Morten Gultvedt Entreprenør AS, Storm VVS AS og Solid Entreprenør AS*
Rammetillatelse:	*1.12.2010, revidert 7.12.2010*
Igangsettingstillatelse	*27.12.2010*
Midl. brukstillatelse:	*12.07.2011*

Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX, er dokumentasjon med kontrollerklæring mottatt 3.9.2012. Med dokumentasjonen bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På grunnlag av den fremlagte dokumentasjon og i henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Byggesakskontoret avholdt stedlig tilsyn på hele byggefeltet 5.9.2012. Dokumentasjon på at de avvik som ble funnet under tilsynet er retter innkom 30.10.2012. Ferdigattest for alle byggesakene på hele byggefeltet utstedes samtidig.

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

Hans Vestre
Leder byggesak

Inger Marie Eldøy
saksbehandler

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata
Nye eiere:

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: 10/2484 Dok.nr. 17
Beh. 03. SEP. 2012 Deres ref. HN
Arkiv P TB 44/1051
Arkiv S L40

Ferdigmelding

Kommunens saksnr: 10/2484 | Side: av

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
44	1051				

Adresse: GJERSØVEIEN 54 A-E | Postnr: 1415 | Poststed: OPPEGÅRD

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

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

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming

- ☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- ☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

- ☒ Elektrisitet
- ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel
- ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)
- ☐ Solenergi
- ☐ Varmepumpe
- ☐ Gass
- ☐ Fjernvarme
- ☐ Annen

☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	01 - 03	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Bolig & Eiendomsutvikling AS

Dato: 24.08.12 | Underskrift: Rino F. Jensen

Gjentas med blokkbokstaver: RINO F. JENSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

KOPI

Arkiv: TB 44/30
Saksnr: 10/2484-12

Saksbeh.: KZK
Dato: 12.07.2011

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Kanalen Brygge
Værftsgt. 1C
1511 MOSS

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

Gjelder:	*FLERMANNSBOLIG (HUS 27)*
Byggested:	*Gjersjøveien 54 A-E*
Tiltakshaver:	*Bolig og Eiendomsutvikling AS*
Ansvarlig søker:	*Shark AS*
Ansvarlig KUT:	*R G oppmåling, Solid entreprenør AS, Storm VVS AS, Morten Gultvedt entreprenør AS, Berg & Grundsäkring AB*
Igangsettingstillatelse	*15.04.2010*

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

Med dokumentasjon for sluttkontroll med kontrollerklæringer mottatt her 08.07.11 erklærer ansvarlige foretak at det kun er registrert mindre vesentlige mangler ved tiltaket og at manglene ikke er til hinder for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Frist for utbedring av manglene settes til 01.11.11. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. For ferdigattest som rekvireres etter fristens utløp, utstedes et gebyr i henhold til gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune.

Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder Byggesak og geodata

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

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 08. JUL. 2011 | Arkiv
Arkiv P
Arkiv S

Kommunens saksnr: 10/2484 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
44	1051			HUS 27	

Adresse: GJERSØVEIEN 54 A-E | Postnr: 1415 | Poststed: OPPEGÅRD

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: OKT. 2011
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
HUS 27 MED TILHØRENDE UTOMHUS/GRØNTANLEGG

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
ASFALT PÅ VEI	OKT. 2011(ferdiga	
FELLES LEKEANLEGG	OKT. 2011(ferdiga	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: OKT. 2011

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	01 - 05	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Bolig & Eiendomsutvikling AS

Dato: 04.07.11 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: PAAL GUNDERSEN

FOR

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Adr: Vestbyveien 101, 1511 Moss
Tlf: 69 91 21 00 • Faks 69 91 21 01
Organisasjonsnr. 981 688 589

© NBR nr 5167 Juli-2003

KOPI

Arkiv: TB 44/1051
Saksnr: 10/2493-17

BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS
Kolbotnveien 14

1410 KOLBOTN

Saksbeh.: IME
Dato: 29.11.2012

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

Gjelder:	*OPPFØRING AV GARASJEBYGG (HUS 25,26 OG 27)*
Byggested:	*GJERSJØVEIEN 50 A-E, 52 A-E, 54 A-E*
Tiltakshaver:	*BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS*
Ansvarlig søker:	*BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS*
Ansvarlig KUT:	*RG Oppmåling, Morten Gultvedt Entreprenør AS og Solid Entreprenør AS*
Rammetillatelse:	*1.12.2010, revidert 7.12.2010*
Igangsettingstillatelse	*29.12.2010*
Midl. brukstillatelse:	*28.06.2011*

Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX, er dokumentasjon med kontrollerklæring mottatt 29.8.2012. Med dokumentasjonen bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På grunnlag av den fremlagte dokumentasjon og i henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Byggesakskontoret avholdt stedlig tilsyn på hele byggefeltet 5.9.2012. Dokumentasjon på at de avvik som ble funnet under tilsynet er retter innkom 30.10.2012. Ferdigattest for alle byggesakene på hele byggefeltet utstedes samtidig.

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

Hans Vestre
Leder byggesak

Inger Marie Eldøy
saksbehandler

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata
Nye eiere:

: OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: 10/2493 Dok.nr. 16
Bek. 29. AUG. 2012 Ekspl.
Arkiv P TB 44/1051
Arkiv E L10

Kommunens saksnr: 10/2493 IME | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	44	1051				

Adresse: GJERSØVEIEN 50, 52 & 54 - GARASJE FLERFAMILIE | Postnr: 1415 | Poststed: OPPEGÅRD

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

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

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	01 - 03	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Bolig & Eiendomsutvikling AS

Dato: 24.08.12 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: RINO F. JENSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS
Værftsgaten 1 C. Kanalen Brygge 2. etg

1511 MOSS

Saksnr.: 10/2493-12
Arkiv: TB 44/30
Saksbeh.: LO
Dato: 28.06.2011

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

Gjelder:	*FELLES GARASJEBYGG (HUS 25,26 OG 27)*
Byggested:	*GJERSJØVEIEN 50 A-E, 52 A-E, 54 A-E*
Tiltakshaver:	*BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS*
Ansvarlig SØK:	*BOLIG & EIENDOMSUTVIKLING AS*
Rammetillatelse:	*29.12.2010*
Igangsettingstillatelse	*29.12.2010*

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

Med dokumentasjon for sluttkontroll med kontrollerklæringer mottatt 24.06.11 erklærer ansvarlige foretak at det kun er registrert mindre vesentlige mangler ved tiltaket og at manglene ikke er til hinder for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Virksomhet for vann, avløp og renovasjon har i notat av 28.06.11 uttalt følgende:
Det ble i dag 28.06.2011 ved befaring informert om at innkastenheten til de nedgravde løsningene ikke blir levert tidsnok.

Follo Ren og VAR imøtekommer utbygger med midlertidig løsning.

VAR setter 1.september som frist for levering av innkastenhetene til de nedgravde løsninger.
Dvs at ferdigattest for området ikke kan gis før dette er på plass.
Ny ferdigbefaring og overtakelsesprotokoll for tømming av løsningen skal da gjennomføres.

Følgende mangler gjenstår:

1. Montering av inkastenhetene for avfallsløsningene. Frist for ferdigstillelse settes til 1. september 2011.
2. Felles lekeanlegg med frist for ferdigstillelse til oktober 2011.
3. Skilt og boder med frist for ferdigstillelse til oktober 2011.
4. Asfaltering med frist for ferdigstillelse til oktober 2011.

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

Hans Vestre
Leder byggesak

Lilian Olsson
saksbehandler

Kopi til:
Virksomhet VAR
Virksomhet Vei og Park
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 Ski
Geodata

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: Dok.nr.
Bah. Arkiv
23. JUN. 2011
Arkiv P

Ferdigmelding

Kommunens saksnr: 10/2493 | Side: av

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
44	30			FELLES GARASJEANLEG(	

Adresse: TILHØRENDE GJERSØVEIEN 50 A-E, 52 A-E, 54 A-E | Postnr: 1415 | Poststed: OPPEGÅRD

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: MAI 2012
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
ASFALT/UTOMHUS	MAI 2012 (ferdiga	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: MAI 2012

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	01 -	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	01 - 03	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	-	[x]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Bolig & Eiendomsutvikling AS

Dato: 22.06.11 | Underskrift

Bolig & Eiendomsutvikling AS
Adr.: Vestregt. 1c - 1511 Moss
Tlf. 69 21 21 00 - Faks 69 21 21 01
Organisasjonsnr. 961 088 589

Gjentas med blokkbokstaver: PAAL GUNDERSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	244	**Bruksnr.**	1051	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjersjøveien 50A, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 377 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 5 377 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Toppenhaug
	Delareal 876 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

	Delareal	105 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_1
	Delareal	1 738 m^2
	KPHensynsonenavn	H370
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2009003)	
Navn	GJERSJØVEIEN 6 MED FLERE	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.09.2010	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5224/2009003_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	5 377 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BB
	Delareal	1 750 m^2
	RPHensynsonenavn	H370_1
	Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

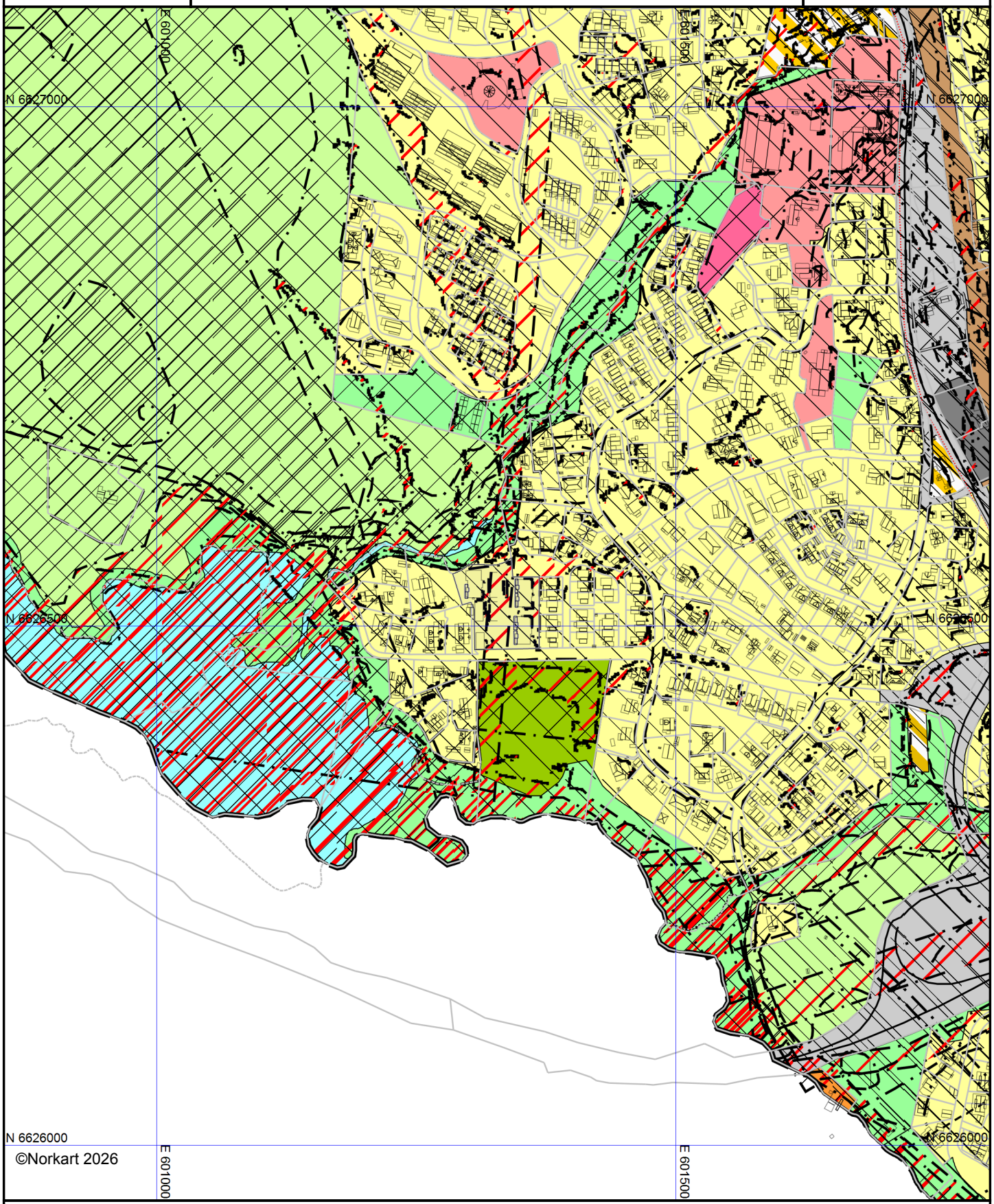
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 244/1051
Adresse: Gjersjøveien 50A
Dato: 12.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

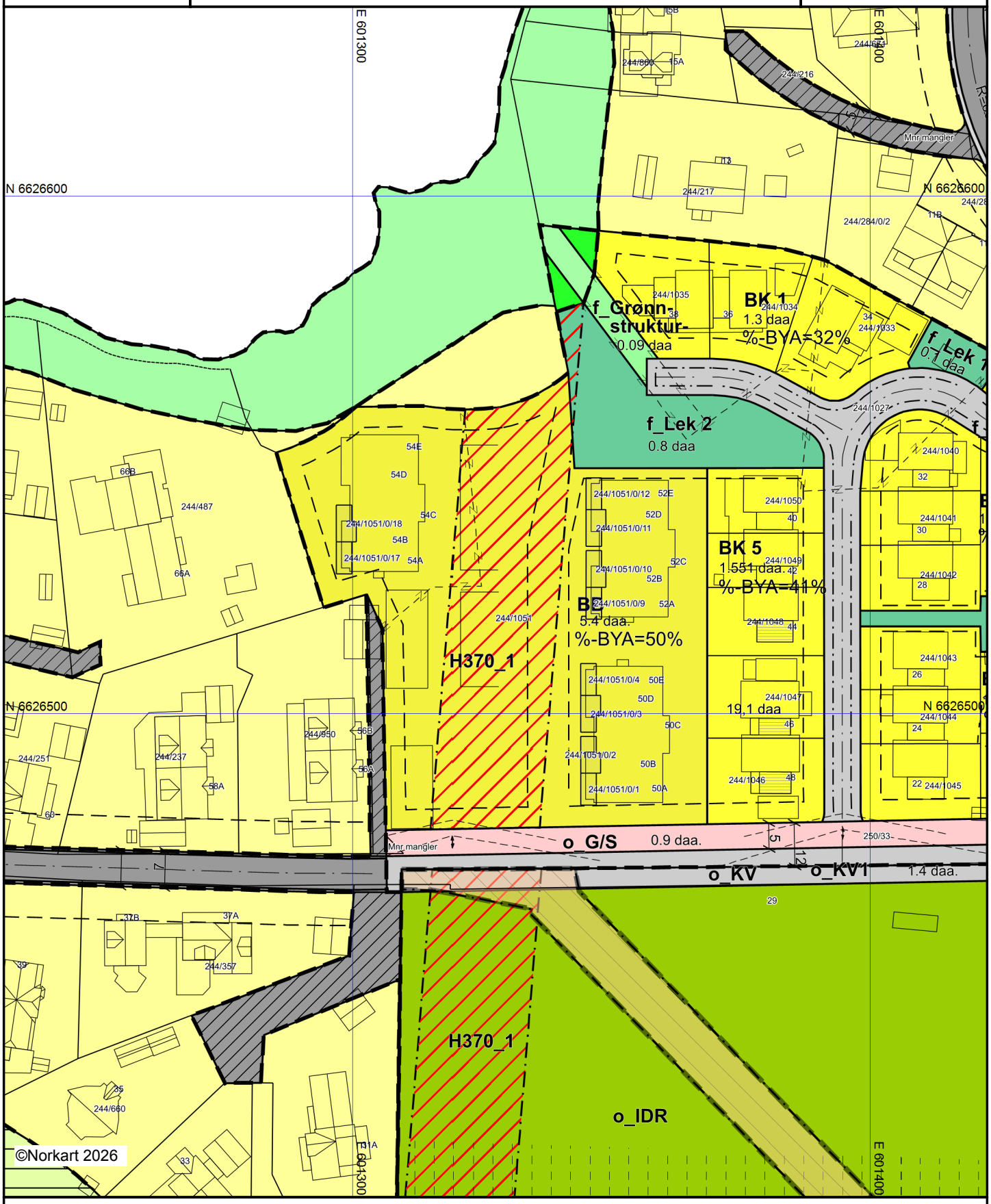
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 244/1051
Adresse: Gjersjøveien 50A
Dato: 12.02.2026
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
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Fellesareal for garasjer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Idrett
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Grønnstruktur
- Naturvern
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Vann- og avløpsnett

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

REGULERINGSBESTEMMELSER
2009003

Arkivsak: **09/1364**
Arkivkode: **TR-2009003**
Sakstittel: **DETALJREGULERING FOR GJERSJØVEIEN 6 MED FLERE**

Vedtatt: **15.09.2010**

Datert: **15.09.10**

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2. **Arealformål**
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

1112	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse Felt BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5	
1113	Boligbebyggelse – blokk	Felt BB
1610	Lekeplass	Felt Lek1 og Lek2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

2011	Kjørevei – fellesområde	Felt FKV1
2011	Kjørevei – offentlig	Felt KV1
2015	Gang/sykkelvei – fellesområde	Felt FG/S1
2015	Gang/sykkelvei – offentlig	Felt G/S1

Grønnstruktur:

3001	Grønnstruktur - felles område	Felt FG1

§ 3 **Hensynssoner**
Hensynssone:
370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspent kabler)

Innenfor området Hensynssone høyspenningsanlegg tillates ikke bebyggelse til varig opphold. All bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal på forhånd godkjennes av netteier.

§ 4 Fellesbestemmelser

a Estetikk
De til enhver tid gjeldende estetiske retningslinjer for Oppegård kommune skal legges til grunn for planleggingen. Området skal ha et enhetlig preg.

b Vann og avløp
Prinsipp for vannforsyning, planer for legging og omlegging av vann- og

avløpsledninger skal godkjennes av kommunen. Det skal i størst mulig grad benyttes løsninger for lokal overvannshåndtering. Brannvannsdekningen skal godkjennes av kommunen.

Detaljplan som viser overvannshåndtering, rørtraseer, ventilplassering og tilkoblingspunkter for private vann- og avløpsledninger skal godkjennes av virksomhet VAR. Der brannventil er plassert utenfor offentlig veigrunn kreves det brannhydrant."

c Avfall

Avfallssystemet skal være miljøvennlig og skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommunen bestemmer ved tidspunktet for rammetillatelse. Løsninger skal godkjennes av kommunen.

d Energiforsyning

Alle boliger skal ha skorstein med mulighet for bruk av biobrensel i tillegg til elektrisk strøm.

e Utearealer

Sammen med søknad om rammetillatelse for boliger skal det sendes inn en utomhusplan for godkjenning. Planen skal inkludere overflater, terrengendringer og vegetasjon. Utearealene skal være universelt uformet

Alle fyllinger og jordskjæringer skal finplaneres og tilsås innen det gis midletidig brukstillatelse. Nødvendige løsmasser for etablering av god grasvekst skal påføres.

Det skal avsettes minimum 25 m² pr bolig til felles lekeareal. Maksimal avstand fra bolig for lekeplass ved inngang er 50 meter og 150 meter for nærlekeplass. Arealet for strøkslekeplass kan løses som nærlekeplass.

f Frisiktsone ved vei

Frisiktsoner ved vei skal følge Oppegård kommunes utbyggingsveileder

g Miljøoppfølgingsplan, anleggsfase

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige grenseverdier i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T1442 kap.4.

For utendørs støynivåer fra bygge- og anleggsstøy gjelder følgende:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ **07-19**)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} **19-23**) ($L_{pAeq16h}$ **07-23**)	Støykrav natt (L_{pAeq8h} **23-07**)
Boliger, fritidsboliger	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Skjerping av grenseverdiene for langvarige arbeider

Anleggsperiodens lengde	**Grenseverdiene for dag og kveld skjerpes med**
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

h Utbygger skal dokumentere magnetfeltene i nye bygg for permanent opphold. Dersom verdiene blir høyere enn Statens stråleverns anbefalte utredningsgrense, eller over 0,4 microtesla, skal det utredes om det kan gjennomføres tiltak som reduserer magnetfeltet. Utredningen skal følge rammesøknaden.

§ 5 Bebyggelse og anlegg, område for konsentrert småhusbebyggelse
Felt BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5

Det tillates konsentrert boligbebyggelse hvor innbyrdes avstand kan være mindre enn 8 meter. Avstand til grenser kan være under 4 m der hvor dette er vist med byggegrenser i kartet.

a Utnyttelse og høyder

Tillatt bebygd areal for felt BK1, BK2, BK3 er %BYA = 32%.
Tillatt bebygd areal for felt BK4 og BK5 er %BYA = 41%.

Makismal gesimshøyde for boliger er 8 m og mønehøyde 9.5 m.
Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Minste uteoppholdsareal MUA er 80m² pr bolig.

b Adkomst

Boligene skal ha kjøreadkomst via felles kjørevei FKV1 fra Gjersjøveien.

c Planløsning

Minimum 40% av boligene skal ha livsløpsstandard.

d Parkering og garasjer

Parkering skal skje i fellesanlegg eller på egen tomt. Den til enhver tid gjeldende kommunale parkeringsvedtekt legges til grunn for parkeringsdekningen.

Frittliggende garasjer kan plasseres utenfor de angitte byggegrenser. Garasje og carport skal plasseres minst 5 meter fra regulert veggrunn når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegbanen. Når utkjøring er plassert parallelt med vegbanen skal garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra regulert veggrunn.

For frittliggende garasjer er maksimal gesimshøyde 3.5 m og mønehøyde 4.5 m.

e Fremtidig utvidelse

Planer for fremtidige utvidelser for BK 1, BK 2, BK 3, BK 4 og BK 5 skal godkjennes sammen med rammesøknaden, og er bindende for fremtidig utvidelser.

Maksimal BRA for boliger er på 190 m2.
Maksimal BRA for boliger i BK 1 kan økes til 240 m2, om det etableres bolig med sokkeletasje der dette er naturlig i terrenget.

Frittliggende boder tillates ikke.

§ 6 Bebyggelse og anlegg, område for blokkbebyggelse
Felt BB

Det tillates lavblokker med tilhørende uteområder, gangveier, adkomstveier og parkeringsanlegg.

a Utnyttelse og høyder
Tillatt bebygd areal for felt BB er %-BYA = 50%.

Makismal gesimshøyde for boliger er 8m og mønehøyde 9.5m.
Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Minste uteoppholdsareal MUA er 50m² pr bolig.

b Adkomst
Boligene skal ha en felles kjøreadkomst fra Gjersjøveien.

c Planløsning
Minimum 50% av boligene skal ha livsløpsstandard.

d Parkering og garasjer
Parkering skal skje i fellesanlegg. Den til enhver tid gjeldende kommunale parkeringsvedtekt legges til grunn for parkeringsdekningen.

Frittliggende felles garasjer kan plasseres utenfor de angitte byggegrenser. Garasje og carport skal plasseres minst 5 meter fra regulert veggrunn når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegbanen. Når utkjøring er plassert parallelt med vegbanen skal garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra regulert veggrunn.

For garasjer er maksimal gesimshøyde 3.5 m og mønehøyde 4.5 m.

§7 Bebyggelse og anlegg, område for lekeplass
Felt Lek 1 og Lek2
Lekeplassene skal utformes med spesielt vekt på tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming.

Beplantning og utstyr skal vises på utomhusplan som godkjennes samtidig med rammesøknad for boligene og ferdigstilles samtidig med de første boligene.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, område for kjørevei Felt KV1
Regulert veiareal skal være opparbeidet i henhold til byggeplaner godkjent av Oppegård kommune.

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, område for kjørevei Felt FKV1
Kjørevei FKV1 skal være felles areal for boligene innenfor planen.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, område for gang/sykkelvei Felt GV1
Regulert gang/sykkelvei skal være opparbeidet i henhold til byggeplaner godkjent av Oppegård kommune.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, omr. for gang/sykkelvei Felt FGV1
Gang/sykkelvei FGV1 skal være felles areal for boligene innenfor planen.

§12 Grønnstruktur, felt FG1

Areal til grønnstruktur FG1 skal være fellesareal for boligene på planen. Det skal anlegges sti som skal være tilgjengelig for allmenn bruk, og må ikke avstenges med gjerde.

§13 Rekkefølge

Følgende vilkår må være oppfylt som vist i reguleringsplan 2009003 før det kan gis rammetillatelse for boliger innenfor planområdet:

- Det skal foreligge grunnskolekapasitet tilpasset det antall boliger det søkes rammetillatelse for.
- Eiendommene skal være sammenføyd

Følgende vilkår må være oppfylt som vist i reguleringsplan 2009003 før det kan gis igangsettingstillatelse på felt BB

- Fasefølgen på kraftledningen endres fra RTS-TRS til RST-TRS

Følgende vilkår må være oppfylt som vist i reguleringsplan 2009003 før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet:

- Arealene for lekeplass skal være opparbeidet i samsvar med utomhusplanen
- Fortau langs Gjersjøveien skal være opparbeidet.
- Felles kjørevei og felles gang/sykkelvei skal være opparbeidet.

Med ”opparbeidet” menes vei/fortau/gang/sykkelvei som er ferdigstilt med unntak av siste asfaltlag.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4324
DALENS HAGE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i DALENS HAGE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 19:00, Toppenhaugen Eldresenter..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag til endring av husordensregler punkt 12, parkering (forslag fra Styret)
9. Vedlikehold av ventilasjonsanlegg - endring av betaling/øke felleskostnader (Sak fra styret)

Med vennlig hilsen,
Styret i DALENS HAGE 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.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

Blir ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet.

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 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 4324 Årsregnskap 2024.pdf
2. 4324 Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 44 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 44 500.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges i det fysiske møtet.
- Velges i det fysiske møtet

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

- Velges i det fysiske møtet

Sak 8

Forslag til endring av husordensregler punkt 12, parkering (forslag fra Styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring av tekst:

PARKERING

Med kjøretøy menes bil, bobil, båt, motorsykkel, snøscooter, tilhenger o.l

Sameiet disponerer totalt 19 stk fellesplasser + 3 handicap plasser. Handicapparkeringen skal brukes av sjåfører med gyldig HC-bevis som er synlig plassert ved frontruten.

Alle husstander i boligsameiet har tilgang til garasje og styret oppfordrer alle til å benytte denne til parkering av kjøretøy . Spesielt hvis husstanden har mer enn ett kjøretøy .

Det er ikke rom for at en husstand kan benytte mer enn 2 parkeringsplasser samtidig (inkludert garasjen), unntak vil være besøkende på fellesparkeringen.

Kjøretøy som ikke er i bruk, enten uten gyldig registreringsnummer, eller at kjøretøyet ikke er kjørbart, må fjernes fra fellesparkeringen.

To plasser i forbindelse med ladesøylen for elbil, skal i utgangspunktet ikke benyttes av andre enn hybrid/ elbiler tilkoblet ladesøylen, unntak vil være hvis alle andre plasser er opptatt.

Parkeringsområdet skal ikke benyttes av andre enn eiere eller leiere av leilighetene, besøkende eller arbeidsutførende til disse.

Fellesområdene skal ikke benyttes til parkering. Kun stopp for av- og pålessing er tillat.

Sykler skal parkeres i stativene som er satt opp for dette bruk.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet til å godta det nye punktet i husordensreglene.

Sak 9

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg - endring av betaling/øke felleskostnader (Sak fra styret)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget kan bli en stor kostnad for sameiet dersom alle utgifter skal betales av sameiet og ikke per beboer, for eksempel ved ødelagt ventilasjonsmotor o.l. Dersom beboere ønsker at disse vedlikeholdskostnadene fortsatt skal dekkes av sameiet, må felleskostnadenes økes noe.

Styret ønsker at beboere skal stemme over dette:
1. Øke felleskostnadene og sameiet dekker kostnader av service og reparasjoner.
2. Sameiet dekker kostnadene for service av ventilasjonsanlegget som skal gjennomføres hvert 3. år. Andre utgifter i forbindelse med reparasjoner o.l. dekkes av beboer selv.

Forslag til vedtak

Styret ønsker å inkludere beboerne i denne avgjørelsen.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Dalens Hage Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalens Hage Boligsameie som viser et underskudd på kr 232.489. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport og budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 05.05.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
05.05.2025

DALENS HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997 360 109, KUNDENR. 4324

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	692 880	643 368	693 000	768 960
Andre inntekter	3	23 432	13 357	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**716 312**	**656 725**	**698 000**	**773 960**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 270	-8 464	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-44 500	-60 030	-40 000	-44 500
Revisjonshonorar	6	-6 063	-5 688	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-87 405	-83 005	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-38 711	-7 844	-8 500	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-337 806	-30 534	-316 000	-246 000
Forsikringer		-102 620	-91 849	-101 000	-121 000
Energi/fyring		-44 637	-51 972	-53 000	-56 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 501	-146 302	-155 000	-161 000
Andre driftskostnader	9	-117 371	-41 356	-60 000	-114 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-951 884**	**-527 044**	**-832 140**	**-855 000**
DRIFTSRESULTAT		**-235 572**	**129 681**	**-134 140**	**-81 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 083	2 666	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 083**	**2 666**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-232 489**	**132 347**	**-134 140**	**-81 040**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	132 347		
Fra opptjent egenkapital		-232 489	0		

DALENS HAGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997 360 109, KUNDENR. 4324

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Ladestasjon el-bil	11	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 455	0
Forskuddsbetalte kostnader		41 932	37 861
Andre kortsiktige fordringer		0	4 066
Driftskonto OBOS-banken		431 766	584 413
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	13 146
SUM OMLØPSMIDLER		**476 153**	**639 486**
SUM EIENDELER		**476 153**	**639 487**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		343 923	576 412
SUM EGENKAPITAL		**343 923**	**576 412**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 986	6 920
Leverandørgjeld		124 244	19 515
Skyldige offentlige avgifter		0	21 610
Annen kortsiktig gjeld		0	15 030
SUM KORTSIKTIG GJELD		**132 230**	**63 075**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**476 153**	**639 487**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 28.04.2025, Digital signering,
Styret i Dalens Hage Boligsameie

Kirsti Omberg/S/ Atle Stærli/S/
Sophie Stangebye /S/ Ida Ninett B Berg /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	692 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**692 880**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Cacharge AS, lading el-bil	23 432
SUM ANDRE INNTEKTER	**23 432**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-15 000
Naturalytelser speilkonto	15 000
Diverse lønn, ikke avg.pl	-8 000
Arbeidsgiveravgift	-6 270
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 270**

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: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 44 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 063.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 336
NORSK ELBILFORENING	-14 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 711**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Blue Tec AS	-252 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-252 500**
Drift/vedlikehold bygninger	-14 101
Drift/vedlikehold elektro	-6 361
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 239
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 673
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 933
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-337 806**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 781
Snørydding	-79 031
Andre fremmede tjenester	-709
Kontor- og datarekvisita	-51
Trykksaker	-776
Andre kontorkostnader	-19 222
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-117 371**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 908
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	175
SUM FINANSINNTEKTER	**3 083**

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	18 625	
Avskrevet tidligere	-18 624	
Avgang 2024	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sophie Stangebye	Gjersjøveien 50 B
Styremedlem	Kirsti Omberg	Gjersjøveien 54 D
Styremedlem	Atle Stærli	Odins Vei 15 D
Styremedlem	Ida Ninett B Berg	Gjersjøveien 50 C

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post dalenshage@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 Dalens Hage Boligsameie
Sameiet består av 24 seksjoner.

Dalens Hage Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997360109, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
244 1051

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

Dalens Hage Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Dalens Hage Boligsameie - Styrets arbeid 2024/2025

I løpet av styreperioden 2024/2025 har styret avholdt ni møter - syv ordinære styremøter og to regnskaps- og budsjettmøter. Det har også blitt gjennomført en rekke eksterne møter og befaringer, blant annet med Elbilforeningen, elektrofirmaer, vedlikeholdsleverandører og FolloRen AS. De ordinære møtene har hovedsakelig omhandlet etablering av serviceavtaler, planlegging av vedlikeholdsarbeid og fortløpende håndtering av saker.

Nytt for denne perioden har vært sammensetningen av antall styremedlemmer, med tre styremedlemmer istedenfor to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets erfaring med denne inndelingen har vært positiv, da den har bidratt til økt arbeidskapasitet for styret. Det er ønskelig å fortsette med denne sammensetningen den kommende perioden også.

De største prosjektene for året 2024/2025 har vært etablering av infrastruktur for elbilanlegg i garasjene, samt installasjon av fibernett i alle leiligheter. Uforutsette hendelser de siste månedene er hovedsakelig relatert til uvær og trær som har falt ned ved bygg 54. Disse hendelsene har blitt håndtert og fulgt opp fortløpende.

Vedlikeholdsplanen for neste periode er under arbeid. Planlagte tiltak er blant annet vedlikehold av skråningen ved bygg 54, kartlegging av fukt i garasjene og service av ventilasjonsanlegget, som etter anbefaling bør utføres hvert tredje til fjerde år.

Styret har hatt som mål å ta i bruk Vibbo mer aktivt for å inkludere beboerne i relevante beslutninger, for eksempel i valget mellom Altibox og Telenor, samt utsending av informasjon om pågående og kommende saker. Takk til alle beboere som har bidratt med innspill, spørsmål, ros og forslag til forbedringer via Vibbo og e-post – styret setter pris på deres engasjement!

ÅRSREGNSKAPET 2024

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Det ble et underskudd på kr 232 489 i 2024.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 343 923.

Dette er en grei arbeidskapital.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning i felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 316 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune
Alle kommunale avgifter blir fakturert direkte fra kommunen til seksjonseier.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dalens Hage Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på kr 170 (7,56 %) i økning av felleskostnadene pr. måned fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

https://vibbo.no/4324

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 791437.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 4324 **Selskapsnavn:** DALENS HAGE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for DALENS HAGE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 997360109
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 19:00, Toppenhaugen Eldresenter..

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Blir ordnet i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Alle seksjoner ble registrert digitalt ved ankomst.**

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som protokollfører og Ninni Ingrid Kristin Svendsen ble valgt som protokollvitne.**

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 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 44 500.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 44 500.

✓ Vedtatt.

7. Forslag til endring av husordensregler punkt 12, parkering (forslag fra Styret)

Endring av tekst:

PARKERING

Med kjøretøy menes bil, bobil, båt, motorsykkel, snøscooter, tilhenger o.l

Sameiet disponerer totalt 19 stk fellesplasser + 3 handicap plasser. Handicapparkeringen skal brukes av sjåfører med gyldig HC-bevis som er synlig plassert ved frontruten.

Alle husstander i boligsameiet har tilgang til garasje og styret oppfordrer alle til å benytte denne til parkering av kjøretøy . Spesielt hvis husstanden har mer enn ett kjøretøy .

Det er ikke rom for at en husstand kan benytte mer enn 2 parkeringsplasser samtidig (inkludert garasjen), unntak vil være besøkende på fellesparkeringen.

Kjøretøy som ikke er i bruk, enten uten gyldig registreringsnummer, eller at kjøretøyet ikke er kjørbart, må fjernes fra fellesparkeringen.

To plasser i forbindelse med ladesøylen for elbil, skal i utgangspunktet ikke benyttes av andre enn hybrid/ elbiler tilkoblet ladesøylen, unntak vil være hvis alle andre plasser er opptatt.

Parkeringsområdet skal ikke benyttes av andre enn eiere eller leiere av leilighetene, besøkende eller arbeidsutførende til disse.

Fellesområdene skal ikke benyttes til parkering. Kun stopp for av- og pålessing er tillat.

Sykler skal parkeres i stativene som er satt opp for dette bruk.

Forslag til vedtak:
Styret oppfordrer årsmøtet til å godta det nye punktet i husordensreglene.

✓ **Vedtatt.**

8. Vedlikehold av ventilasjonsanlegg - endring av betaling/øke felleskostnader (Sak fra styret)

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget kan bli en stor kostnad for sameiet dersom alle utgifter skal betales av sameiet og ikke per beboer, for eksempel ved ødelagt ventilasjonsmotor o.l. Dersom beboere ønsker at disse vedlikeholdskostnadene fortsatt skal dekkes av sameiet, må felleskostnadenes økes noe.

Styret ønsker at beboere skal stemme over dette:
1. Øke felleskostnadene og sameiet dekker kostnader av service og reparasjoner.
2. Sameiet dekker kostnadene for service av ventilasjonsanlegget som skal gjennomføres hvert 3. år. Andre utgifter i forbindelse med reparasjoner o.l. dekkes av beboer selv.

Forslag til vedtak:
Styret ønsker å inkludere beboerne i denne avgjørelsen.

Vedtatt. Punkt 2 ble vedtatt:
✓ **Sameiet dekker kostnadene for service av ventilasjonsanlegget som skal gjennomføres hvert 3. år. Andre utgifter i forbindelse med reparasjoner o.l. dekkes av beboer selv.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ida Ninett B Berg
Kirsti Omberg
Atle Stærli

Da ingen andre kandidater meldte seg, tok alle de 3 styremedlemmene gjenvalg.

Følgende stilte til valg:
Ida Ninett B Berg
Kirsti Omberg
Atle Stærli

Møtet ble avsluttet kl. 20.

Protokollen ble signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitne: Ninni Ingrid Kristin Svendsen /sign/

Årsoppgave for 2025 kommer i midten av februar, ettersendes.

Sameiet har ikke lån pr 31.12.2025.

Returadresse: OBOS, Postboks 6666 St.Olavsplass, 0129 Oslo

Kirsti Omberg
Gjersjøveien 54d
1415 OPPEGÅRD

Dato: 31.01.2025
Fødselsnummer: 030957

EG:135673507

Årsoppgave for 2024
ANDEL AV BOLIGSAMEIETS LIGNINGSMESSIGE POSTER

Andel inntekter:	Kr	128
Andel kostnader:	Kr	0
Andel formue:	Kr	13 217
Gjeld:	Kr	0

Beløpene kontrolleres mot tall under temaet
«Bolig og eiendeler» i skattemeldingen

Seksjonsnummer:	19	Eiertid:	01.01.2024 - 31.12.2024
		Eierandel:	1 / 1

Selskap:	997360109 Dalens Hage Boligsameie
Adresse:	Obos Eiendomsforvaltning AS c/o Obos Eiendomsforvaltning AS 0129 OSLO
Oppgavegivernr:	00997360109

Denne oppgaven erstatter tidligere utsendte årsoppgave knyttet til boligens ligningsposter. Ved kontroll av tall mot den forhåndsutfylte skattemeldingen fra Skatteetaten skal du kun bruke årsoppgaven du har mottatt nå. Du kan derfor kaste den først utsendte oppgaven.

Hvis du har mottatt årsoppgaven innen første halvdel av mars vil tallene vanligvis være innarbeidet i den forhåndsutfylte skattemeldingen. Hvis du mottar årsoppgaven senere, må du selv endre tallene i skattemeldingen slik at de stemmer med årsoppgaven.

Eventuelle spørsmål om formuesverdi (ligningsverdi) på boligen må rettes til Skatteetaten.

Svar på ofte stilte spørsmål finner du på obos.no/boligforvaltning/arsoppgave.

Vedtekter
for
Dalens Hage Boligsameie
org. nr. 997 360 109

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 27.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.06.2011. Endret på ordinært årsmøte 08.06.2020. Endret i årsmøtet 06.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Dalens Hage Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Nordre Follo kommune, tinglyst 24.06.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 244, bnr. 1051 i Nordre Follo Kommune.

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

- Parkeringsplasser i garasje
- uteområde ved seksjoner

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

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

1-4 Sameiets bruk av eiendommen gnr. 44, bnr. 30.
Sameiet har rett til bruk av eiendommen gnr. 44, bnr. 30 på vilkår i henhold til tinglyst erklæring.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser
Hver enkelt seksjonseier har rett til minst en garasjeplass. Parkeringsplasser i garasje utgjør tilleggsdeler i seksjonene.

Enkelte seksjonseiere har i tillegg rett til bruk av ytterligere en utvendig parkeringsplass. Dette gjelder de store leilighetene, seksjon 2,3,6,7,10,11,14,15,18,19,22 og 23.

Bruksrett til utvendig parkeringsplass kan kun overdras sammen med seksjonen.

Ethvert bytte av parkeringsplass må meldes styret. Permanent bytte av garasjesplass krever reseksjonering av sameiet. Reseksjonering settes frem av de byttende seksjonenes hjemmelshavere og må bekostes av disse.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Garasjeplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Garasjeplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Garasjeplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget og utvendige biloppstillingsplasser.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) verandadører og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 til fire andre medlemmer. Det bør tilstrebes å velge styret blant beboere og seksjonseiere. Det kan velges 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) 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 årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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 skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

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.

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av ekstraordinært sameiermøte12.10.2011
Endret i ordinært årsmøte 06.05.2024.
Endret i ordinært årsmøte 12.05.2025.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Dalens Hage Boligsameie.

1. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

2. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

3. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser.

4. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. POSTKASSESKILT

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

6. ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

7. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker

eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

8. FELLES SIGNALANLEGG

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

9. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

10.BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

11.ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

12.PARKERING

Med kjøretøy menes bil, bobil, båt, motorsykkel, snøscooter, tilhenger o.l

Sameiet disponerer totalt 19 stk fellesplasser + 3 handicap plasser. Handicapparkeringen skal brukes av sjåfører med gyldig HC-bevis som er synlig plassert ved frontruten.

Alle husstander i boligsameiet har tilgang til garasje og styret oppfordrer alle til å benytte denne til parkering av kjøretøy. Spesielt hvis husstanden har mer enn ett kjøretøy.

Det er ikke rom for at en husstand kan benytte mer enn 2 parkeringsplasser samtidig (inkludert garasjen), unntak vil være besøkende på fellesparkeringen.

Kjøretøy som ikke er i bruk, enten uten gyldig registreringsnummer, eller at kjøretøyet ikke er kjørbart, må fjernes fra fellesparkeringen.

To plasser i forbindelse med ladesøylen for elbil, skal i utgangspunktet ikke benyttes av andre enn hybrid/ elbiler tilkoblet ladesøylen, unntak vil være hvis alle andre plasser er opptatt.

Parkeringsområdet skal ikke benyttes av andre enn eiere eller leiere av leilighetene, besøkende eller arbeidsutførende til disse.

Fellesområdene skal ikke benyttes til parkering. Kun stopp for av- og pålessing er tillat.

Sykler skal parkeres i stativene som er satt opp for dette bruk.

enova

Energiattest



Adresse	
Gjersjøveien 54D, 1415 OPPEGÅRD	
Dato for energimerking **12.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258948**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300202041**
Gårdsnummer **244**	Bruksnummer **1051**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
118,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,57 kWh/m²	**8 799 kWh**



Gjersjøveien 54D, 1415 OPPEGÅRD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gjersjøveien 54D, 1415 OPPEGÅRD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Spørsmål om energiattesten

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.