

Nordåskollen 73



Innhold

05	Kort om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
10	Innhold
19	Plantegning
22	Eiendommen
33	Vedlegg



Kort om boligen

Velkommen til Nordåskollen 73 - En pen 2-roms selveierleilighet sentralt beliggende på Greverud. Her får du alt du trenger innen kort avstand: matbutikk, kollektivtransport, marka og treningsarenaer. Innvendig bestående av romslig gang/entré, romslig kjøkken med gode arbeidsflater og romslige over- og underskap, lys stue med koselig atmosfære og bad av god størrelse. Videre har leiligheten et stort soverom med rikelig lagringsplass og balkong fra 2023 på ca. 13 kvm. Herfra er det nydelig utsikt mot grøntområde.

Leiligheten ligger høyt og fritt orientert mot vest og har lite/ingen innsyn. Dette er en fin mulighet til å skaffe seg en trivelig leilighet i et meget sentralt område. Garasjeplass medfølger.

Nordåskollen 73,
1415 1415 OPPEGÅRD

Prisantydning	3 150 000,- + omk
Fellesutgifter	4 924,- pr. mnd.
Andel fellesgjeld	323 303,-
Andel fellesformue	19 036,-
Kommunale avgifter	9 600,- pr. år.
BRA-i	63,0 m2
BRA-e	14,0 m2
Total BRA	77,0 m2
Soverom	1
Tomt	4750
Eierform:	Eierleilighet
Byggeår	1989



Bent André Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

+47 915 14 822

bent.norderhaug@nord-em.no





Innhold

Første etasje:

BRA: 63 m² (entré, bad, soverom, stue, kjøkken og bod)

BRA-e: 14 m² (garasje)

TBA: 13 m² (terrasse)





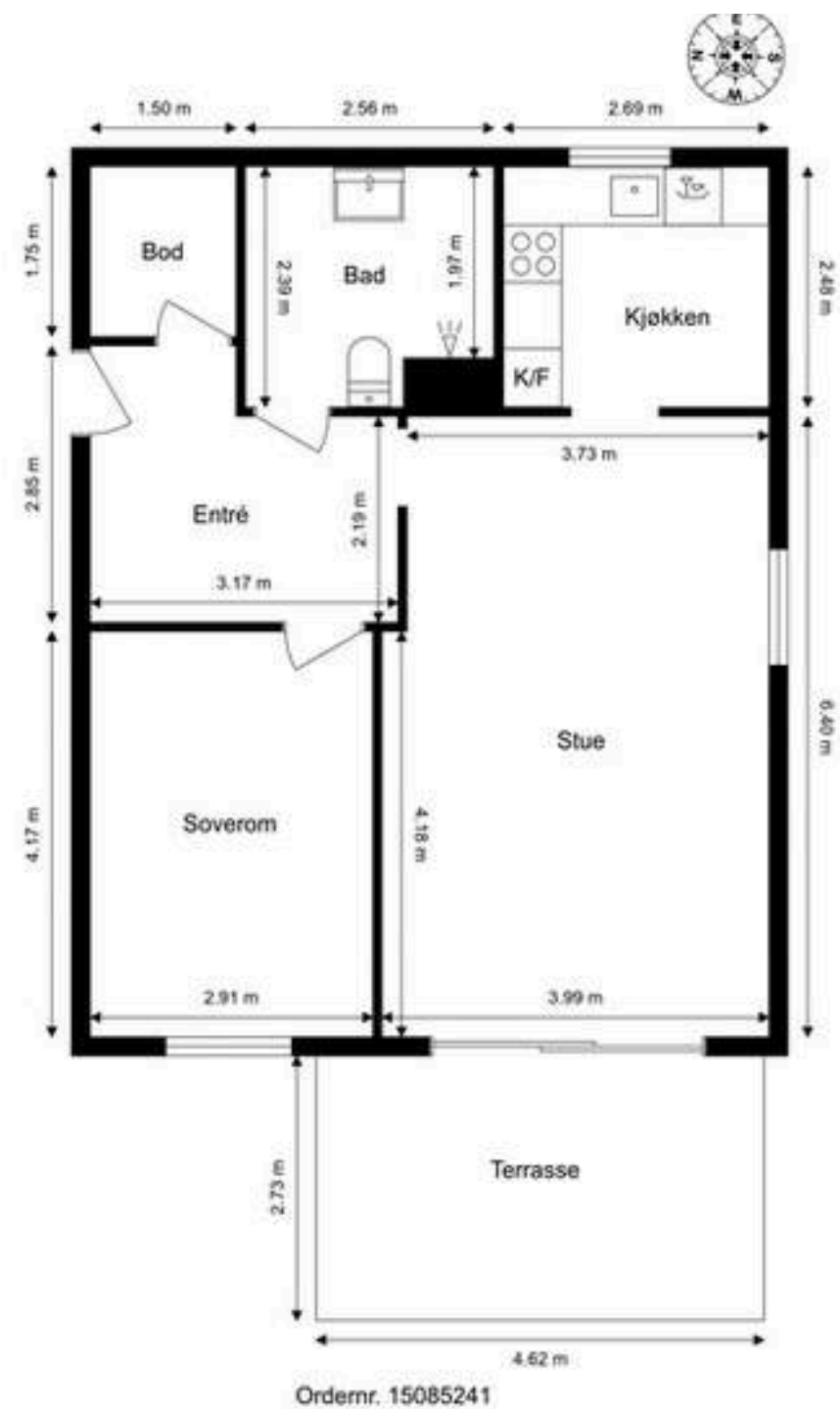






Plantegning





Anticimex®

Vi gjør det lille ekstra
for at du skal
finne plassen hvor
du har lyst til å bo.

N



Eiendommen

STANDARD

Kjøkken:

Innredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur.

Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Gulvflater belagt med laminat. Malte tapetserte veggflater. Malt betong i himlingsflate.

Våtrom:

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Veggflater malt i 2026.

Øvrige rom:

Gulvflater belagt med fliser og laminat. Malte tapetserte veggflater. Malte betongflater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Laminat soverom fra 2026. Veggflater i entré, soverom og stue malt i 2026.

BYGGEMÅTE

Leilighetsbygg oppført i 1989. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall (ikke besikket). Leiligheten har glatt entrédør. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedør med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Vinduer med karmen av tre, et vindu utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom - Bad:

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

- Gulvbelegg viser tegn til slitasje, utettheter i skjøt og lignende tegn til aldersrelatert funksjonsnedsettelse.
- Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer.
- Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
- Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin, er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner.

Kjøkken:

- Ventilator: Det registreres at ventilatoren ikke fungerer som tiltenkt, noe som påvirker ventilasjonen negativt.

Boligen har fått følgende TG2:

Kjøkken:

- vannrør

- avløpsrør

Tekniske anlegg:

- vannrør

- varmtvannsbereder

- innvendig stoppekran

Øvrige rom:

- innerdører

Yttervegger inkl. fasader:

- ytterkledning

Vinduer og ytterdører:

- vinduer og omramming

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 77,0 m²

- BRA-i: 63,0 m²

- BRA-e: 14,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-

/balkongareal): 13,0 m²

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,18 meter på bad og ca. 2,40 meter i øvrige rom.

OPPVARMING

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming). Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Boligen har energiattest med energimerke Cul og energikarakter D.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 100L (fra 2006) plassert under kjøkkenbenk.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen. El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid. Sikringsskap er plassert i bod og anlegget er sikret med automatsikringer.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp

på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

4750,00 m² eiet tomt

Felles tomt opparbeidet med blant annet brosteinbelagt adkomssti, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

PARKERING

Leiligheten disponerer en garasjeplass på 14m2 i felles garasjerekke merket med nr. 15.

SKOLE OG BARNEHAGE

1.-7. trinn: Østli skole

8.-10. trinn: Fløysbonn skole

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Nordåskollen 73 ligger i et etablert og grønt boligområde på Oppegård. Bebyggelsen i Nordåskollen består hovedsakelig av eneboliger og vertikaldelte tomannsboliger, med innslag av konsentrert småhusbebyggelse. Veien ble opparbeidet rundt 1990 og følger terrenget i en bue gjennom boligområdet. Området har et utpreget boligpreg, med interne boligveier, grøntarealer og flere leke- og friområder mellom bebyggelsen. Dette kommer også tydelig frem av reguleringsplankartet, hvor boligene ligger samlet i mindre felt omgitt av grøntarealer. Nordåskollen grenser mot større sammenhengende natur- og friluftsområder, noe som bidrar til områdets grønne og tilbaketrukne karakter. Samtidig ligger boligen i et veietablert boligmiljø med skole, barnehage og øvrige servicetilbud i nærområdet.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør ca. 9 600 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:
Kr. 4 924,- pr. mnd. og inkluderer:
Lån nr. 9490706928:
renter akonto kr. 1 893,-
avdrag akonto kr. 602,-
Lån nr. 9041718163:
renter akonto kr. 199,-
avdrag akonto kr. 374,-
Fellesanlegg tv/internett kr. 500,-
Felleskostnader kr. 1 356,- inkl. blant annet felles bygningsforsikring vaktmestertjenester og forretningsførsel.
Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:
Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 3 500 kwh. pr. år. Kommunale avgifter ca. kr 800,- pr. måned (avhenger bla av eget vannforbruk).
Det er ikke tegnet avtale om Norgespris. Utgiftene er basert på nåværende eiers

forbruk (2025).

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 79367270. Det er sameiet som er ansvarlig for bygningsforsikringen og denne inngår i felleskostnader.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 977 331,00 som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 3 909 324,00 ved annen bruk av eiendommen. Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET

Nordåskollen Boligsameie, Org.nr: 981 150 333
Forretningsfører:
Sameiet består av 24 seksjoner.
Styrets arbeid siste periode består av følgende:
1. Har avholdt 2 styremøter
2. Har hatt dugnad
3. Har satt opp ny trapp mellom nr. 73 og nr. 75
4. Samarbeider med Muribø som holder på med å reparere feil som ble oppdaget på års befaringen
5. Oppgangen i nr. 75 er malt
6. Postkasserekkverket i nr. 71 og nr. 75 er malt
7. 2 trær er felt ved siden av nr. 75
8. Garasjene har fått nytt sikringsskap
9. En jordfeil er reparert i det ene garasjeanlegget
10. En defekt ringeklokke er reparert

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESgjELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 5 695 915,- pr. 15.08.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 323 303,- pr. 15.08.2026.
Andel fellesformue er kr. 19 036,- iht. fjorårets likningsoppgave.
Fellesgjelden har følgende betingelser
Handelsbanken
Lånebeløp: kr. 591 271,71
Ny rente fra 24.07.2025 8,15 %
Løpetid: 4 år og 10 mnd
Lånebeløp: kr. 5 389 389,-
Ny rente fra 24.07.2025 7,7 %
Løpetid: 17 år og 11 mnd

ÅRSREGNSKAP

Uavhengig revisors beretning konkluderer med at Nordåskollen Boligsameie sitt årsregnskap viser et overskudd på kr. 360 860,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter revisors mening
· oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
· gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dette ikke er til urimelig eller unødvendig ulempe for øvrige beboere.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale: Dokumentavgift kr 86 820,- (inkl. boligens andel av fellesgjeld)
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,-
Merk at siste frist for bestilling er på kontraksmøte.
Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 571 164,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 19.09.1989 som omhandler nybygg av miniblokk.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 10.06.1988 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Flåtestad, del av g.nr. 43, b.nr. 1, 6 og 260», plan-ID 4317, vedtatt 19.06.1985, og er i hovedsak regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felt ER3. Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan «Flåtestad, felt ER3», vedtatt 19.02.1987. I Kommuneplan Nordre Follo 2026–2037 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen berøres av hensynssoner for nedslagsfelt for drikkevann, bevaring av kulturmiljø og friluftsliv. En mindre del av arealet, oppgitt til ca. 309 m², ligger innenfor hensynssone for flomfare. Det er ifølge kommunens planopplysninger ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav. Følgende tinglyste servitutter følger

eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Dnr. 3817, tgl. 22.03.1989 -
Pantsettelseserklæring
Beløp: 20 000
Panthaver: SAMEIET
Orgnr: 1 462 662
Dnr. 3817, tgl. 22.03.1989 - Seksjonering
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63 / 1936
Dnr. 7815, tgl. 07.06.1990 - Erklæring/avtale
Målebrev. Areal: 4753 m2.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Nordåskollen 73
243/974/0/15 i Nordre Follo
Type bolig: Leilighet. Selveier.

SELGER

Bodil Kårvatns dødsbo ved Roar Jørgensen og Hege Kårvatn

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260120
Ansvarlig megler: Bent André Norderhaug
NORD Eiendomsmegling
Nord Eiendomsmegling AS
NO 929 451 422 MVA

DIVERSE

Eiendommen selges av dødsbo. Boets representant har begrenset kjennskap til eiendommen, og har ikke selv bebodd boligen. De har derfor ikke inngående kjennskap til eiendommens tilstand, utførte arbeider eller øvrige forhold ved boligen utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt i forbindelse med salget. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen og tilstandsrapporten, samt gjøre de undersøkelser de finner nødvendige før bud inngis.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Salgsoppgaven med alle opplysninger er

lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:
- Tilstandrapport
- Egenerklæring
- Boligopplysninger
- Vedtekter
- Husordensregler
- Matrikkelrapport
- Grunnkart
- Planrapport
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest
Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

SÆRLIG OM KJØP AV DØDSBO

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Nord Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Nord Eiendomsmegling AS. Kjøpere (ikke juridiske personer) har

anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS

eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges

tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt

mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen. Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris kr. 55 000,- inkl. mva

Markedspakke: kr. 22 950,-

Visning: kr. 2 950,-

Grunnhonorar og garantiforsikring: kr. 18 750,-

Oppgjør og tinglysing: kr. 7 250,-

Opplysninger fra forretningsfører: kr. 4 000,-

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 27 539,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 122 689,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Nordåskollen 73
1415 OPPEGÅRD
Gnr./Bnr.: 243/974
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 25.08.2026
Befaringsdato: 21.08.2026
Referansenummer: 15085241

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 63 m² (BRA-i: 63 m²)
Garasje
Bruksareal: 14 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 77 m² (BRA-i: 63 m²)

Levert av Anticimex AS

☎ Tlf: 41414128
🌐 www.anticimex.no
✉ E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

👤 Morten Bøhler Hansen
☎ 90186203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjer for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.08.2026
Referansenummer	15085241
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0120
Hjemmelshaver/selger	Roar Jørgensen
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Roar Jørgensen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	25.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nordåskollen 73
Postnummer/sted	1415 OPPEGÅRD
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	243/974
Seksjonsnr.	15
Borettslag / Sameie	Nordåskollen Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 4750 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1989		
Garasje	Ukjent		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Oppegård, Nordre Follo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet brosteinbelagt adkomssti, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1989. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall (ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB.Terassedør med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Vinduer med karmer av tre, et vindu utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.

Adkomst til terrasse fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilator	10	Kr 10 000 - 50 000
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Innvendig stoppekran	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Innerdører	11	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	63			63	13
	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.				Terrasse.
SUM	63			63	13
Total bruksareal: 63 m²					

Garasje	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje		14		14	
		Garasje.			
SUM		14		14	
Total bruksareal: 14 m²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en garasjeplass på 14m2 i felles garasjerekke merket med nr 15.

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,18 meter på bad og ca. 2,40 meter i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 19.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 15.01.1987.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 19.09.1989.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer (elektronisk) i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 11.10.2023.

Rapport

Våtrom - Bad

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømming under dør. Opplegg for vaskemaskin. Veggflater malt i 2026.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Gulvbelegg viser tegn til slitasje, utettheter i skjøt og lignende tegn til aldersrelatert funksjonsnedsettelse. Levetiden vurderes til å være passert. Konsekvens er risiko for lekkasjer og skjulte skader, noe som betyr at utbedringer må påregnes for å sikre full funksjon og videre bruk av våtrommet. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000
Oppsummert		



Overflater gulv - Utettheter gulvbelegg



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte tapetserte veggflater. Malt betong i himlingsflate. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TG 3	Ventilator	Det registreres at ventilatoren ikke fungerer som tiltenkt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er utskiftning/reparasjon. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskiftning av ventilator. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 100L (fra 2006) plassert under kjøkkenbenk.

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er funksjonstestet og fungerer på befaringstidspunktet, men fremstår med tegn til slitasje og elde. Konsekvensen er at det foreligger usikkerhet knyttet til hvor lenge stoppekranen vil fortsette å fungere tilfredsstillende, før det kan oppstå redusert mulighet for å stenge av vannet ved behov eller andre feil. Foreslått tiltak er lokale tiltak, som utskiftning for å sikre fremtidig funksjon av bygningsdelen.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
		Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser og laminat. Malte tapetserte veggflater. Malte betongflater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Laminat soverom fra 2026. Veggflater i entré, soverom og stue malt i 2026.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
 TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale i stue bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser i entré, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
 TG 2	Innerdører	Dørbladet til kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. Etasje	
 TG 1	1. Etasje	På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring	
 TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Festemidler er stedvis ført for langt inn i ytterkledningen. Konsekvens er at det kan oppstå vannoppsamling i hullet, som kan øke vedlikeholdsbehovet, påvirke festefunksjonen og/eller redusere levetiden til kledningen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende tiltak, lokale reparasjoner eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har glatt entrédør. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra 2023). Vindu med karmer/ramme av tre (fra 2023). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ytterdører og omramming	
 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til overbygget terrasse på 13m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter. Terrasse i trekonstruksjoner. Rekkverk av tre og metall med glass. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eiers representant er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygge spesialrom:

A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.


.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90186203



Egenerklæring

Nordåskollen 73, 1415 OPPEGÅRD

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Ehetsnummer
Nordåskollen 73	Nordåskollen 73	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2003

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Jørgensen, Rone

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjerne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

2.1.1 Navn på arbeid

Badekar er tatt bort

2.1.2 Årstall

2006

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet fra og fjernet badekar

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

?

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Sparklet og malt vegger Benyttet sparkel og maling for våtrom

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

4.1.1 Navn på arbeid

Byttet verandaør, vindu og rekkverk

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet dør, vindu, rekkverk

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

?

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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, pumpekam, 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten bruksstillatelse 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?



Egenerklæringsskjema

Name: **Roar Kårvatn Jørgensen** Date: **2026-08-19**

Identification:  **Roar Kårvatn Jørgensen**

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse 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 samiet 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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26048701



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

Nord Eiendomsmevling AS
 Trelastveien 8A
 1415OPPEGÅRD

Dato: 19.08.2026

Deres ref.:
 Vår ref.: 022-1-15 Martine Lunde Sørensen

Deres henvendelse av 19.08.2026 vedrørende salgsovpdrag på eierseksjon nr. 15 i Nordåskollen
 Boligsameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Nordåskollen Boligsameie
Org.nr.:	981150333
Seksjonsnr.:	15
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	79367270
Selger(e):	Kårvatn, Bodil
Adresse:	Nordåskollen 73, 1415 OPPEGÅRD

Ligningstall (innsendt ligningsoppvave)
 Andel fellesgjeld pr 31.12.2025 332 801
 Andel formue pr 31.12.2025 19 036

Månedlige kostnader:

Lån nr: 9490706928; Renter akonto 69288	1 893,00
Lån nr: 9490706928; Avdrag akonto 69288	602,00
Lån nr: 9041718163; Renter a'konto 81635	199,00
Lån nr: 9041718163; Avdrag a'konto 81635	374,00
Fellesanlegg tv/nett	500,00
Felleskostnader	1 358,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 924,00

Postadresse:
Kontaktinfo:
 Postboks 4127 Sjølyst
 post: post@stender.no
 0217 Oslo
 Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresse:
 Drammensveien 165 Torget 5
 0277 Oslo 1707 Sarpsborg

E-

Restanser per d.d. kr. -236,00

Lån

Sameiet har to lån med til rest til sammen kr 5 695 915,-. Se vedlagt nedbetalingsplaner. Begge lånene er registrert som IN-lån (individuell nedbetaling). Denne seksjonens andel er henholdsvis kr 301 398,- og 21 905,-. IN-lån kan nedbetales en gang per år mot gebyr.

Noterte heftelser:

For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysingsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.725,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:

Eierskiftemelding sendes til post@stender.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig sluttmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Postadresse:
Kontaktinfo:
 Postboks 4127 Sjølyst
 post: post@stender.no
 0217 Oslo
 Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresse:
 Drammensveien 165 Torget 5
 0277 Oslo 1707 Sarpsborg

E-

Styrets leder:

Kristian Kalleberg Breiby. Mob. 93208209,
e-post: kristianb2010@live.no

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen

Martine Lunde Sørensen

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: 24 02 22 40

E-post: post@stender.no

Web: www.stender.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165 Torget 5
0277 Oslo 1707 Sarpsborg

E-

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte for Nordåskollen Boligsameie ble avholdt
22.april 2026 kl. 18.00 i Nordåsveien Barnehage

Følgende seksjoner møtte: 02, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 12, 13, 17, 22 og 24. Det ble ikke levert fullmakter. Til sammen: 12 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

- | | |
|--------------|---|
| SAK 1 | KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Even Gaarder
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent |
| SAK 2 | ÅRSBERETNING
Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning. |
| SAK 3 | ÅRSREGNSKAPET FOR 2025
Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr. 360.860,- i overskudd overføres annen egenkapital.
Vedtak: vedtatt |
| SAK 4 | BUDSJETT FOR 2026
Vedtak: vedtatt |
| SAK 5 | INNKOMNE FORSLAG/SAKER
A) OPPFØRING AV STÅLPIPER
Sak innmeldt fra eiere i nr. 69 og 75, som med dette søker om tillatelse til å installere pipe og vedovn. Tiltaket innebærer montering av godkjent pipe gjennom eksisterende konstruksjon, samt installasjon av vedovn i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Vedtak: Boligene nr. 69 og 75 gis godkjenning til å gjennomføre tiltaket. Dokumentasjon for fagutført arbeid oversendes styret etter ferdigstillelse. |

SAK 6**VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Varamedlem

Som varamedlem ble foreslått Jon Olav Moen

Vedtak: valgt

Styret vil bestå av følgende personer neste periode;

Styreleder:	Kristian Kalleby Breiby	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Berit Hilde	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Alexander Bakke	Valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Jon Olav Moen	valgt 2026 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 18.25

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretærEven Gaarder/s/
protokollvitne**INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Nordåskollen Boligsameie,

22.april 2026 kl. 18.00 i Nordåsveien Barnehage

SAKLISTE:

- KONSTITUERING**
A) Valg av møteleder.
B) Valg av sekretær og protokollvitne.
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- ÅRSBERETNING**
Se vedlegg. Kun til informasjon
- ÅRSOPPGJØRET FOR 2025**
Se vedlegg.
- BUDSJETT FOR 2026**
Se vedlegg.
- SAKER TIL BEHANDLING**
A) OPPFØRING AV STÅLPIPER
Sak innmeldt fra eiere i nr. 69 og 75, som med dette søker om tillatelse til å installere pipe og vedovn. Tiltaket innebærer montering av godkjent pipe gjennom eksisterende konstruksjon, samt installasjon av vedovn i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Arbeidet vil bli utført av kvalifiserte fagfolk, og alle komponenter vil være CE-godkjente. Formålet med tiltaket er å etablere en trygg og effektiv oppvarmingskilde i boligen. Det vil bli sørget for at installasjonen tilfredsstiller krav til brannsikkerhet, avstand til brennbart materiale og ventilasjon. Se vedlagte tegning av tiltaket merket 5A.
Forslag til vedtak: Boligene nr. 69 og 75 gis godkjenning til å gjennomføre tiltaket. Dokumentasjon for fagutført arbeid oversendes styret etter ferdigstillelse.
- VALG AV TILLITSVALGTE**
A) Valg av varamedlem (mer)

BEBOERMØTE/ORIENTERING

Styret ønsker at følgende sak diskuteres:

Varmepumper:

Flere beboere ønsker å montere varmpumper. Varmepumper må eventuelt monteres på fasaden. Endringer av fasaden krever vedtak i årsmøte og styret ser da at det må utarbeides et forslag til plassering og eventuelt skjerming av viften, som kan legges frem som forslag til vedtak. Plasseringen og skjermingen bør da være lik på alle husene. Tiltaket kan kreve godkjenning av kommunen og nabovarsel. Dette er så langt ikke utredet.

RUD 7. APRIL 2026

FOR STYRET I
NORDÅSKOLLEN BOLIGSAMEIE

Kate Gry Røed

NORDÅSKOLLEN BOLIGSAMEIET

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Nordåskollen Boligsameiet, gnr. 243, bnr. 974, org. nr.: 981 150 333 i Oppegård kommune.

Sameiet, som består av 24 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.03.1990

Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Kristian Kalleby Breiby	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Berit Hilde	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Alexander Bakke	Valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Anette Lundli	valgt 2025 for 1 år

Likestilling

Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 menn og 1 kvinne. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Revisjon:

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører Stender Forretningsførsel AS.

Revisjon: Monge Revisjon AS v/Lill Ann Monge

Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA, avtale nr. 79367270

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overensstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

1. Har avholdt 2 styremøter
2. Har hatt dugnad
3. Har satt opp ny trapp mellom nr. 73 og nr. 75
4. Samarbeider med Muribø som holder på med å reparere feil som ble oppdaget på års befaringen
5. Oppgangen i nr. 75 er malt
6. Postkasserekkverket i nr. 71 og nr. 75 er malt
7. 2 trær er felt ved siden av nr. 75
8. Garasjene har fått nytt sikringsskap
9. En jordfeil er reparert i det ene garasjeanlegget
10. En defekt ringeklokke er reparert

6. Overdragelse av seksjoner

Sameiet har i perioden hatt 1 eierskifte. Seksjon nr. 09 med overtagelse 12.12.2025.

OPPEGÅRD, 17. MARS 2026

FOR STYRET I
NORDÅSKOLLEN BOLIGSAMEIE

Kristian Kalleby Breiby/s/

Berit Hilde/s/

Alexander Bakke /s/

NORDÅSKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTAT	NOTE	2025 REGNSKAP	2025 BUDSJETT	2024 REGNSKAP
Felleskostnader		500 093	500 093	442 560
Fellesanlegg tv/nett		115 488	115 500	86 976
Inntekt el-bil lading		36 654	4 800	1 600
Innbetaling IN lån - avdrag		220 506	213 180	212 984
Innbetaling IN lån - renter		444 563	497 712	497 471
Egenandel forsikring		0	0	12 000
Inntekt EL bil lading		0	0	17 760
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 317 304	1 331 285	1 271 351
Strøm		52 842	50 000	48 946
Drift/vedlikehold	3	66 171	100 000	30 278
Fellesanlegg tv/nett		140 744	140 000	137 950
Forretningsførsel		60 954	60 600	57 699
Revisjon	2	6 875	7 500	6 825
Vaktmestertjenester-Brøyting/strøing		40 688	80 000	71 522
Andre driftskostnader	4	18 017	20 000	18 242
Forsikring		110 003	110 000	103 233
SUM DRIFTSKOSTNADER		496 294	568 100	474 695
DRIFTSRESULTAT		821 010	763 185	796 656
Renteinntekter		2 726	0	3 110
Utbytte fra Gjensidige		10 135	9 000	9 193
Rentekostnader		-473 011	-480 909	-496 297
SUM FINANSPOSTER		-460 150	-471 909	-483 994
ARETS RESULTAT	6	360 860	291 276	312 662
Avdrag lån		-220 822	-230 703	-223 743

NORDÅSKOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE	NOTE	2025	2024
Restanse fellesutgifter		0	14
IN-lån mellomregning		-45 823	59 143
Forskuddsbetalte kostnader		186 650	180 154
Bankinnskudd		659 144	333 730
SUM OMLØPSMIDLER		799 971	573 041
SUM EIENDELER		799 971	573 041
EGENKAPITAL 31.12.	5	-5 331 123	-5 691 984
SUM EGENKPITAL		-5 331 123	-5 691 984
Lån Handelsbanken	6	5 874 955	6 095 777
SUM LANGS.GJELD		5 874 955	6 095 777
Forskuddsbetalte fellesutgifter		99 817	47 648
Leverandørgjeld		115 181	110 003
Påløpte renter		41 141	11 597
SUM KORTS. GJELD		256 140	169 248
SUM EGENKAPITAL/GJELD		799 971	573 041

Sted: Dato:

Kristian Kalleberg Breiby
Styreleder

Berit Hide
Styremedlem

Alexander Bakke
Styremedlem



NORDÅSKOLLEN BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1 Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Sameiet har ingen ansatte og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 2 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonorar er utbetalt med kr. 6 875,-. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE 3 VEDLIKEHOLD

Ess-Installasjon AS	44801
Trefellingsspesialisten AS - Trefelling	8250
	15120
SUM	66171

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre honorarer OAE, avregning IN lån	7 500
Kontingent Huseierne	2 200
Bankgebyrer	8 317
SUM	18 017

NOTE 5 EGENKAPTIAL

Egenkapital 01.01	-6 130 527
Sameiernes innfrielse av lån	438 543
Årets resultat	360 860
Egenkapital 31.12.	-5 331 123

NOTE 6 LANGSIKTIG GJELD

	Lån 81635	Lån 69286	SUM
Saldo 01.01.	638 092	5 457 685	6 095 777
Opptak lån	0	0	0
Betalt avdrag	-95 274	-125 548	-220 822
Saldo 31.12.	542 818	5 332 137	5 874 955

Gjeldbrevlån i Handelsbanken, annuitet

Opptak 2010	Opptak 2023
Rente 8,4 %	Rente 7,95 %
Usikret ann lån	Usikret ann lån
Innfr 2030	Innfr 2043



Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøter i Nordåskollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Nordåskollen Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.360 860,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter min mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer.

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Telefon: 922 21 793
Email: lamo@auditus.no

Ski Næringspark
Anslitveien 4
1400 SKI

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

OAE



Signert SFA, KNO, BR, AS

Document ID 0602021188878702840011

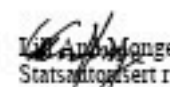
Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskaps interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskaps evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski 13.03.2026


Statsautorisert revisor

NORDÅSKOLLEN BOLIGSAMEIE

BUDSJETT	2026
Felleskostnader	500 093
Fellesanlegg tv/nett	144 000
Inntekter el-bil lading	0
Betaling på IN-lån avdrag	227 714
Betaling på IN-lån renter	394 590
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 266 397
Strøm	60 000
Drift/vedlikehold	60 000
Fellesanlegg tv/nett	145 000
Forretningsførsel	65 000
Revisjon	8 000
Vaktmestertjenester-snøbrøyting	80 000
Andre driftskostnader	20 000
Forsikring	118 234
SUM DRIFTSKOSTNADER	554 234
DRIFTSRESULTAT	712 163
Renteinntekter	0
Kundeutbytte Gjensidige	10 000
Rentekostnader IN-lån	-447 729
SUM FINANSPOSTER	-437 729
ARETS RESULTAT	274 434
Avdrag IN-lån	-254 311

Søknad om installasjon av pipe og vedovn

Viser til våre boliger i nr. 69 og 75, og ønsker med dette å søke om tillatelse til å installere pipe og vedovn.

Tiltaket innebærer montering av godkjent pipe gjennom eksisterende konstruksjon, samt installasjon av vedovn i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Arbeidet vil bli utført av kvalifiserte fagfolk, og alle komponenter vil være CE-godkjente.

Formålet med tiltaket er å etablere en trygg og effektiv oppvarmingskilde i boligen. Det vil bli sørget for at installasjonen tilfredsstiller krav til brannsikkerhet, avstand til brennbart materiale og ventilasjon.

Vi ber om godkjenning til å gjennomføre tiltaket.

Med vennlig hilsen

Ann Karun & Freddy, leilighet nr. 5 (69 – toppetasjen)

Nina & John Olav, leilighet nr. 24 (75 – toppetasjen)

Innvendig:



Utvendig pipe:



I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

FULLMAKT

Navn:

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Nordåskollen B/S

Dato, den

.....
Underskrift (seksjonseier)

.....
Gjentas med blokkbokstaver

.....
Snr.

HUSORDENSREGLER FOR NORDÅSKOLLEN BOLIGSAMEIE

Beboerne er forpliktet til å overholde følgende bestemmelser fastsatt på sameiermøtet til
NORDÅSKOLLEN BOLIGSAMEIE

1. Det skal være nattero i sameiets område mellom 23.00 og 06.00
2. Snekring og bruk av støyende innretninger skal ikke forgå mellom 21.00 og 08.00. På søn- og helligdager skal slik virksomhet ikke finne sted mellom kl 18.00-10.00.
3. Musikk skal dempes mellom 23.00-08.00. Ved større fester skal naboer varsles.
4. Ytterdører skal holdes låst etter 22.00. Beboerne pålegges også å sørge for at ytterdøren er låst etter at eventuelle gjester har forlatt bygningen etter gjeldende tidspunkt.
5. Biloppstillingsplassene mellom husene skal kun benyttes i kort tid om dagen. Om natten kan sameierne benytte plassen mellom kl 21.30 – 08.00. Dette gjelder ikke gjestende biler. Beboerne oppfordres til å bruke garasje plass eller plassene ved garasjeanlegget oppe og nede.
6. Trapper og gang-arealer bør rengjøres en gang pr. uke. Arbeidsfordeling avtales innen hver enhet.
7. Eventuell risting av matter fra 2. og 3. etasje skal ikke skje fra balkongen.
8. Det er forbudt med ballspill på parkeringsplassene.
9. Ved grilling må det utvises tilbørlig hensyn til bygningsmassen og andre beboere. Brannvernforskriftene må overholdes."
10. Større ytre forandringer av seksjonen må ikke utføres uten styrets samtykke og etter forutgående drøfting med berørte naboer. Det er beboernes plikt å påse at alle offentlige myndigheter har godkjent planene. Som større ytre forandringer regnes bl.a. fargeforandringer, tilbygg og fasadeendringer. Naboer oppfordres til å samarbeide om fargevalg og ved anskaffelse av markiser. Alt innvendig vedlikehold av fellesareal skal avtales av seksjonseiere i det enkelte hus. Oppsetting av antenner gjøres etter avtale med styret.
11. Utebodene skal bare benyttes for felles materiell for boligen, med unntak av de hyllene som er tildelt hver seksjon. Annen utnyttelse av bodene kan avtales i det enkelte hus.

VEDTEKTER FOR NORDÅSKOLLEN BOLIGSAMEIE (Sist endret 10.04.2013)

1. NAVN

Boligsameiets navn skal være Nordåskollen Boligsameie

2. EIERFORHOLD

Sameiet består av 24 eierseksjoner under gnr.43, bnr. 974 i Oppegård

3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen gnr.43, bnr. 974 i Oppegård

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

Boligsameiet er også kollektivt medlem i Furukollen Huseierforening og medeier i eiendommen gnr. 43 bnr. 975 (privat fellesareal) i Oppegård

4. MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. For øvrig har den enkelte sameier full råderett over sin seksjon. Underetasjen har eksklusiv bruksrett på 3-tre meter fra veggen på balkongsiden, men kan ikke nekte stolper i dette området hvis balkonger blir bygget ut.

5. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet innkalles av styret med et varsel på minst 8- åtte - og høyst 20- tjue- dagers varsel, og avholdes innen utgangen av april. Varsel om sameiermøtet skal sendes sameierne minimum 8 dager før ordinær innkalling. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til møtet skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt dette skriftlig, senest 7 dager etter varsel om sameiermøte. Hovedinnholdet i forslaget skal være beskrevet i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning, skal følge innkallingen til sameierne.

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

- 1) Styrets beretning
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3) Velge styremedlemmer og komité-medlemmer
- 4) Beslutte vedlikeholds-reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen.

6. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte innkalles når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3- tre og høyst 20- tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

7. STYRET

a. Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av sameiermøte blant sameiere eller deres husstand.

Styrets leder velges særskilt for 1 år, styre-og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

b. Styret forestår den daglige drift av foreningen i samsvar med sameiermøtet vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styret fører regnskap som følger kalenderåret

c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Foreningen forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.

d. Styret avgjør om det skal velges forretningsfører.

e. Styret fungerer som valgkomité.

f. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt fellesutstyr fullverdiforsikret

g. Alle henvendelser til Styret må skje skriftlig.

8. UTLEIE

Dersom en sameier leier ut sin bolig eller garasje skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak på sameiermøte og styre. Ved utleie skal styret skriftlig underrettes.

9. SALG

Kun privatpersoner kan erverve andeler i sameiet, det vil si IKKE AS, andelslag, personlige selskaper, foreninger, organisasjoner o.l. Ingen kan erverve mer enn 2 eierseksjoner. Selger PLIKTER å informere kjøper om dette. Staten, fylkeskommuner og kommuner eller selskaper og institusjoner som har avtaler med disse, kan ikke erverve mer enn lovens 10% av seksjonene i sameiet. Ved salg skal styret skriftlig underrettes.

10. VEGETASJON/BEPLANTNING

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av trær plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt ikke sjeneres.

11. HEFTELSESFORM

Den enkelte sameier hefter for felles forpliktelse og ansvar i sameiet i forhold til sameierbrøk. Sameierbrøken bygger på bruksenhetens arealer.

Styret fastsetter a-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Ved for sen betaling kan det ilegges renter og gebyrer.

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

12. PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med et krav likt folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Heftelser notert før 1.1.98 kommer bak sameiets panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 85% av lånetakst. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

13. ANDRE BESTEMMELSER

Meldinger gitt fra styret til den enkelte beboer er å betrakte som midlertidig vedtekter/ordensregler og må vedtas på neste ordinære sameiermøte.

14. TVISTER

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner, med eventuelle senere endringer, til anvendelse.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 15, ANDEL 63/1936	Beregnet areal	0
Etablert dato	22.03.1989	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	63/1936	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	243/974, 243/974/0/1, 243/974/0/2, 243/974/0/3, 243/974/0/4, 243/974/0/5, 243/974/0/6, 243/974/0/7, 243/974/0/8, 243/974/0/9, 243/974/0/10, 243/974/0/11, 243/974/0/12, 243/974/0/13, 243/974/0/14, 243/974/0/15, 243/974/0/16, 243/974/0/17, 243/974/0/18, 243/974/0/19, 243/974/0/20, 243/974/0/21, 243/974/0/22, 243/974/0/23, 243/974/0/24
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/974, 243/974/0/1, 243/974/0/2, 243/974/0/3, 243/974/0/4, 243/974/0/5, 243/974/0/6, 243/974/0/7, 243/974/0/8, 243/974/0/9, 243/974/0/10, 243/974/0/11, 243/974/0/12, 243/974/0/13, 243/974/0/14, 243/974/0/15, 243/974/0/16, 243/974/0/17, 243/974/0/18, 243/974/0/19, 243/974/0/20, 243/974/0/21, 243/974/0/22, 243/974/0/23, 243/974/0/24
Seksjonering Seksjonering	22.03.1989			243/974, 243/974/0/15

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KÅRVATN BODIL F090643*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordåskollen 73	H0102	243/974/0/15	61	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nordåskollen 73

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1007 Vestre Greverud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	15 Østli

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6632491		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	06.04.1989

1: Bygning 6632491: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 06.04.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	488
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	488
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.08.1987	06.08.1987	
Igangsettingstillatelse	27.05.1988	27.05.1988	
Tatt i bruk	06.04.1989	06.04.1989	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordåskollen 73	H0102	243/974/0/15	61	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	71	0	71	0	0	0
H02	2	139	0	139	0	0	0
H01	2	139	0	139	0	0	0
U01	2	139	0	139	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 243/974

Bruksnavn	NORDÅSKOLLEN 69-71-73-75	Beregnet areal	4750
Etablert dato	15.09.1987	Historisk oppgitt areal	4753
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☒ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-243/974/0/15



Utskriftsdato: 19.08.2026 11:30

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6627658.78	600840.33	0	Ja	4750	

Eiendomskart for eiendom 3207 - 243/974//15



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

- -----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfeste

Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uvisst nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

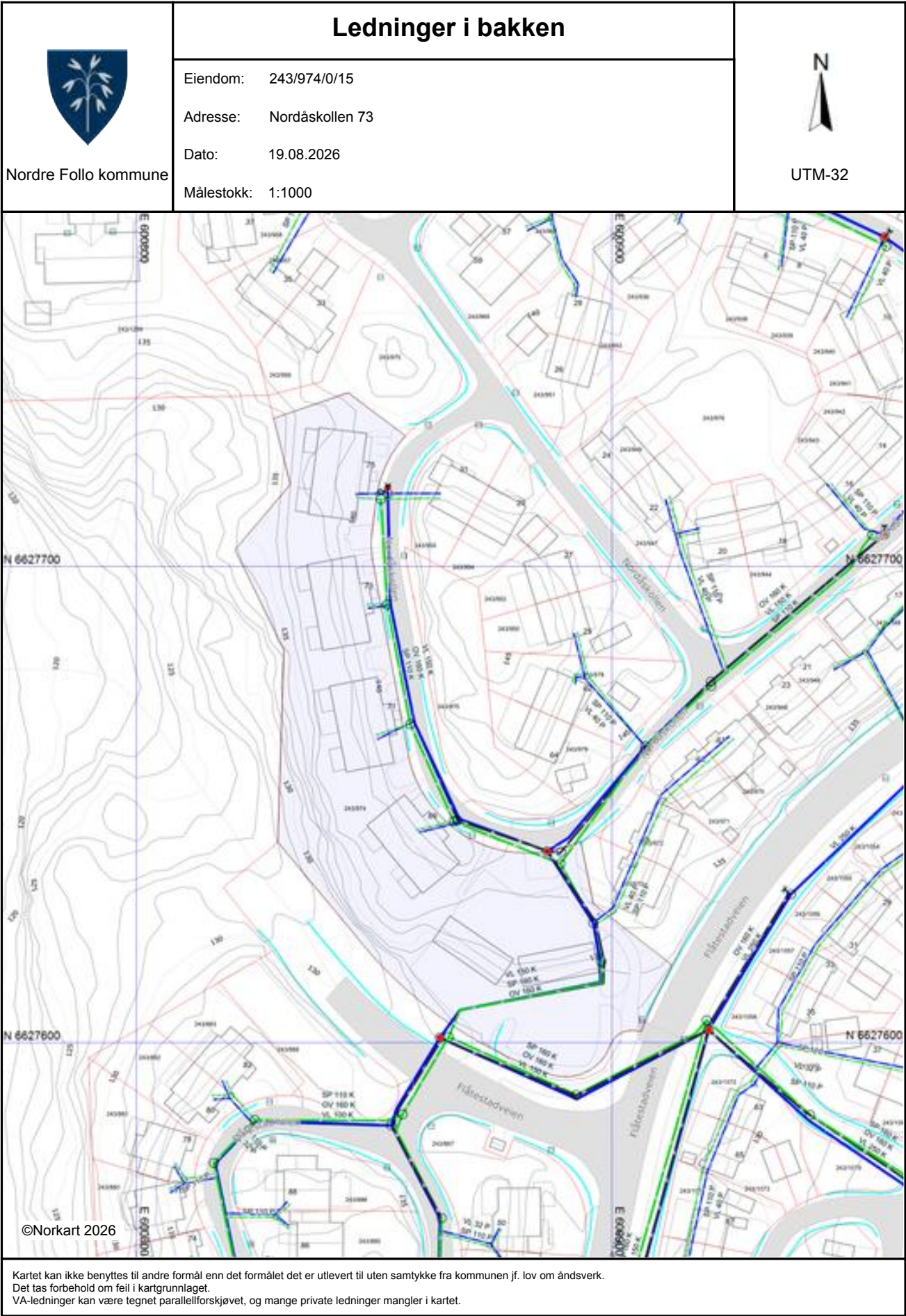
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 750,00 m²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6627658,78	Øst 600840,33

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6627736,51	600844,51	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,53	
2	6627727,48	600856,58	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,07	
3	6627714,16	600850,44	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,90	24,50
4	6627707,91	600849,63	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
5	6627700,36	600849,84	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,58	22,18
6	6627660,67	600857,15	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,36	
7	6627640,95	600889,83	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,13	25,52
8	6627641,46	600891,49	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
9	6627642,19	600893,51	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,15	44,09
10	6627629,09	600896,14	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,36	
11	6627616,21	600912,72	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,00	
12	6627602,17	600906,13	20 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	15,52	152,32
13	6627599,26	600899,62	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,94	4,83
14	6627593,3	600886,98	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,47	10,02
15	6627622,3	600846,2	20 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,71	90,01
16	6627642,13	600829,76	20 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,76	
17	6627682,54	600831,02	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,43	
18	6627703,54	600820,74	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,38	
19	6627717,25	600832,38	20 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,98	
20	6627731,14	600828,88	20 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,32	



Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggreft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Ahr Adressenummer

Ahc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

• Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 19.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	243	Bruksnr.	974	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse		Nordåskollen 73, 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

✔ Bebyggelsesplaner

✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.06.2026		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20%20reguleringsplaner.pdf		
Delarealer	Delareal	309 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	4 750 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	

Side 1 av 2

	Delareal	2 363 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_3
	Delareal	561 m ²
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
	KPHensynsonenavn	H530
	Delareal	4 750 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	MYRVOLL

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4317 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4317)
Navn	FLÅTESTAD, DEL AV G.NR. 43, B.NR. 1,6 OG 260
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/8630/Bestemmelser%2020%20okt%201998%20MED%20PUNKT%20OM%20VERANDAER%20TILF%c3%98RT%2006.09.2022.pdf
Delarealer	Delareal 4 748 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn ER3
	Delareal 1 m ² Formål Annen veigrunn

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

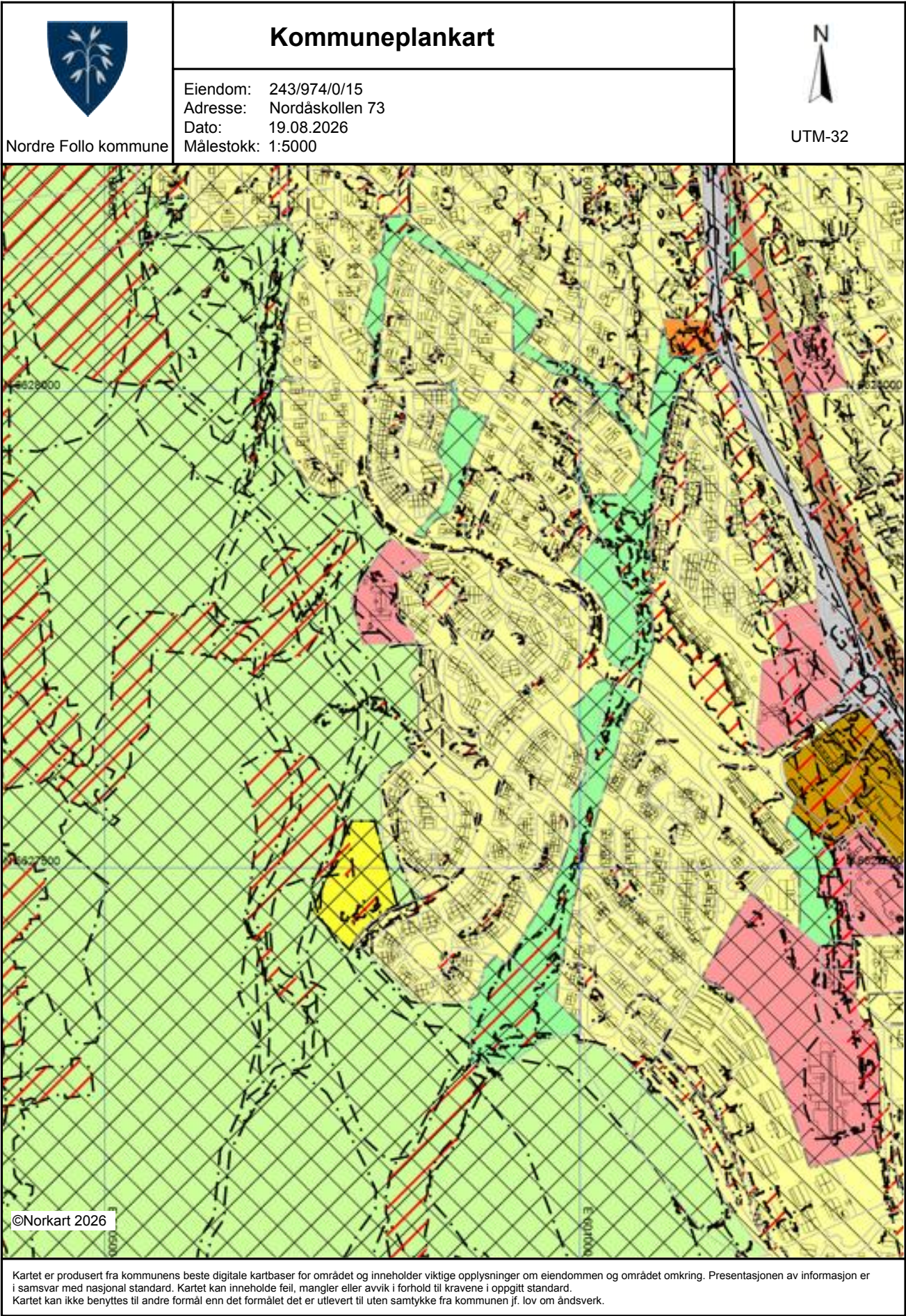
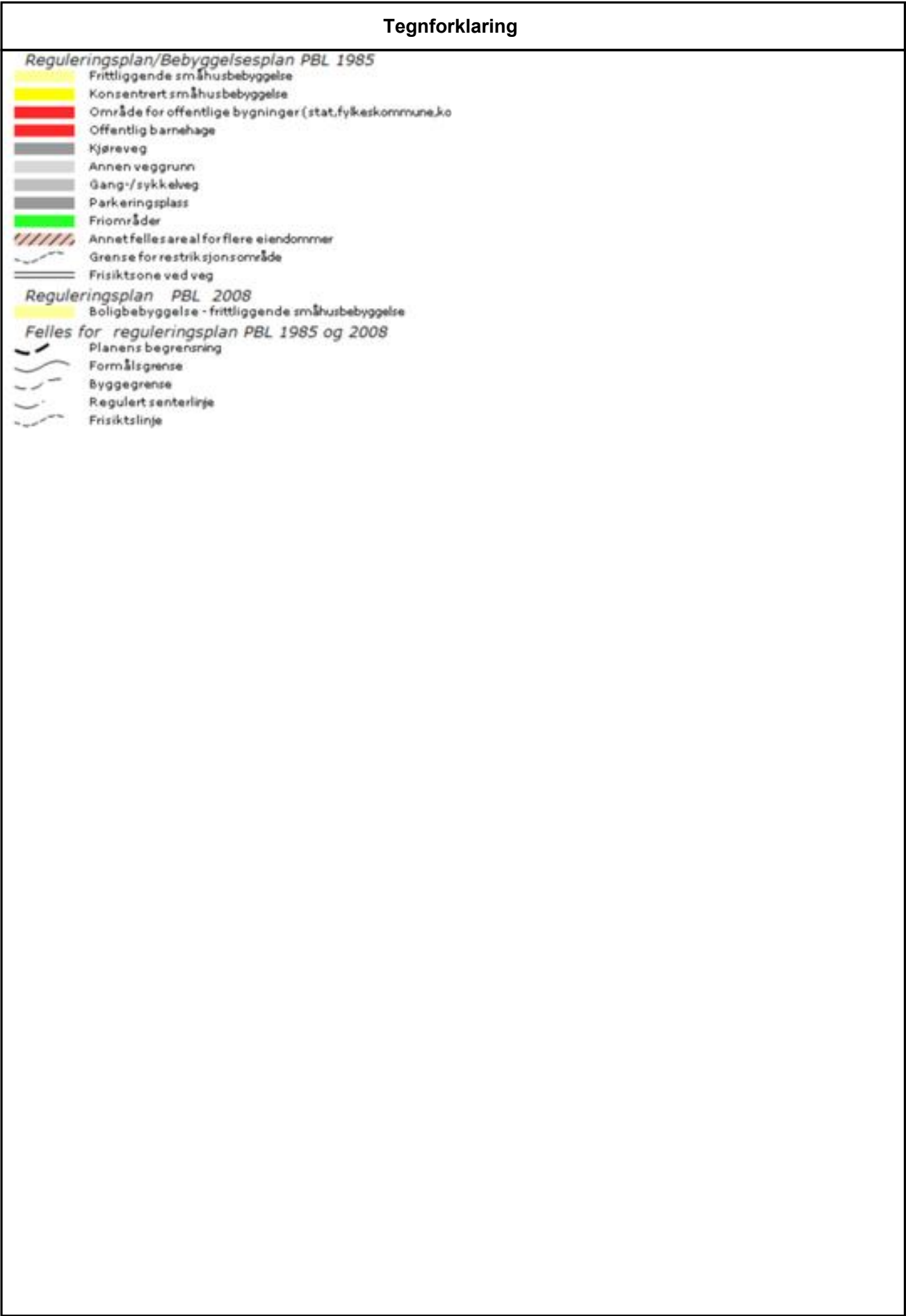
Id	B431709 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B431709)
Navn	FLÅTESTAD, FELT ER3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.02.1987

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmjø
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmjø
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
-  Gjennomføringsone - Orrforming
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Drikkevannr - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

(Kommune)

OPPEGÅRD

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Thane og Gaare ark.kontor
Drøgnaveveien 6
0255 Oslo 2

Byggherre (navn, adresse)

Borghild Eilertvedt og Benthe Austad
Gjørnøveien
1415 Oppegård

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Hordiskollen 73 Felt ER3	43	974		

Deres søknad	Dato	4.2.87
Arbeidets art	Bybygg	
Byggets art	Miniblokk	
Behandling/vedtak	Approbasjon	
	Vedtak dato	31.7.87
	Saksnr.	288/87 B
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:	

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	19.9.87	Thor E. Berntsen
		Bygning- og reguleringsjef
KOPI SENDT	ansvarshavende	Arild Sjødal
	andre	Drifts- og vedlikeholdsetaten
		Oppmålingsetaten
		Feiermester

Nabolagsprofil

Nordåskollen 73 - Nabolaget Vestre Greverud - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Greverud kirke	8 min
Linje 81N, 84E, 580	0.6 km
Greverud stasjon	10 min
Linje L2	0.8 km
Vevelstad stasjon	9 min
Buss, tog	4.5 km
Hauketo stasjon	16 min
Buss, tog	8.6 km
Sundbrygga	20 min
Totalt 2 ulike linjer	19.8 km

Skoler

Greverud skole (1-7 kl.)	16 min
495 elever, 26 klasser	1.4 km
Østli skole (1-7 kl.)	23 min
422 elever, 22 klasser	1.9 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
241 elever, 18 klasser	0.8 km
Roald Amundsen videregående skole	8 min
597 elever, 39 klasser	3.8 km
Ski videregående skole	16 min
640 elever, 25 klasser	8.6 km

«Gode skoler, barnehager, trygt og pent»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

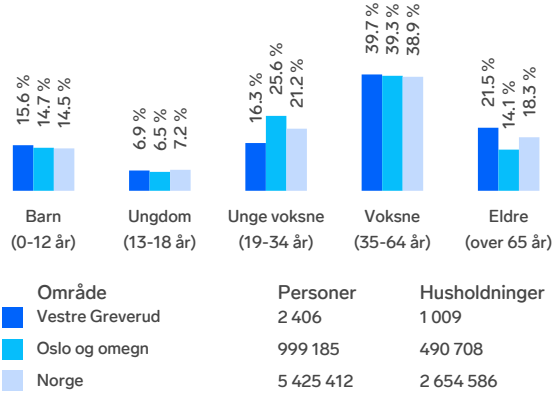
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nordåsveien barnehage (1-5 år)	3 min
54 barn	0.2 km
Vestre Greverud barnehage (1-5 år)	7 min
44 barn	0.6 km
Greverudlia barnehage (1-5 år)	12 min
111 barn	1 km

Dagligvare

Meny Greverud	7 min
Rema 1000 Greverud	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



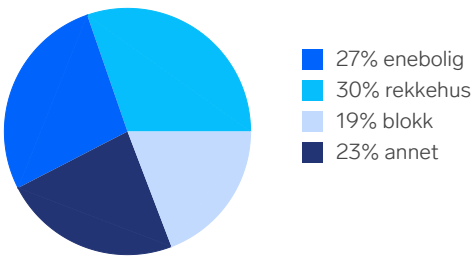
Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

Bjørnemyrveien Ballplass	7 min
Ballspill	0.5 km
Greverudhagan ballplass	8 min
Ballspill	0.5 km
Puls Greverud	7 min
Abox Greverud	8 min

Boligmasse



«Kort veil til Oslo og Ski. Rolig strøk og barnevennlig med gangvei til skolen. Sykkelsti til Tusenfryd. Godt tilbud til barn, idrett, korps og speideren i kort nærhet.»

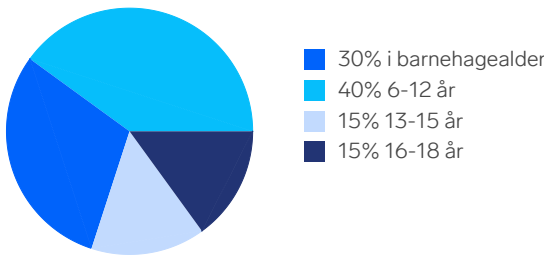
Sitat fra en lokalkjent



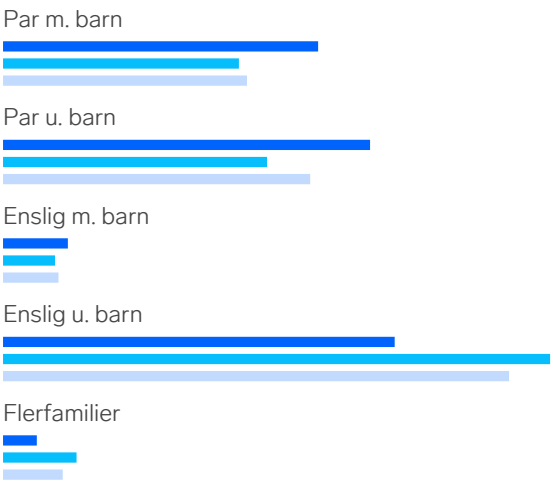
Varer/Tjenester

Greverud Torg	7 min
Apotek 1 Greverud	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	47%
Vestre Greverud	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

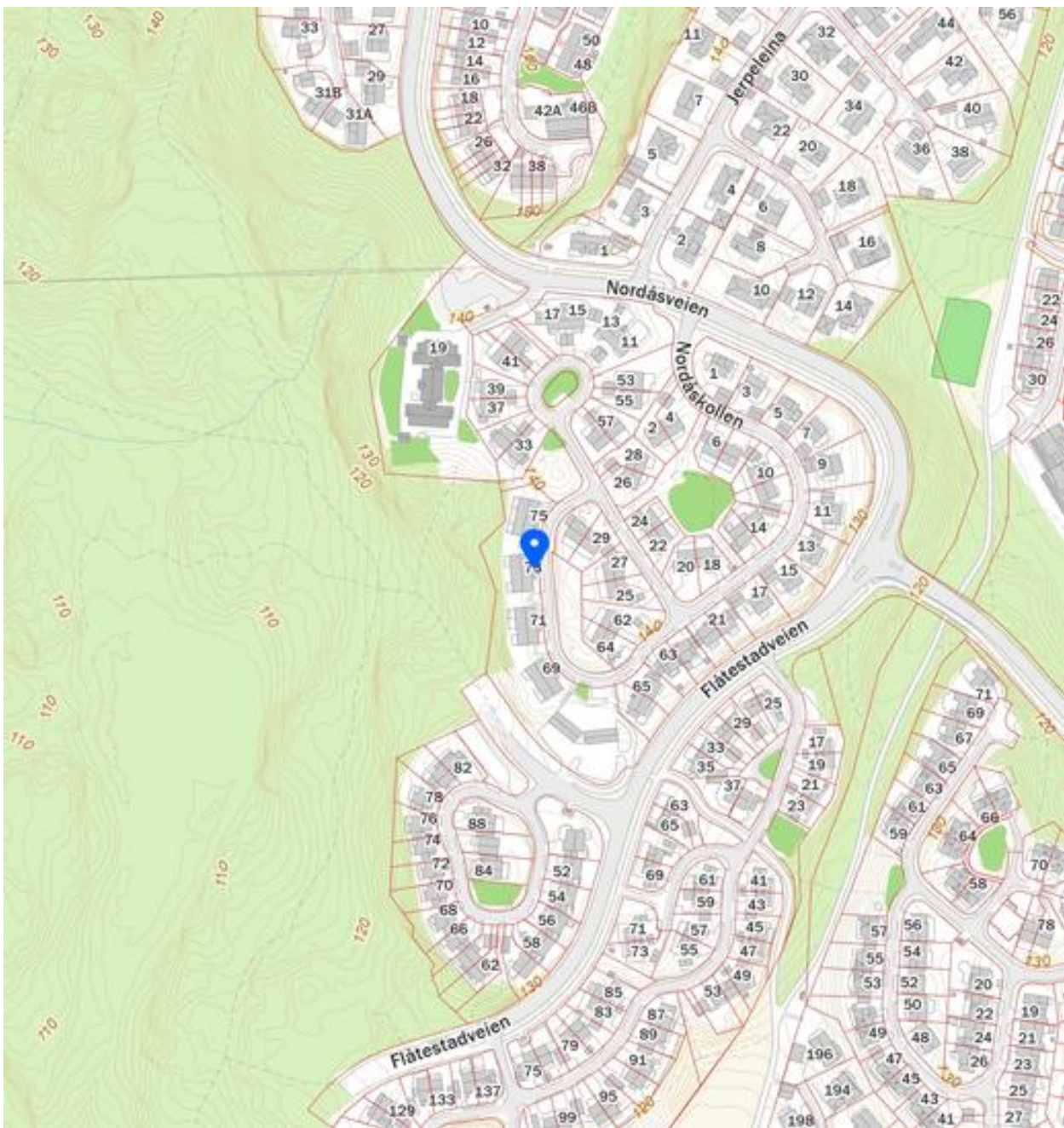
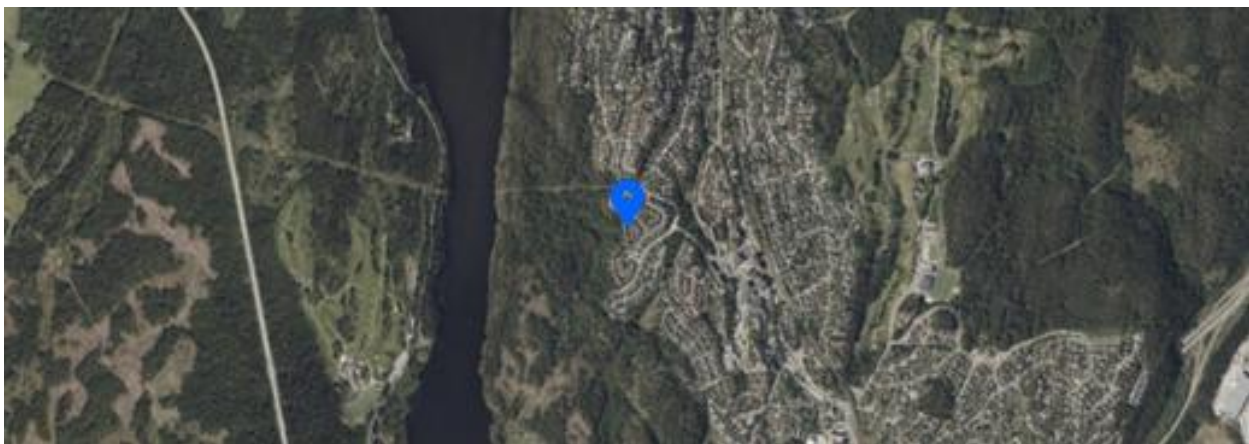
		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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



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



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, skadeinsekter, 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 fritidsboligen din: • boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick • standard bygningsforsikring for hytte • innboforsikring Pluss • uhell i fritidsboligen • råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 forbindelse 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





Nord