SPONSTUBBEN 35

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Periodisk kontroll av EL-anlegg
Meglers verdivurdering
Info grendelag
Info kommune
Servitutter
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sponstubben 35, 1414 TROLLÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 239, bnr. 428

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 10.03.2025 **Oppdragsnr.:** 10929-1887 **Referansenummer:** DJ5907

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

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

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

Uavhengig Takstingeniør

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført på støpt såle, uten yttervegger mot terreng. Konstruksjon av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning. Isolerglassvinduer i malte trekarmer. Sperrekontruksjon med kaldt loft og adkomst via loftsluke. Taket er utvendig tekket med shingel papp.

Utvendig bod og garasje i felles garasjerekke.

Boligen er påbygget og løpende oppgradert, oppusset og vedlikeholdt. Nyere kjøkken og bad, og moderne lyse overflater.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål og noe plast renner.
Nytt pipebeslag 2018.
Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning.
Sperretak med kaldt loft. Adkomst via isolert loftsluke med trapp.
Det er montert gulv på deler av loftet. Det er ikke registret synlige avvike. Det er en del lagrede gjenstander, så det kan være områder som ikke ble avdekket ved befaringen. Alder på konstruksjon og forandret klima kan føre til plutselig forandring.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Terrasse med utgang fra stue, oppført med konstruksjon og terrassebord av impregnerte materialer. Malt trerekkver, og trapp til terreng. Størrelse terrasse ca 13 kvm.
Det er en luftebalkong med utgang fra det ene soverommet i 2. etasje på ca 2 kvm.
Boligen har en sportsbod i forbindelse med inngangsparti på ca 4 kvm. Garasje i felles garasjerekke på ca 14 kvm. Bod og garasje er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og fliser på gulv. Malte slette tak og vegger. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt, oppgradert og med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peis med innsats. Peis montert 2010.
Boligen har malt tretrapp med eike trinn.
Formpressede lette innerdører med profil.
Bod med flislagt gulv og innredning i form av benk og høyskap.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad oppusset 2015, uten dokumentasjon på utførelse.
Badet har flislagte vegger og malt slett tak med downlights og avtrekksventil.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og delvis flislagte vegger. Servant og frittstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør opplegg til bad 2. etasje. Opprinnelige kobberrør til kjøkken, bod/ vaskerom og toalett.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Lokalisert i kjøkkenbenken.
Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Det er utført el kontroll med fremlagt kontrollrapport.
Boligen har slukkeutstyr og brannvarsling tilkoblet bemannet vaktsentral.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1984. Boliger oppført på støpt såle, med markisolasjon har ofte ikke opparbeidet drenering rundt bygget, da dette ikke har noe hensikt. Nedløpsvann er i spesielle tilfeller ført vekk fra bygningen. Takstmann har ikke mulighet for å kontrollere nedgravde bygningsdeler.
Ringmur av betong med støpt såle. Alle flater er belagt, og ikke mulig å inspisere.
Terreng er opparbeidet med fall vekk fra bygget.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I forhold til opprinnelige byggetegninger fra 1980 er det foretatt følgende bruksendringer:

- Inngangspartiet er tilbygget med større gang/entre.

- Stue i første etasje er tilbygget/utvidet.

- Dør fra gang/entre til kjøkken er lukket. Kjøkken har adkomst fra stue.

- Bod 1 i første etasje er nå wc.

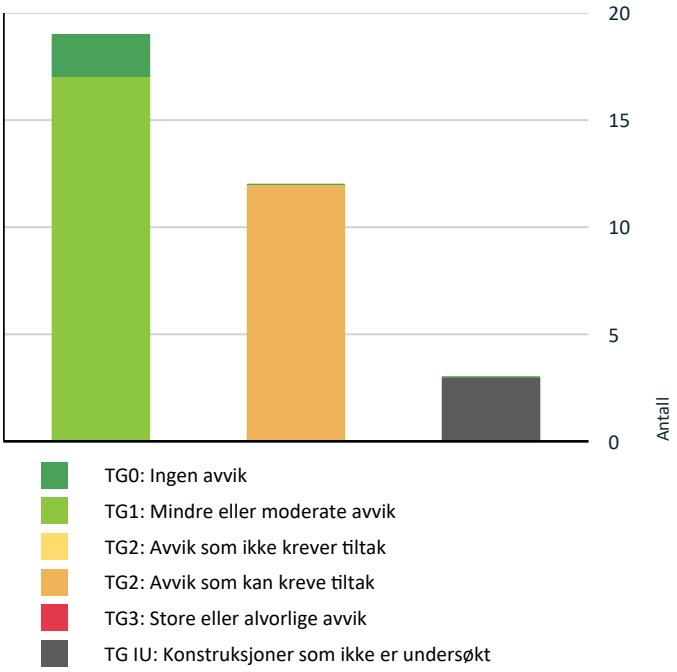
- Bod 2 i første etasje er innredet som vaskerom.

- Bad og wc er slått sammen til ett rom og dør fra opprinnelig wc er lukket.

Selger opplyser at tilbygget i stuen ble byggemeldt før oppstart i 1997 og innsendte tegninger til kommunen ble godkjent. I forbindelse med utvidelsen krevde kommunen brannvindu i sideveggen som står i 45 graders sektor på naboens vegg. Det ble da bestilt et spesialvindu fra Gilje for å imøtekommen kommunens krav. Etter at tilbygget var ferdig, anmodet selger om ferdigattest, og fikk da beskjed om at det ikke utstedes ferdigattester på mindre tilbygg. Når det gjelder utvidelsen på forsiden er denne ikke byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.
Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bod og garasje	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Bod med opplegg for vaskemaskin.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1980

Kommentar
Eier

Vedlikehold
Opplysninger fra eier om påkostninger. Årstall for disse blir ikke etterprøvd av takstmann.

1996 Stue utvidet.
1999 Utvidet gangen.
2007 Pusset opp toalett 1. etasje
2010 Ny peis
2012 Oppgradert sikringsskap
2013 Lagt ny shingel og montert pipe beslag
2015 Pusset opp bad og stue tak.
2016 Pusset opp kjøkken med tak og belysning.
2023 Pusset opp soverom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mose bør fjernes.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål og noe plast renner. Nytt pipebeslag 2018.

Vurdering av avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Lekkasjer fra renner og nedløp kan føre til oppfukting av omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Høy fuktbelasting på treverk vil over tid føre til fuktskade og råte. Vedlikehold og ettersyn må påregnes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med kaldt loft. Adkomst via isolert loftsluke med trapp. Det er montert gulv på deler av loftet. Det er ikke registret synlige avvike. Det er en del lagrede gjenstander, så det kan være områder som ikke ble avdekket ved befaringen. Alder på konstruksjon og forandret klima kan føre til plutselig

Tilstandsrapport

forandring.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra at vinduer er over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for isolerglass er 25 år. Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon. Tilstandsgrad er satt ut ifra at vinduer er over halvparten av forventet levetid. Forventet levetid for isolerglass er 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Isolerglass vinduer produsert før ca 1995 har ikke samme isolerende egenskaper som dagens energiglass. De skal også behandles som spesialavfall da tettelist rundt vinduene kan inneholde PCB (Miljøgift). Vinduene kan ha god funksjon, men man vil ha en god energi effekt av å skifte disse til moderne energiglass.

1. Energitap: Slitte og gamle vinduer kan ha dårlig tetning, noe som fører til varmetap og økte oppvarmingskostnader.
2. Sikkerhet: Eldre vinduer kan være enklere å bryte opp, noe som reduserer boligens sikkerhet mot innbrudd.
3. Vedlikehold: Eldre vinduer kan kreve hyppigere vedlikehold og reparasjoner for å opprettholde funksjonaliteten.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue, oppført med konstruksjon og terrassebord av impregnerte materialer. Malt trerekkver, og trapp til terreng. Størrelse terrasse ca 13 kvm.
Det er en luftebalkong med utgang fra det ene soverommet i 2. etasje på ca 2 kvm.

TG IU Bod og garasje

Boligen har en sportsbod i forbindelse med inngangsparti på ca 4 kvm. Garasje i felles garasjerekke på ca 14 kvm. Bod og garasje er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Peis montert 2010.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eike trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede lette innerdører med profil.

TG 2 Bod med opplegg for vaskemaskin.

Bod med flislagt gulv og innredning i form av benk og høyskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler sluk i gulvet med tanke på å bruke rommet som vaskerom.
Rommet har kun ventil i vegg ut i sportsboden.
Det ble foretatt hulltaking fra toalett, ettersom rommet er benyttet som vaskerom. Det ble ikke registrert avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kompanserende opplegg med vannstoppsystem bør monteres. Det bør også monteres mekanisk avtrekk, som føres ut av bygget.



VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad oppusset 2015, uten dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt slett tak med downlights og avtrekksventil.

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

Det er registrert sprekk i en flis under toalettskål.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

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

Det er tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone. Det kan være oppbrett på membran ved terskel som tilfredsstiller krav til lekkasjesikring, men det er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Som lekkasjesikring bør det monteres vannstoppsystem, med føler. Utbedring av fallforhold er ikke økonomisk forsvarlig, da badet fungerer. Det er kun ved en større vannlekkasje at vann kan presses ut døråpning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og delvis flislagte vegger.Servant og frittstående toalett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør opplegg til bad 2. etasje. Opprinnelige kobberrør til kjøkken, bod/ vaskerom og toalett.

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

Tilstandsrapport

Avviket gjelder kobber rør.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra baderom og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Lokalisert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. Det er utført el kontroll med fremlagt kontrollrapport.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   I henhold til Periodisk kontroll mangler det samsvarserklæring på arbeider i tilbygg.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Det er fremlagt en periodisk kontroll på anlegg, med avvik på tidligere dokumentasjon. Ved eventuell arbeider på anlegge anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget. Vurdering av anlegget er lagt til fremlagt kontroll, og ikke videre sjekket, hvis det ikke kommer frem under andre punkter i rapporten.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har slukkeutstyr og brannvarsling tilkoblet bemannet vaktsentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG IU Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1984. Boliger oppført på støpt såle, med markisolasjon har ofte ikke opparbeidet drenering rundt bygget, da dette ikke har noe hensikt. Nedløpsvann er i spesielle tilfeller ført vekk fra bygningen. Takstmann har ikke mulighet for å kontrollere nedgravde bygningsdeler.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong med støpt såle. Alle flater er belagt, og ikke mulig å inspisere.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er opparbeidet med fall vekk fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Ut i fra alder på rør kan kostnader for oppgradering av utvendige vann og avløpsrør komme.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

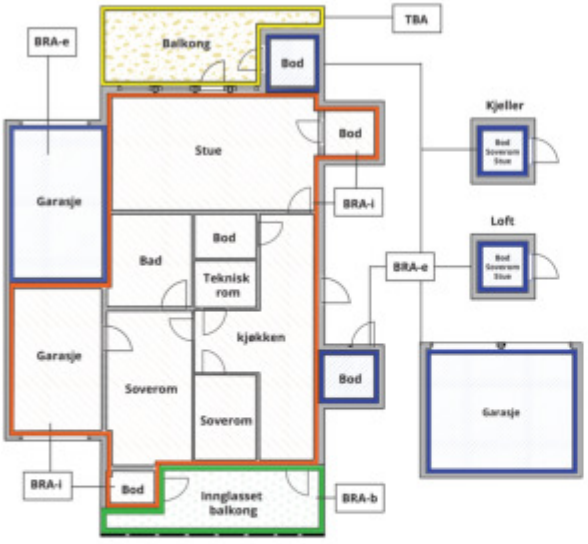
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	66	4		70	13
2. Etasje	52			52	2
SUM	**118**	**4**			**15**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bod med opplegg for vaskemaskin	Utvendig sportsbod	
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I forhold til opprinnelige byggetegninger fra 1980 er det foretatt følgende bruksendringer:

- Inngangspartiet er tilbygget med større gang/entre.

- Stue i første etasje er tilbygget/utvidet.

- Dør fra gang/entre til kjøkken er lukket. Kjøkken har adkomst fra stue.

- Bod 1 i første etasje er nå wc.

- Bod 2 i første etasje er innredet som vaskerom.

- Bad og wc er slått sammen til ett rom og dør fra opprinnelig wc er lukket.

Selger opplyser at tilbygget i stuen ble byggemeldt før oppstart i 1997 og innsendte tegninger til kommunen ble godkjent. I forbindelse med utvidelsen krevde kommunen brannvindu i sideveggen som står i 45 graders sektor på naboens vegg. Det ble da bestilt et spesialvindu fra Gilje for å imøtekommen kommunens krav. Etter at tilbygget var ferdig, anmodet selger om ferdigattest, og fikk da beskjed om at det ikke utstedes ferdigattester på mindre tilbygg. Når det gjelder utvidelsen på forsiden er denne ikke byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. I enkelte tilfeller, eller ved større ombygning kan det komme krav om oppgradering av brannskille.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Noe egeninnsats, og dokumentasjon fra elektriker foreligger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Stein Haugen	Takstingeniør
	Rune Ludvigsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	239	428		0	182.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sponstubben 35

Hjemmelshaver
Ludvigsen Ann-Kristin Hoff, Ludvigsen Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i Sponstubben på Trollåsen, Nordre Follo.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2025	Egenerklæring er mottatt før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.03.2025	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2025	Opplysninger om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.03.2025	Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DJ5907

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120240133

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Ludvigsen	Ann-kristin H Ludvigsen

Gateadresse
Sponstubben 35

Poststed	Postnr
Trollåsen	1414

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 0928228

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120240133

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats og dugnadsarbeid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn downlights i stue og kjøkken ved egeninnsats og dugnadsarbeid.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført i 2013 og i 2025

Filer

Kvittering lader.pdf | Samsvarserklæring.pdf | Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko.pdf | Kvittering_peisinnstallasjon.pdf | Nytt sikringsskap.pdf | Tilsynsrapport peis.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Monter Easee-lader i garasje.

Document reference: 120240133

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg et i front er utført som egeninnsats av huseier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats: Terrasse på stueside, nytt tak og kledd om vegg i 2. etasje på sydsiden.

Filer

Takstige.pdf Pipebeslag.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg stuesiden er byggemeldt og utført i 1997. Ferdigattest gis ikke på så små tilbygg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggemeldig godkjent av koimmunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Heftelse på felles kloakkledninger

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120240133

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120240133

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120240133

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Ludvigsen	ecd9e185cf34fe487d9c1b65f39ff2f60ec661ad	03.03.2025 11:16:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Hoff Ludvigsen	10513053834bb96d9dea2e72aef8d794de5519d0	03.03.2025 19:16:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 120240133

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

PERIODISK KONTROLL AV EL-ANLEGG

Periodisk kontroll av boliginstallasjon etter NEK 405-2:2020 LUX ELEKTRO

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Rune Ludvigsen	Sponstubben 35	1414 (Trollåsen)	25145
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
	92449636	rlu@danalim.no	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

El-sjekk av installasjon.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Sponstubben 35	1414 (Trollåsen)		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
2025-02-11	2025-02-11	2025-02-28	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	FEB 88		Bolighus

☐ Prosjektering ☐ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
LUX Elektro AS	Nygårdsveien 55B	1423 (Ski)	916547137
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
102228	Jørgen Krogseth	64808002	post@lux-elektro.no

Merknader

Må utbedres omgående	Må utbedres innen angitt frist	Forslag til forbedringer	Byggeår
			1981
Senere utbedret	**Frist for utbedring**	**Neste periodiske kontroll**	

1. Måling og prøving

1.1 Kontinuitet	Verdi	Klassifisering av avvik
◉ OK ○ Avvik		

Kommentar

Måler tilfredsstillende kontinuitet på alle jordet stikkontakter. Samt vanninntak.

Verdi Klassifisering av avvik

1.2 Isolasjonsresistansen på installasjonen

(●) OK ( ) Avvik

Kommentar

Kurs 1: >200 Mohm.
Kurs 2: >200 Mohm.
Kurs 3: >200 Mohm.
Kurs 4: 42,8 Mohm.
Kurs 5: >200 Mohm.
Kurs 6: 142,2 Mohm.
Kurs 7: >200 Mohm.
kurs 8: 163,2 Mohm.
Kurs 11: >200 Mohm.
Kurs 12: >200 Mohm.

1.3 Overgangsmotstand til jord Verdi Klassifisering av avvik

( ) OK ( ) Avvik (●) Ikke aktuelt

Kommentar

Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:

1.4 Jordfeilbryter Verdier Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

Alle vern er testet med testknapp : OK!"

1.5 Automatisk utkobling av jordfeilbryter/AFDD med testknapp Verdi Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

1.6 Jordfeilvarsler gir lyd Verdi Klassifisering av avvik

( ) OK ( ) Avvik (●) Ikke aktuelt

Kommentar

1.7 Gulv og veggresistans Verdi Klassifisering av avvik

( ) OK ( ) Avvik (●) Ikke aktuelt

Kommentar

Verdi | Klassifisering av avvik

1.8 Elektrisk adskillelse

○ OK ○ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

1.9 SELV, PELV

Verdi | Klassifisering av avvik

○ OK ○ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Andre eventuelle målinger gjennomført:

Kommentar

2. Boligfordeling

2.1 Overspenningsvern

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar

2.2 Merking av utstyr

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

2.3 Omgivelsestemperatur i fordelingen

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

2.4 Tilgjengelig for ettersyn

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

2.5 Varmgang

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

2.6 Merking av fordeling på utsiden av skap

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik

Kommentar

2.7 Rengjøring

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik

Kommentar

2.8 Kursfortegnelse tilstede

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik

Kommentar

2.9 Kontroll av bunnskruer

Klassifisering av avvik

( ) OK ( ) Avvik (●) Ikke aktuelt

Kommentar

Er jordfeilautomater på alle kurser.

2.10 Smeltesikringer

Klassifisering av avvik

( ) OK ( ) Avvik (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.11 Elementautomater

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

2.12 AFDD, sjekk statusindikator

Klassifisering av avvik

( ) OK ( ) Avvik (●) Ikke aktuelt

Kommentar

2.13 Defekt utstyr, skadet utstyr eller utstyr som ikke lenger er i bruk

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik

Kommentar

Klassifisering av avvik

2.14 Forhold mellom kabler og vern

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

2.15 Utstyrets kapslingsgrad

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

2.16 Kabelinnføringer

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

2.17 Vern og utstyr er merket og samsvarer med dokumentasjon

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

2.18 Kabelinnføringer

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

2.19 Tilkoblinger

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

2.20 Moment

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

3. Tilknytningsskap

Klassifisering av avvik

3.1 Kontroll av kondens, korrosjon og andre ytre påvirknigner

◯ OK ◯ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.2 Vern og utstyr er merket og samsvarer med dokumentasjon

Klassifisering av avvik

◯ OK ◯ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.3 Test av akustisk og/eller visuelt signal på overspenningsvern

Klassifisering av avvik

◯ OK ◯ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.4 Tilgjengelig for ettersyn

Klassifisering av avvik

◉ OK ◯ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.5 Kursfortegnelse tilstede

Klassifisering av avvik

◉ OK ◯ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.6 Merking av fordeling på utsiden av skap

Klassifisering av avvik

◉ OK ◯ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.7 Rengjøring

Klassifisering av avvik

◉ OK ◯ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

Klassifisering av avvik

3.8 Varmgang

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.9 Overspenningsvern Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.10 Omgivelsestemperatur i fordelingen Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

Følgende sjekkpunkter kontrolleres per kurs:

3.11 Smeltesikringer Klassifisering av avvik

○ OK ○ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.12 Elementautomater Klassifisering av avvik

○ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.13 Merking av kurser inne i skap Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.14 Defekt eller skadet utstyr Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.15 Forhold mellom kabler og vern

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.16 Utstyrets kapslingsgrad

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.17 Kabelinnføringer

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.18 Tilkoblinger

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

3.19 Moment

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt i denne boligen.

4. Jording

4.1 Jordelektrode tilkoblet

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik

Kommentar

4.2 Hovedutjevningsforbindelser

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar

4.3 Tilleggsutjevningsforbindelser

Klassifisering av avvik

◉ OK ○ Avvik ○ Ikke aktuelt

Kommentar

Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:

4.4 Jording av stikkontakter

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

4.5 Jording av utstyr

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

5. Installasjon

5.1 Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999

Klassifisering av avvik

( ) OK (●) Avvik

Kommentar

Kunde hadde ikke dokumentasjon på arbeider utført ifm. tilbygg.

5.2 Test av brannvarslingsanlegg

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik

Kommentar

Ikke aktuelt.

5.3 Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik

Kommentar

5.4 Varmtvannsbereder

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

5.5 Lading av elbil

Klassifisering av avvik

( ) OK ( ) Avvik (●) Ikke aktuelt

Kommentar

5.6 Solcelleanlegg

Klassifisering av avvik

◯ OK ◯ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

5.7 Batterisystem

Klassifisering av avvik

◯ OK ◯ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

5.8 Varmgang i motorer

Klassifisering av avvik

◯ OK ◯ Avvik ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Følgende måling/prøving må gjøres per kurs:

5.9 Varmgang i koblingspunkter

Klassifisering av avvik

◉ OK ◯ Avvik

Kommentar

5.10 Utstyrets kapslingsgrad

Klassifisering av avvik

◉ OK ◯ Avvik

Kommentar

5.11 Vedlikehold av utstyr

Klassifisering av avvik

◉ OK ◯ Avvik

Kommentar

5.12 Bruksendring

Klassifisering av avvik

◉ OK ◯ Avvik ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

5.13 Utstyr montert iht. monteringsanvisninger

Klassifisering av avvik

◉ OK ◯ Avvik ◯ Ikke aktuelt

Kommentar

5.14 Kabler og ledninger

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

5.15 Branntetting

Klassifisering av avvik

( ) OK ( ) Avvik (●) Ikke aktuelt

Kommentar

5.16 Belysningsanlegg

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

5.17 Varmeanlegg

Klassifisering av avvik

( ) OK ( ) Avvik (●) Ikke aktuelt

Kommentar

5.18 Varmgang i releer, kontaktorer og/eller transformatorer

Klassifisering av avvik

( ) OK ( ) Avvik (●) Ikke aktuelt

Kommentar

5.19 Brannslukningsutstyr og rømningsveier

Klassifisering av avvik

(●) OK ( ) Avvik ( ) Ikke aktuelt

Kommentar

6. Informasjon

6.1 Eier/brukers ansvar

[X] OK

Kommentar

6.2 Samsvarserklæring

[X] OK

Kommentar

Mangler på arbeider utført ifm. tilbygg

6.3 Dokumentasjon

☒ OK

Kommentar

Mangler på arbeider utført ifm. tilbygg

6.4 Belysning

☒ OK

Kommentar

6.5 Oppvarming

☒ OK

Kommentar

6.6 Kabler

☒ OK

Kommentar

6.7 Skjøteledninger

☒ OK

Kommentar

6.8 Forsvarlig bruk av forbruksapparater

☒ OK

Kommentar

6.9 Overspenningsvern

☒ OK

Kommentar

6.10 Jordfeilbryter og/eller AFDD

☒ OK

Kommentar

6.11 Batteribytte på røykvarsler

☒ OK

Kommentar

6.12 Brannslukningsutstyr

☒ OK

Kommentar

6.13 Boligmappa

☒ OK

Kommentar

6.14 Komfyrvakt

☐ OK

Kommentar

Ikke montert, men dette er en anbefaling.

6.15 Spesielle hensyn i barnerom og oppholdsrom for personer med funksjonsnedstettelser

○ OK ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

6.16 Spesielle hensyn ved livsløpsendringer

○ OK ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

6.17 Galvanisk skille på kabel-TV

○ OK ◉ Ikke aktuelt

Kommentar

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Jørgen Krogseth	2025-02-28	Elektronisk signert av Jørgen Krogseth. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sertifikatnummer

Beskrivelse

Rettet av

Navn	Dato	Signatur
Jørgen Krogseth	2025-02-28	Elektronisk signert av Jørgen Krogseth. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

LUX ELEKTRO

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Rune Ludvigsen	Sponstubben 35	1414 (Trollåsen)	25180
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
	92449636	rlu@danalim.no	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Etablere jording på 2 stk. stikkontakter i gang/hall. Ved inn.dør og under trapp.
Montering av lysbryter og utelampe på terrasse.
Skifte ut stikkontakt under tv til 4´veis.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☒ Ombygging/rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Sponstubben 35	1414 (Trollåsen)		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
2025-02-28	2025-02-28	2025-02-28	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	FEB 88		Bolighus

☒ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
LUX Elektro AS	Nygårdsveien 55B	1423 (Ski)	916547137
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
102228	Jørgen Krogseth	64808002	post@lux-elektro.no

Forutsetninger lav risiko

Rapportens omfang:

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i tabellen under: «Forutsetninger lav risiko», er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett Nelfo Dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?

◉ Ja ○ Nei

Kommentar:

1.2 Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?

(●) Ja ( ) Nei

Kommentar:

1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene og sikkerhetstiltakene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?

(●) Ja ( ) Nei

Kommentar:

1.4 Er det slik at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?

(●) Ja ( ) Nei

Kommentar:

1.5 Er det slik at endringer og utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK400?

(●) Ja ( ) Nei

Kommentar:

1.6 Er utstyr i eksisterende installasjon valgt med tanke på bruk og temperatur?

(●) Ja ( ) Nei

Kommentar:

Sluttkontroll ved lav risiko

2.1 Er kontinuitet i alle beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?

Verdi (Ohm)

0,08-0,09 ohm.

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

Gjelder stikkontakt ved inng.dør og under trapp.

2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?

Verdi (Megaohm)

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

Kurs 2: > 200Mohm
Kurs 3: > 200 Mohm
Kurs 6: 142,2 Mohm

2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.5 Er det benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisninger?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.7 Er utstyret funksjonstestet og funnet i orden?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

2.9 Foreligger brukerveiledning av utstyret?

( ) Ja ( ) Nei (●) Ikke aktuelt

Kommentar:

Kun stikkontakter.

2.10 Er eller blir dokumentasjon overført til Boligmappa?

(●) Ja ( ) Nei ( ) Ikke aktuelt

Kommentar:

Beskrivelse

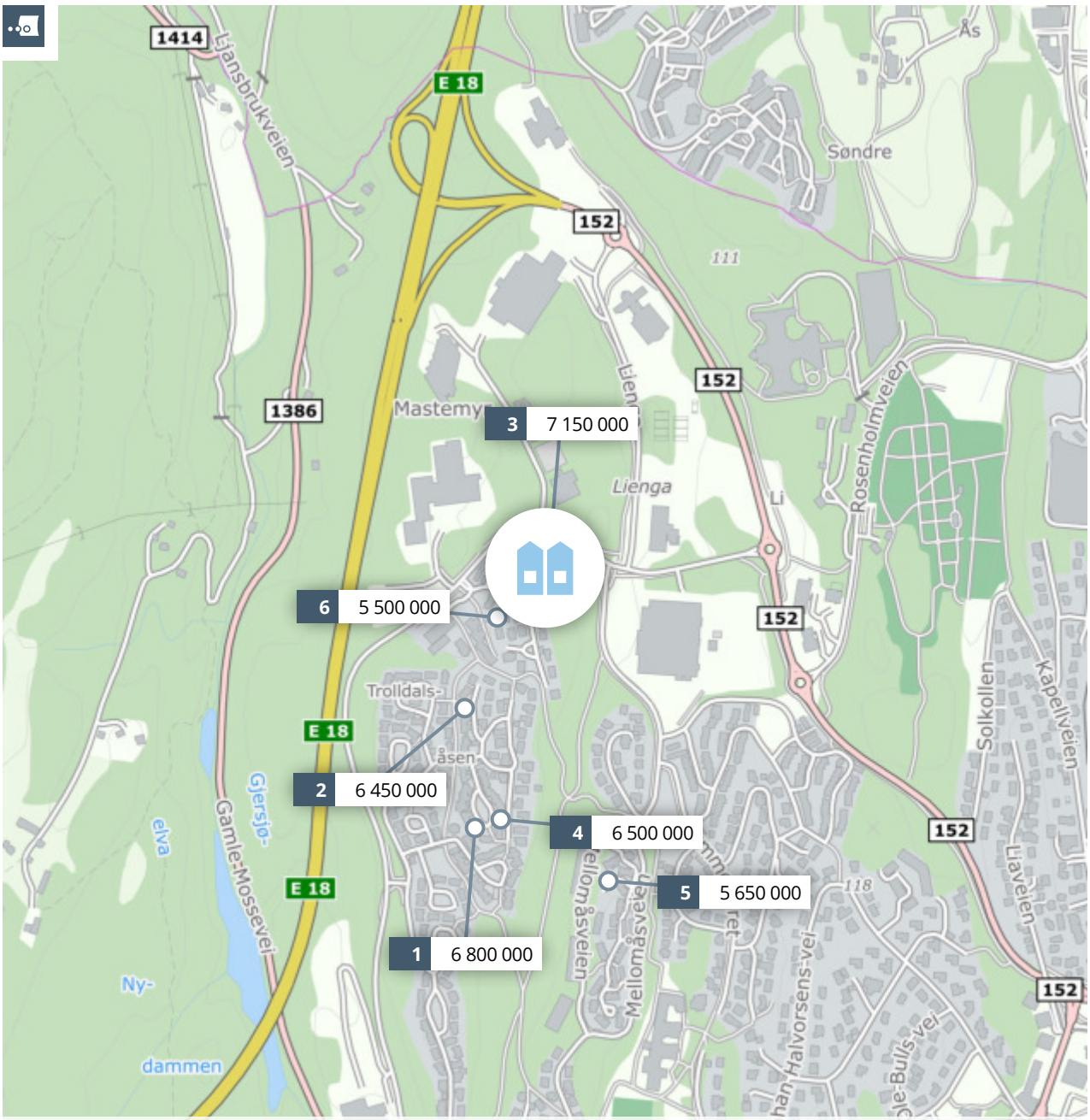
Montør

Navn	Dato	Signatur
Jørgen Krogseth	2025-02-28	Elektronisk signert av Jørgen Krogseth. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Kontrollert av

Navn	Dato	Signatur
Jørgen Krogseth	2025-02-28	Elektronisk signert av Jørgen Krogseth. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SPONSTUBBEN 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 27.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sponstubben 35, 1414 TROLLÅSEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 239 BNR 428 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Trollåsen

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	50 847
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	4 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt						183 m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

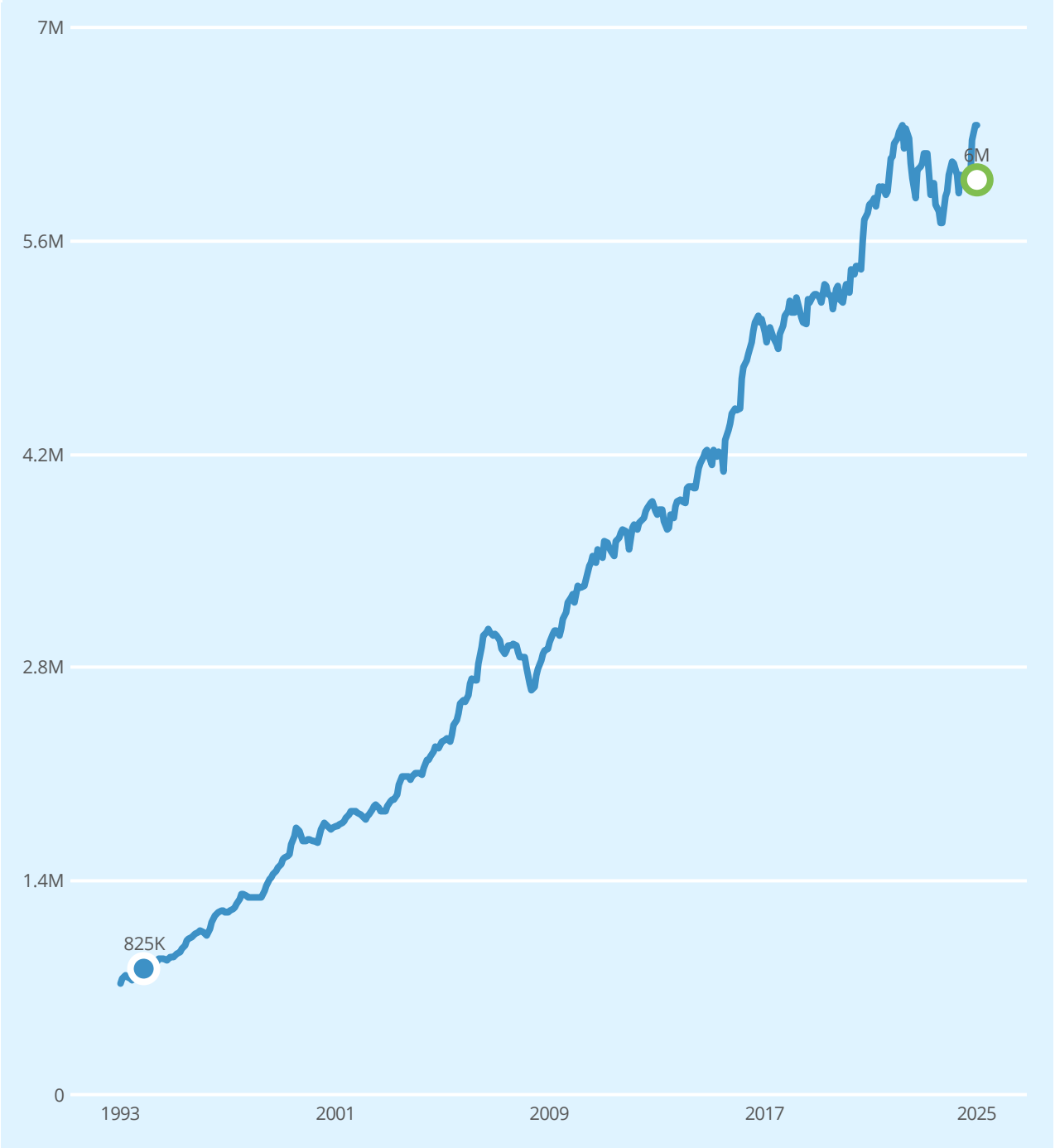
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagveien 80				12.06.2024	6 700 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**53 968**
	126 m²	1983	174 m²	4 sov						
2	Sagveien 104				14.10.2024	6 600 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**52 439**
	123 m²	1982	237 m²	3 sov						
3	Sponstubben 39				05.02.2025	7 180 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**57 661**
	124 m²	1983	576 m²	4 sov						
4	Sagveien 72				24.05.2024	5 900 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**53 279**
	122 m²	1983	150 m²	4 sov						
5	Mellomåsveien 44				28.10.2024	5 850 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**53 810**
	105 m²	1981	144 m²	3 sov						
6	Sponstubben 29				26.09.2023	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**56 701**
	97 m²	1984	177 m²	3 sov						

Sponstubben 35 er et familievennlig rekkehus over to plan, med velholdt standard og tilhørende garasje. Boligen ligger i et barnevennlig felt med lekeplass utenfor døren, gode bussforbindelser til byen og nærhet til skoler, barnehage, butikk og treningssenter. Boligen har østvendt inngang med markterrasse, samt vestvendt terrasse, hage og balkong.

Boligen er påbygd og har en ekstra stor stue med vinduer i begge ender og åpen løsning til et pent kjøkken fra 2016. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og stuen har en lekker hjørnepeis med glass på to sider. Etasjen har også entré med skyvedørsgarderobe, et toalettrom, en bod innredet som vaskerom og en utebod. Oppe er det et pent bad fra 2015 med regnfallsdusj, samt tre soverom, nyoppusset i 2023, med skyvedørsgarderober.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.10.1994		18.10.1994	-	825 000	-	825 000

Rekkehus til salgs i 1414 TROLLÅSEN nå

4
rekkehus til salgs

6.2M
6.0M
5 830 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

35
dager

Rekkehus solgt i 1414 TROLLÅSEN siste 12 mnd

11
rekkehus solgt

5 957 000 Salgspris i snitt
5 938 000 Prisantydning i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av

66
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

50 889 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
50 847 Sponstubben 35 Totalpris 6 000 000

48 037 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 12 mnd

INFO GRENDELAG

Trollåsen Grendelag

Flisveien, Kvernbakken, Sagveien og Sponstubben

Innkalling til generalforsamling 2024

Tid: Torsdag 18. april 2024 kl. 19:00

Sted: Møtet vil bli gjennomført fysisk og digitalt. Erfaring viser at det er vanskelig å gi kommentarer digitalt. Det anbefales derfor å møte fysisk.

Tid: Stemmeskjemaet med forslag til vedtak legges ut så snart som mulig etter Generalforsamlingen **19.april 2023 og frem til 22. april 2024 kl. 22:00.**

Av miljøhensyn sendes alle dokumenter elektronisk. De vil også ligge på grendelagets hjemmeside: https://trollasengrendelag.info/

Dagsorden:

1. **Åpning og konstituering**
2. **Styrets beretning**
3. **Godkjenning av revidert regnskap 2023**
4. **Forslag fra styret**
5. **Forslag fra beboere**
6. **Godkjenning av budsjett 2024**
7. **Valg**

1. Åpning og konstituering

A. Presentasjon av sittende styre. Ligger i styrets beretning
B. Opptak av navnefortegnelse ved elektronisk avstemming.
C. Valg av ordstyrer
D. Valg av referent. Avstemmingsprotokoll undertegnes av styret
E. Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

2. Styrets beretning (se vedlegg 1)

Styrets forslag til vedtak:
Styrets beretning tas til orientering.

Under dette punktet blir det en kort orientering fra arbeidsgruppa som har sett på vannledningsnettet og løsninger for dette.

3. Godkjenning av revidert regnskap (Se vedlegg 2 og 3)

A. Regnskap for 2023
B. Revisjonsberetning for 2023.

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Trollåsen Grendelag godkjenner revidert regnskap 2023 og styret meddeles ansvarsfrihet.

4. FORSLAG FRA STYRET – ALLE SUMMER ER INKL. MOMS

A. Vedlikehold av lekeplasser tun: Det budsjetteres kr. 80.000 til videre oppgradering av lekeplasser.

B. Innbetaling tunkasse: Tun 10, 15 og 17 betaler inn kr 300 pr husstand pga. lite penger i tun kassen.

C. Forslag vedtektsendringer (gjeldende vedtekter se vedlegg 4):

1.Forslag til vedtektsendring § 3. styret:

§ 3. Styret
Grendelaget ledes av et styre, bestående av en leder og fire medlemmer valgt av og blant medlemmene. Det velges to varamedlemmer til styret, som har møterett.
Styret velger selv sin leder.
Styret bør fortrinnsvis være sammensatt således at eiere fra Kvernbakken, Flisveien, Sagveien og Sponstubben er representert med hvert sitt medlem i styret. Grendelaget skal jobbe for en så lik kjønnsmessig fordeling i styret som mulig.
De valgte medlemmer fungerer i 2 år, således at de 2/5 og 3/5 av styremedlemmene som har lengst funksjonstid trer ut og erstattes ved nytt valg hvert annet år. Hvert annet år velges også to varamedlemmer.
Denne valgordning trer i kraft fra og med generalforsamlingen i 1984, således at det da velges 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
Valgperioden for de 2 resterende styremedlemmer valgt på konstituerende generalforsamling 3. juni 1982, forlenges med 1 år.
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Avgjørelser i styret fattes med alminnelig flertall.
Innkalling til styremøte foretas av leder eller når to av styremedlemmene ønsker det.
Styremedlem som flytter fra grendelagets virkeområde kan, dersom dette er ønsket av flertallet i resterende styre og etter eget ønske, fortsette som styremedlem i den resterende perioden medlemmet er valgt for.

Det som er merket gult foreslås strøket, det som er merket grønt foreslås tilføyd.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring i vedtektenes paragraf 3, Styret, godkjennes av Generalforsamlingen.

2. Forslag til vedtektsendring ny § 11:

§ 11. Administrativt reglement

Styret utarbeider og vedlikeholder et administrativt reglement. Endringer i reglementet forelegges generalforsamlingen for godkjennelse.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak om ny paragraf 11 i vedtektene godkjennes av Generalforsamlingen.

D. Forslag til endringer i administrativt reglement (Gjeldende Adm. reglement se vedlegg 5)

Det som er merket gult foreslås strøket, det som er merket grønt foreslås tilføyd.

1. **Administrasjon og forretningsførsel**

Styret fungerer som administrasjon og forretningsfører for Trollåsen grendelag og treffer alle, i den sammenhengen, nødvendige beslutninger.
Styret fungerer som administrasjon og er ansvarlig for forretningsførsel for Trollåsen grendelag. Styret treffer i den sammenhengen alle nødvendige beslutninger.
Forretningsførsel kan settes bort til ekstern regnskapsfører.
Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle saker som faller inn under foreningens formål.
Styret handler med ansvar overfor de øvrige medlemmer som på årsmøte kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet.
Styret kan innkalle til medlemsmøter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner denne endringen i administrativt reglement.

2. **Felles TV- og internetanlegg**

Det vises til vedtektenes § 2 (Formål). Styret i grendelaget har fullmakt til å forhandle og inngå avtale med teleoperatør på vegne av medlemmene. Avtalen mellom Trollåsen grendelag og teleoperatør er bindende for medlemmene som ønsker å være med i avtalen. Medlemmene har selv ansvar for utstyr levert av teleoperatør under avtalen.
Ved feil på utstyr eller feil på signaler som gjelder egen boenhet, skal medlemmene kontakte teleoperatørens kundeservice direkte.
Medlemmene kan inngå individuelle avtaler med teleoperatør hva angår tilleggstjenester og tilleggsutstyr. Kostnader for TV- og internetsignaler faktureres medlemmene sammen med grendelagsavgift kort tid etter generalforsamlingen.
Beboere som benytter seg av tilleggstjenester og/eller tilleggsutstyr faktureres direkte fra teleoperatør for disse.
Medlemmene kan ikke melde seg ut av avtalen inngått av styret og teleoperatør så lenge det er bindingstid på avtalen.
Ved flytting fra bostedsadresse på Trollåsen skal utstyr levert av teleoperatør under avtalen, overleveres til kjøper av boligen.
På grendelagets hjemmeside («Kontakter») vises navn på styremedlem som fungerer som kontaktperson overfor teleoperatør.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner denne endringen i administrativt reglement.

12. Betaling av grendelagsavgift ved eierskifte/fraflytting

Generalforsamlingen vedtar budsjett for inneværende kalenderår og størrelsen på grendelagsavgift. Det skjer i løpet av annen halvdel av april. Faktura for grendelagsavgift for hele kalenderåret, dvs. for perioden 1.1.-31.12., sendes ut i løpet

av mai til medlemmet som på fakturadato bor på eiendommen. Medlemmet er betalingspliktig for hele fakturabeløpet.
Dersom en eiendom skifter eier i løpet av et kalenderår skal kjøper og selger gjøre opp seg imellom et eventuelt mellomværende, dvs. andelsmessig fordeling av grendelagsavgift. Styret i grendelaget har ingen rolle i dette internoppgjøret.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner denne endringen i administrativt reglement.

13. **Manglende betaling av grendelagsavgift**
Betaling av grendelagsavgift skal skje innen angitt tidsfrist. Med grendelagsavgift menes selve grendelagsavgift, betaling for TV-signaler og internet og individuell betaling for eventuelle tilleggstjenester som brøyting, leie av parkeringsplass på biloppstillingsplassen m.m. Ved manglende betaling vil det bli sendt ut en betalingspåminnelse og, hvis nødvendig, en ny påminnelse inkludert inkassovarsel. Styret har rett til å kreve et påminnelsesgebyr for hver etterfølgende påminnelse. Fra og med annen gangs betalingspåminnelse beregnes det forsinkelsesrenter etter statens satser, regnet fra opprinnelig forfallsdato. på inntil 1,5% av stående beløp.

Ved overskridelse av fristen for annengangs betalingsvarsel sendes krav på utestående beløp, inkludert gebyrer, til inkasso. Styret har dessuten rett til å stenge signaler for TV og internett. Stengning av signaler for TV og internett skal skje tidligst 2 uker etter særskilt varsel. Kostnader for stenging og eventuell gjenåpning av signalene er for skyldners regning. Styret har dessuten rett til å stenge skyldner ut fra medlemskap i det kollektive abonnementssystemet for TV og internett. Utmeldelse kan skje tidligst 2 uker etter særskilt varsel er sendt. Kostnader for utmelding og eventuell gjenåpning er for skyldners regning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner denne endringen i administrativt reglement.

15. Tuntillitsvalgt
Trollåsen grendelag består av 17 tun som velger hver sin tuntillitsvalgt. Funksjon, oppgaver og plikter for tuntillitsvalgt er nærmere beskrevet på grendelagets hjemmeside https://trollasengrendelag.info under «Informasjon» og «Tun 1-17».

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner denne endringen i administrativt reglement.

E. Forslag til Generalforsamling 2024 angående avtale om brøyting

Grendelaget har tre avtaler med en privat aktør for:
1. brøyting av grendelagets arealer og private arealer i realsameie til selvkost
2. strøing av grendelagets arealer og private arealer i realsameie til selvkost
3. påfyll av grendelagets strøkasser med strøsingel ved behov

Brøyteavtalen er strukturert slik at den gjelder for én sesong av gangen og fornyes automatisk hvert år dersom den ikke sies opp av partene innen 1. september hvert år. En sesong varer fra 10. november til 10. april påfølgende år. Det brøytes kun på anfordring utenfor nevnte datoer. Grendelaget betaler til entreprenøren en garantisum som inkluderer 10 ganger brøyting, uavhengig om det det er behov for færre brøytinger i løpet av en sesong. Dersom antall brøytinger overstiger

10 ganger betales det 1/10 del av garantisummen per ekstra brøyting. I 2023/2024 utgjør det i underkant av kr. 7.000 per gang.

Avtalen om strøing av de samme arealene som blir brøytet betales per gang det strøs. I 2023/2024 utgjør det ca. kr. 6.000 per gang. Det betales ingen garantisum. Strøing skjer ved behov.

Avtalen om påfyll av 8 strøkasser med strøgrus gjelder kun ved behov og koster inkludert medgått strøsingel ca. kr. 10.000 per gang. I sesong 2023/2024 har det vært behov for påfyll kun én gang siden samtlige tun har vært flinke før sesongen startet til å resirkulere brukt strøgrus tilbake til kassene etter at snøen hadde gått.

Fordeling av kostnader mellom grendelaget og private beboere:
1. brøyting og strøing fordeles mellom grendelaget med 55,4% og private beboere med 44,6% av de totale brøytekostnader som faktureres av entreprenør. Fakturering skjer etterskuddsvis, dvs. kostnader betales gjennom grendelagsavgift etter endt sesong.
2. Påfyll av strøkassene betales bare av grendelaget.

Klimaendringene har gitt utslag i antall brøytinger og strøinger spesielt de siste to sesongene og medført vesentlig høyre brøyteutgifter enn det som var vanlig før.

Det finnes en mulighet for å inngå en fastprisavtale for brøyting og strøing gjennom en hel sesong. For sesongen 2023/2024 ville en slik fastprisavtale ha kommet ut på ca. kr. 160.000. Det vil si ca. kr. 22.000 over det som er brukt i sesong 2022/2023. I skrivende stund foreligger det dessverre ikke ennå tall for sesong 2023/2024. De vil det bli opplyst om på Generalforsamling 2024.

Styret legger fram forslag om at Generalforsamling 2024 tar stilling hvorvidt det ønskes inngåelse av en fastprisavtale for brøyting og strøing fra og med sesong 2024/2025 eller om det ønskes å fortsette med å betale for hver gang det brøytes og strøs.

Fordelene med en fastprisavtale er å begrense oppsiden i antall brøytinger og strøinger dersom en regner med fortsatt lunefulle vintre med et større antall snøfall, vekselvis nedbør og mildvær med påfølgende frost osv.
Nedsiden ved en fastprisavtale er at antall brøytinger og strøinger vil bli færre dersom foranstående værscenario ikke inntreffer i tilstrekkelig grad.

Styret har ikke noe spesielt syn på saken. Beboerne bes ta stilling til hvorvidt det skal fortsettes med betaling per gang eller hvorvidt det er ønskelig med inngåelse av en fastprisavtale. Det er dessverre ikke mulig å dele opp av avtalene ved at noen har fastpris og noen har betaling per gang.

Alternativ 1
Forslag til vedtak: Grendelaget fortsetter med den nåværende ordning når det gjelder brøyting og strøing av private og grendelagets arealer.

Alternativ 2
Forslag til vedtak: Grendelaget inngår en fastprisavtale når det gjelder brøyting og strøing av private og grendelagets arealer.

5. FORSLAG FRA BEBOERE

Ingen saker innkommet innen fristen. Denne saken faller dermed bort i år.

6. **Budsjett 2024 (Se vedlegg 5)**

Budsjett og fastsetting av grendelagsavgift for 2024 (behandles etter avstemming sak. 4 og 5).

Se vedlagte forslag til budsjett for 2024. Tallene er basert på at budsjett vedtas.

Grendelagsavgiften for 2024 blir i henhold til forslag til budsjett på kr. 7.100.

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Trollåsen Grendelag godkjenner styrets forslag til budsjett 2024.

7. **Valg**

A. **Valg av nytt styre**

Styremedlemmer som er på valg, 2 år:

Alfred Wulff, Sagveien 5 — Valgt for 2 år fra og med 2022, **på valg**
Olve Byrud, Flisveien 4 — Valgt for 2 år fra og med 2022, **på valg**
Christian Kristoffersen, Kvernbakken 17 — Ble valgt som varamedlem i 2023, men gikk inn i styret som fast medlem (kasserer) etter at Stian Baanrud Bilden valgte å trekke seg fra styret). Var valgt for ett år og Christian er derfor på valg i år.

Styremedlemmer - ikke på valg:
Mette Moberg, Ormerudveien 12 B — Valgt for 2 år fra 2023, **ikke på valg**
Astrid Marie Jimenez Granli, Sponstubben — Valgt for 2 år fra 2023**, ikke på valg**
Vararepresentanter:

Vara 1:
Anett Meinhart, Kvernbakken 1 — **På valg**

VALGKOMITEENS FORSLAG:

Styret:
Alfred Wulff, Sagveien 5 — Gjenvelges for to år
Olve Byrud, Flisveien 4 — Gjenvelges for to år
Christian Kristoffersen, Kvernbakken 17 — Gjenvelges for to år

Vara:

B. Revisor
Dag Johansen — Valgt for ett år, **på valg**
Gjenvelges for ett år

Oversikt over vedlegg

1. Styrets beretning
2. Regnskap for 2023
3. Revisjonsberetning 2023
4. Gjeldende vedtekter før eventuelle endringer i 2024
5. Gjeldende Administrativt reglement før eventuelle endringer i 2024
6. Styrets forslag til budsjett for 2024
7. Tun oversikt

Ordinær generalforsamling 2024

Fullmakten tas med til fysisk del av generalforsamlingen.

Kun en fullmakt per husstand.

Navn: .....

Adresse: .....

Gir herved: (Navn) .....

(Adresse) .....

Fullmakt til å representere meg / mine – oss / våre interesser på den ordinære generalforsamlingen i Trollåsen Grendelag, 18. April 2024.

Trollåsen den 2024

.....
Underskrift

✂ .....

Ordinær generalforsamling 2024.
Kun en erklæring for hver husstand

Erklæring om deltakelse

Navn: .....

Adresse: .....

Deltar på den ordinære generalforsamlingen i Trollåsen Grendelag 18. april 2024.

.....
Underskrift

VEDLEGG 1

Styret beretning for 2023 TROLLÅSEN GRENDELAG

1. Styrets sammensetning i 2023

Mette Moberg	Leder
Stian Baanrud Bilden	(trakk seg fra styret mai 2023)
Olve Byrud	Fotballbane, treningspark
Christian Kristoffersen	Kasserer, Fotballbane, lekeplasser, tun
Alfred Wulff	Biloppstillingsplass, veivedlikehold sommer og vinter, hjemmeside
Astrid Marie Jimenez Granli	lekeplasser, tun, grendehuset
Anette Meinhart	1 vara treningspark, tun

2. Forretningsfører

Styret har fungert som forretningsfører, men fra 2023 valgte styret å engasjere en ekstern regnskapsfører fra firma Accurat AS til å føre regnskapet for grendelaget.

3. Revisor

Grendelagets revisor for regnskapsåret 2023 har vært Dag Johansen.

4. Beretning

Trollåsen grendelag omfatter 314 husstander som er medlemmer i grendelaget. De 314 husstander består av 44 eneboliger, 140 tomannsboliger og 130 rekkehus.

I 2023 ble det omsatt i alt 22 boliger samt en bolig som ble lagt ut for salg helt på tampen av året.
8 boliger skiftet eier i Sponstubben, 2 i Kvernbakken, 5 i Flisveien og 7 i Sagveien. Det var 4 eneboliger, 3 tomannsboliger og 15 rekkehus som fikk nye eiere.

Styret fortsatte også i 2023 sitt arbeid med å systematisere og dokumentere sine handlinger. I denne sammenheng er grendelagets hjemmeside, det Administrative reglement og det digitale HMS- og rutinehåndbok viktige instrumenter. Oppdatert Administrativt reglement ligger som vedlegg 2 i sakspapirene.

Styret har avholdt i alt 10 styremøter i 2023 og behandlet totalt 54 saker. Styret har hatt løpende kontakt mellom styremøtene på mail. Styret har fulgt opp aktuelle saker fra generalforsamlingen 20. april 2023 og behandlet oppgaver etter henvendelser fra beboerne etter hvert som de har blitt meldt inn. E-mail og telefoner fra beboere samt meglere har blitt besvart fortløpende. Større saker fra beboerne har blitt

behandlet på styremøtene.

Styret brukte ca. 500 timer i sitt arbeid gjennom 2023. Tallet inkluderer ikke banemannskapets frivillige tidsbruk for å gi beboerne kjempefine forhold på skøytebanen gjennom vinteren.

Blant sakene som er fulgt opp og behandlet i 2023 nevnes følgende

4.1. Innkreving av grendelagsavgift
Innkreving av grendelagsavgift medførte også i 2023 et vesentlig merarbeid på grunn av svært sene innbetalinger av avgiften. Av totalt 314 husholdninger ble det sendt ut 103 førstegangs betalingspåminnelser etter at forfallsdagen var passert, 27 husholdninger fikk annengangs betalingspåminnelse med krav om gebyr og morarenter og 9 husholdninger måtte minnes om betaling av skyldig beløp for tredje gang. Styret håper at dette bedrer seg vesentlig i 2024.

4.2. Grendehuset
Utleie av grendehuset tok seg noe opp i 2023, noe som gjorde at inntektene gikk opp. Men pga økte strømpriser er det fortsatt mer utgifter enn inntekter på grendehuset og styret satte derfor opp prisen med kr. 100 for leie av grendehuset fra 2023.

Veldig mange beboere benytter seg av tilbudet om å låne bord og stoler til selskaper hjemme.

Det ble i 2023 ikke gjennomført dugnad på grendehuset og området rundt, men dette vil bli gjort i 2024.

4.3. Fotball- og skøytebane
Det er en gruppe foreldre i grendelaget som hvert år gjør en kjempeinnsats for å få skøytebane for store og små. Disse legger ned stort arbeid i vinterhalvåret og styret benytter anledningen på vegne av alle i grendelaget til å takke spesielt disse for den innsatsen de gjør. Fotballbanen, treningsparken og området rundt blir mye brukt året rundt. Området forsøkes vedlikeholdt gjennom dugnad og plenklipping av eksterne. Det har det siste året vært gode forhold for skøyter på banen og det er lagt ned en betydelig jobb med både vanning og snømåking for å få gode forhold.

Nytt i 2023 er at vi har fått satt opp et bordtennisbord i området ved fotballbanen. Dette kom på plass på sensommeren og er allerede tatt i bruk av flere. bordtennisbordet er finansiert via midler fra Sparebankstiftelsen.

4.4. Biloppstillingsplass ved Kvernbakken
Alle 58 plasser har vært utleid gjennom hele 2023 til de samme leietakerne. Det er venteliste for både småhengere og større hengere som båthengere, skaphengere, campinghengere og -biler. Leien er konstant også i 2024.

4.5. Grendelagets arealer
Det er gjesteparkeringsplasser, diverse gangveier og enkelte plasser som utgjør grendelagets arealer. Det minnes om at det ikke er tillatt med motorisert ferdsel eller parkering på slike arealer med mindre de er skiltet som gjesteparkeringsplasser eller styret har samtykket skriftlig til det. Enkelte beboere har kanskje kjørt og parkert på grendelagets arealer i flere år uten at det har blitt påpekt av styret. Dette kan ha gjort at noen tror at det er opparbeidet hevd til å kjøre eller parkere der. Slik er det ikke. Kjøre- og parkeringsforbudet er absolutt og gjelder til enhver tid.

4.6. Brøyting av veier, gangveier og parkeringsplasser, strøkasser
Store snømengder og glatte veier og plasser har medført rekordstore kostnader for brøyting og strøing i en lang vinter som begynte med den første snøen allerede så tidlig som 31. oktober 2023.

Strøkassene er blitt fylt opp med strøgrus kun 1 gang denne sesongen, takket være at tunene har vært flinke til å resirkulere strøgrus tilbake til strøkassene våren 2023. Styret gjør oppmerksom på at grusen i strøkassene ikke er til privat bruk men derimot til grendelagets gangveier.
De store snømengdene har medført at snørydding og strøing av grus har «sprengt» årets budsjett og utgifter til vintervedlikehold er omtrent doblet sett i forhold til normale vintre.

Generalforsamling i 2022 besluttet at grendelagets gangveier skulle holdes vedlike av tuntillitspersonene eller de som vedkommende utpeker. Ordningen har alt i alt fungert bra. Likevel må det sies at det er et visst forbedringspotensial hos enkelte tun.

4.7. Motorisert ferdsel på kjøreveiene og parkering
I løpet av 2023 har flere medlemmer henvendt seg til styret når det gjelder:

1. ikke alle overholder fartsgrensen på Trollåsen
Styret minner om at fartsgrensen på alle kjøreveier på Trollåsen boligfelt er 30 km/h slik det skiltet ved begge innkjørslene fra Trollåsveien.

2.Motorisert ferdsel på hovedgangveiene
Uautorisert kjøring på gangveiene er både farlig og i strid med skiltingen. Her gjelder det nulltoleranse og eventuelle overtredelser vil bli anmeldt. Kommunen fikk tidlig i 2023 en henvendelse fra en beboer på Trollåsen om å sette opp fysiske sperringer for å hindre at biler og mopeder benytter gangveiene som kjørevei. Kommunen har ikke etterkommet beboerens ønske. Saken ble også omtalt på beboernes Facebook side.

3.Parkering langs asfaltkanten
Parkering av kjøretøy skal kun skje på spesielt anviste plasser (gjesteparkering) og på egen tomt. Det har vært et problem spesielt i vinter som hindret bl.a. brøytebiler og renovasjonsbiler fra å komme fram uten problemer. Parkering langs asfaltkanten er i strid med skilting ved innkjørsel til Trollåsen boligfelt. Kommunen har ved flere anledninger i løpet av året ilagt feilparkerte biler et overtredelsesgebyr pga. feilparkering.

4.Kjøring og parkering på grendelagets arealer er uønsket og må ikke forekomme.

4.8. Vedlikehold av grendelagets arealer
I 2023 ble gangveien mellom Sagveien 21 og Flisveien 24 asfaltert. Også gjesteparkeringsplassen på tun 8 i Flisveien ble rehabilitert. I 2024 tar styret sikte på å asfaltere den siste gangveien som står for tur, den mellom Sagveien 76 og 77, dvs. fra tun 7 og ned til enden av Sagveien ved nr. 130.

4.9. Kontakt med Nordre Follo kommune
Styret har gjennom 2023 hatt diverse henvendelser til Nordre Follo kommune. Det ble sendt et nytt brev til kommunen, det fjerde siden 2020, angående trafikksikkerhet ved gangveiens kryss av både Flisveien og Sagveien. Foreslåtte tiltak ble dessverre ikke tatt til følge grunnet kommunens pengemangel m.m.
Styret har også vært i kontakt med kommunen angående forholdene nederst i gangveien mellom Flisveien 48 og 49. Kommunen er fremdeles ikke villig til å bistå grendelaget med å løfte kummen i bunnen av gangveien med 10-15 cm slik at grendelaget kunne bekoste en heving av gangveien. Det ville hindre til dels større vannansamlinger rundt kummen.
Det ble sendt diverse klager til kommunen i 2023 angående hull i asfalten. Det ble i den forbindelse påpekt,

som i årene før, nødvendigheten til å legge ny asfalt på flere veistrekninger på Trollåsen, veistrekninger som ikke er blitt fornyet i over 42 år og som bærer tydelig preg av slitasje gjennom all disse årene. Dette gjelder især deler av Sagveien og Sponstubben.
I løpet av vinterhalvåret klaget styret gjentatte ganger til kommunen på kvalitet og tidspunkt for brøyting av kommunens gang- og kjøreveier. Klagene ble fremsatt både skriftlig og muntlig i diverse telefonsamtaler. Dessverre fikk klagene ikke gehør hos kommunen. Det ble henvist til politikerne som bevilger penger og som fastsetter retningslinjer hvor det skal brøytes og i hvilken rekkefølge. Styret fikk heller ikke respons på sitt forslag om at gangveier til skole og barnehage bør prioriteres.

4.10. Ekstreme værforhold
Klimaendringen og medførende ekstremvær har medført at flere trær har knekt og falt over gangveier og over biloppstillingsplassen ved Kvernbakken. Det ble heldigvis ingen personskader, kun en mindre materiell skade i et av tilfellene.

4.11. Kommunikasjon og data
Grendelagets hjemmeside https://trollasengrendelag.info har også i 2023 blitt vedlikeholdt av styret og har fått gradvis mer innhold. Styret anbefaler alle å følge med på hjemmesiden en gang iblant. Oppdateringer skjer ved behov og siden er åpen for alle, innlogging trengs ikke.

Styret kommuniserer med medlemmene gjennom hjemmesiden og med epost, noe som ser ut til å fungere bra.

Styret er spesielt opptatt av at nye beboere får tilstrekkelig med informasjon både før de kjøper en eiendom på Trollåsen og etterpå. Til dette formål har styret utarbeidet en presentasjon for eiendomsmeglere som ligger på grendelagets hjemmeside under «Dokumenter/For eiendomsmeglere/Presentasjon av Trollåsen grendelag for eiendomsmeglerforetak». Presentasjonen er sendt alle lokale eiendomsmeglerforetak med ønsket om distribusjon blant alle deres meglere. Styret sendte en oppdatert versjon senest i februar 2023. Dessuten sender styret ut et Velkomstbrev til kjøpere av eiendommer på Trollåsen før de flytter inn. Du finner brevet på grendelagets hjemmeside under «Informasjon/HMS/Velkomstbrev for nye beboere».

4.12. Tun og lekeapparater:

Tun 7: Rehabilitert lekestativ, byttet ut treverk pga råte.



Tun 10, vedlikehold/byttet ut bjelke på lekeapparat

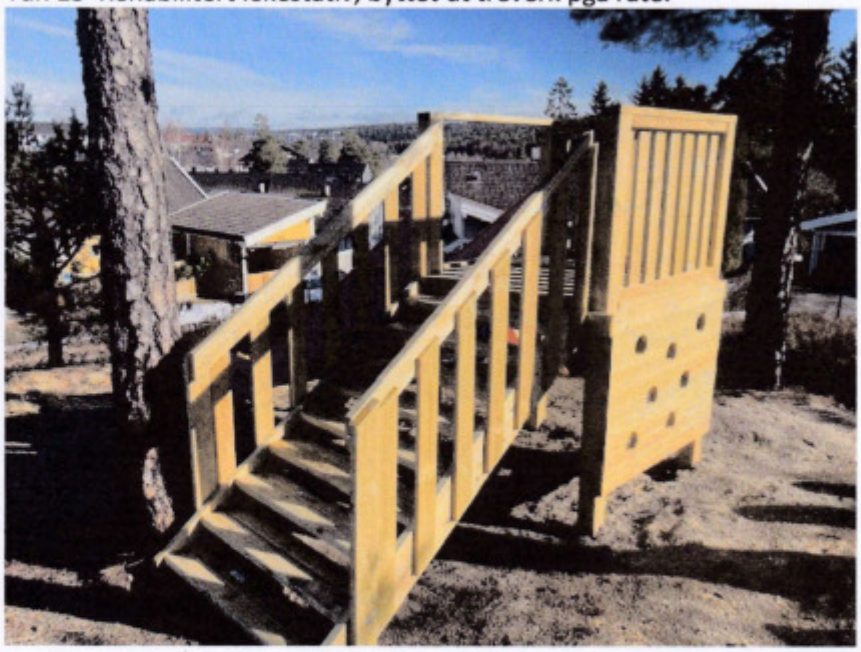
Tun 13 Rehabilitert lekestativ, byttet ut treverk pga råte.



Tun 14 - Byttet ut tømmerstokker til sandkasse/lekestativ -



Tun 15 Rehabilitert lekestativ, byttet ut treverk pga råte.



4.13. Vellenes fellesorganisasjon
FOKUS styre vedtok i 2022 å melde grendelaget inn i Vellenes Fellesorganisasjon. Vellenes Fellesorganisasjon er en landsomfattende fellesorganisasjon for velforeninger, grendelag og andre nærområdeforeninger og eventuelt samarbeidsorgan på kommunenivå. Formålet er å styrke frivillig initiativ og innsats av lokalbefolkningen i Norge. Som medlemmer kan tas opp alle velforeninger og andre nærområdeforeninger samt deres fellesorgan, men ikke foreninger som har et rent forretningsmessig formål.

4.14. Momsrefusjon
Gjennom medlemskapet i Velles Fellesorganisasjon åpnet det seg muligheten for å søke om momsrefusjon. Styret søkte om dette og fikk kr. 16.217 i refusjon.

4.17. Arbeidsgruppe blant beboere VA
Etter initiativ fra beboere på siste generalforsamling ble det gjennomført et beboermøte som nedsatte en arbeidsgruppe som skulle se på løsninger for problemet med VA forpliktelsene i grendelaget. Arbeidsgruppa har nå avsluttet sitt arbeid og utarbeidet en manual/instruks for dette. Arbeidsgruppa vil orientere nærmere om dette på Generalforsamlingen som en orienteringssak.

4.18. Saker som har blitt behandlet av styret etter henvendelse fra beboerne
Saker fra beboere er blitt besvart fortløpende og jobbet med i styremøter gjennom hele året.

4.19. Generell informasjon fra styret

- **Informasjonskanaler;** styret legger ut informasjon både på grendelagets nettside: https://trollasengrendelag.info og i Facebook-gruppen «Trollåsen grendelag» – følg gruppen for oppdatert informasjon.
- **Ansvarsavklaring:** Vi bor i et grendelag med selveide tomter og hus – ikke et borettslag. Grendelagets beboere er medeiere i noen fellesområder som det er styrets oppgave å forvalte: tun, gangveier, biloppstillingsplass og gjesteparkering - samt grendehuset. Alle som bor i Sagveien, Flisveien, Kvernbakken og Sponstubben må være medlem av grendelaget. Medlemskapet i grendelaget er knyttet til eiendommen

ikke til person.

- **Grendelagsavgift;** Grendelagsavgiften vedtas hvert år på grendelagets generalforsamling og dekker i hovedsak kabel-TV, Internett, brøyting, leie og vedlikehold av fellesarealer og grendelagshuset. Grendelagsavgiften for 2023 var på kr. 7.700 hvorav kr. 900 ble refundert fordi det tidligere var blitt innbetalt for mye i avgift.
- **Utlån av utstyr og lokaler;** Grendelaget eier og låner ut gratis: bålpanne. Grendelagshuset kan leies mot en leiesum.
- **Dugnader;** Driften av Grendelaget er i stor grad basert på dugnadsarbeid. Tunene avholder minst en dugnad pr år for vedlikehold av fellesområder. Styret oppfordrer beboerne til å delta på disse i så stor grad som mulig. I tillegg gjennomføres det dugnad på biloppstillingsplassen og grendehuset.
- **Parkering;** Vi minner igjen om at grendelagets gjesteparkeringsplasser er for GJESTER – ikke beboernes egne biler. Alle beboere som har egne parkeringsplasser/garasjer, skal bruke disse. Det er et gjentagende problem at gjesteparkeringsplassene brukes av beboere.
- **Fartsgrense;** KJØR SAKTE – BARN LEKER. Det er 30 km/t fartsgrense på hele grendelagets område. Mange barn leker ved og i veiene – vis hensyn og kjør forsiktig!
- **Radon;** Trollåsen ligger i et radonutsatt område. Beboerne har selv ansvar for å måle radonkonsentrasjon i eget hus dersom det er ønskelig. Radon må måles i vinterhalvåret. Måling gjøres med sporfilm eller radonmåler.
- **Saker som er kommunens ansvar:**
    - Du må sende søknad til kommunen ved ut/ombygging. Berørte naboer og styret i grendelaget skal ha varsel iht gjeldende regler for nabovarsel. Det finnes en spesiell reguleringsplan for vårt område med detaljerte retningslinjer for hvordan vi kan bygge ut/på husene (**R392900** - vedtatt av kommunestyret i desember 2007**)**. Se grendelagets nettside for mer informasjon.
    - **Eventuelle hull i bilveiene og de store gangveiene**. Ta kontakt med kommunen for utbedring (se kommunens nettside. www.nordrefollo.kommune.no/ for epost og telefon.)
    - Ved behov for strøing av kommunale gang- og kjøreveier: ta direkte kontakt med kommunen på deres hjemmeside eller på telefon
    - Gate/veinavn og nummerskilt som er løse eller faller ned. Ta direkte kontakt med ansvarlig virksomhet i kommunen
    - Feil på gate- og gangveibelysning – meldes inn gjennom kommunens sentralbord (se kommunens nettside – www.nordrefollo.kommune.no/ for epost og telefon.)

/Styret

Vedlegg 2

Regnskap mot budsjett 2023, Trollåsen Grendelag

Regnskap mot budsjett 2023	**Budsjett**	**Regnskap**	**Diff**	**Diff %**
Inntekter				
Grendelagsavgift (314 x 6700)	2 103 800	2 103 800	-0	0 %
Til vedlikeholdsfond vei og asfaltering (314 *1000)	314 000	314 000	0	0 %
Avsatt i regnskapsåret 2022	281 700	281 700	0	0 %
Brøyting private areal	72 000	72 400	-400	-1 %
Leieinntekter biloppstillingplassen	30 000	31 000	-1 000	-3 %
Leieinntekter grendehuset	5 000	5 744	-744	-15 %
Tilskudd Vellenes fellesorg.	20 000	16 217	3 783	19 %
Refusjon Rentokil	3 000	3 920	-920	-31 %
Viderefakturering asfaltering	20 000	13 680	6 320	32 %
Rente og finansinntekter	1 500	14 567	-13 067	-871 %
Sum inntekter	2 851 000	2 857 028	-6 028	0 %
Utgifter				
Frihet M med ruter og T-We boks	1 690 000	1 686 444	3 556	0 %
Refusjon forskuddsbetalt internett 1.1.-30.6.2023	281 700	281 700	0	0 %
Brøyting av grendelagets arealer m.m.	150 000	137 528	12 472	8 %
Forsikring	12 000	12 066	-66	-1 %
Vann grendehus	6 000	6 755	-755	-13 %
Strøm, lys og varme grendelaget	16 000	23 894	-7 894	-49 %
Styrehonorar	25 000	30 000	-5 000	-20 %
Møtekostnader styret	20 000	12 770	7 230	36 %
Regnskapsfører	10 000	32 347	-22 347	-223 %
Oppgradering av lekeapparater tun	70 000	81 550	-11 550	-16 %
Vedlikehold ballplassen og område rundt	20 000	76 929	-56 929	-285 %
Vedlikehold biloppstillingsplassen	5 000	514	4 486	90 %
Vedlikehold vei og gjesteparkeringsplasser	50 000	42 500	7 500	15 %
Vedlikehold grendehus	10 000	499	9 501	95 %
Asfaltering gangvei Sagveien 21/Flisveien 24	95 000	79 500	15 500	16 %
Trefelling	15 000	16 000	-1 000	-7 %
Trykksaker, kontorrek, porto, lisens, webdomene	10 000	9 184	816	8 %
Kontingent Vellenes fellesorg.	5 000	3 740	1 260	25 %
Til styrets disposisjon til uforutsatte saker	40 000	1 925	38 075	95 %
Rentekostnader og gebyr	300	936	-636	-212 %
Sum utgifter	2 531 000	2 536 781	-5 781	0 %
Årets resultat før årsoppgjørsdisposisjoner	320 000	320 247	-247	0 %

Balanse

Eiendeler	2022	2023
Forskuddsbetalt TV/Internett	736 900	433 818
Ubetalt kontingent	7 300	0
Bank	1 109 513	1 451 639
Sum Eiendeler	1 853 713	1 885 457

Gjeld og egenkapital		
Gjeld (depositum)	5 000	5 000
Gjeld	5 915	3 703
Forskuddsinnbetalt internett	281 700	0
Tunkasser	92 015	87 424
Vedlikeholdsfond for TV anlegg	250 000	250 000
Vedlikeholdsfond for lekeaparater	52 318	52 318
Vedlikeholdsfond for biloppstillingsplassen	76 499	106 985
Tillskudd til vedlikehold fotballbane	30 653	30 653
Vedlikeholdsfond vei og asfaltering	225 687	460 187
Annen Fri egenkapital	833 926	889 187
Sum gjeld og egenkapital	1 853 713	1 885 457

Vedlegg 3

Til Generalforsamlingen i Trollåsen grendelag

Revisjonsberetning for regnskapsåret 2023

Jeg har revidert regnskapet for 2023.

Regnskapet som består av resultatregnskap og balanse, er avgitt av grendelagets styre. Jeg har gjennomført de revisjonshandlinger som jeg har ansett nødvendige for å bekrefte at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil eller mangler.

Grendelaget har en god soliditet med kr. 900 143,- i ulike vedlikeholdsfond, og kr. 889 187,- i annen fri egenkapital. Både reelle inntekter og kostnader er tett opp mot budsjetterte tall, som også gir et årsresultat som budsjettert.

Regnskapet som viser et resultat før årsoppgjørsdisposisjoner på kr. 320 247,- og et årsresultat på kr. 55 261,- gir etter min mening et forsvarlig uttrykk for grendelagets resultat og økonomiske stilling pr. 31. desember 2023.

Trollåsen, 16. mars 2024

Dag Hadberg Johansen

Revisor

Vedlegg 4

VEDTEKTER FOR TROLLÅSEN GRENDELAG

VEDTEKTER FOR TROLLÅSEN GRENDELAG
vedtatt på generalforsamling 12. april 1983
revidert på generalforsamlingen 19. april 2017

§ 1. Medlemskap
Samtlige eiere av bolig på Trollåsen utgått fra gnr. 39, bnr. 265 i Oppegård har rett og plikt til medlemskap i TROLLÅSEN GRENDELAG.

§ 2. Formål
Grendelagets formål skal være å ivareta medlemmenes interesser angående disponering, vedlikehold og drift av fellesareal, lekeplasser, grendehus, snøbrøyting, privat veilys, varmekabel på felles vannledning, kabelanlegg til TV og Internett, mv.

§ 3. Styret
Grendelaget ledes av et styre, bestående av en leder og fire medlemmer valgt av og blant medlemmene. Det velges to varamedlemmer til styret, som har møterett.
Styret velger selv sin leder.
Styret bør fortrinnsvis være sammensatt således at eiere fra Kvernbakken, Flisveien, Sagveien og Sponstubben er representert med hvert sitt medlem i styret. Grendelaget skal jobbe for en så lik kjønnsmessig fordeling i styret som mulig.
De valgte medlemmer fungerer i 2 år, således at de 2/5 og 3/5 av styremedlemmene som har lengst funksjonstid trer ut og erstattes ved nytt valg hvert annet år. Hvert annet år velges også to varamedlemmer.
Denne valgordning trer i kraft fra og med generalforsamlingen i 1984, således at det da velges 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
Valgperioden for de 2 resterende styremedlemmer valgt på konstituerende generalforsamling 3. juni 1982, forlenges med 1 år.
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Avgjørelser i styret fattes med alminnelig flertall.
Innkalling til styremøte foretas av leder eller når to av styremedlemmene ønsker det.

§ 4. Styrets fullmakt og arbeidsområde
Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle saker som faller inn under foreningens formål.
Styret handler med ansvar ovenfor de øvrige medlemmer som i generalforsamling kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet.
Styret kan innkalle til medlemsmøter.
Styret legger hvert år frem for generalforsamling revidert årsregnskap og beretning over hva som har foregått i det forløpne år.

§ 5. Generalforsamling
Grendelagets øverste organ er generalforsamlingen, som skal avholdes hvert år innen utgangen av april.
Ekstraordinær generalforsamling avholdes etter vedtak i styret eller hvis 1/10 av Grendelagets medlemmer krever det.
Innkalling til generalforsamling finner sted ved styrets leder, med minst 3 ukers varsel.

På generalforsamlingen har hver hjemmelsinnehaver 1 stemme, dog begrenset til totalt 1 stemme pr. hus.
Et medlem kan ved skriftlig fullmakt la seg representere ved et annet medlem. Intet medlem kan dog møte med mer enn en fullmakt.
Saker som et medlem ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen.
Krav om å få behandlet en sak på den ordinære generalforsamling må være mottatt av styret senest 15. februar.

§ 6. Saker til behandling

På generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap

- Årsregnskap for siste år
- Revisors melding
- Ansvarsfrihet for styret

4. Budsjett for inneværende år
5. Valg av styremedlemmer
6. Valg av valgkomite
7. Valg av revisor
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7. Medlemskontingent

Grendelagets utgifter skal fordeles på medlemmene med like stor del på hver enkelt.
Generalforsamlingen beslutter etter forslag fra styret hvor stor den årlige medlemsavgift skal være.
Grendelagets tilgodehavende ovenfor den enkelte medlem er til enhver tid sikret ved pant i medlemmets eiendom (kr. 10.000).

§ 8. Revisor

Grendelaget skal ha revisor. Revisor velges av generalforsamlingen etter forslag fra styret.
Revisor plikter å gi beretning om Grendelagets regnskap, drift og stilling til styret innen 15. mars hvert år.

§ 9. Behandling av tvister

Eventuelle tvister som måtte oppstå mellom medlemmer av Trollåsen Grendelag om bruk av Grendelagets arealer (tun, parkeringsanlegg, mv.) forelegges styret for uttalelse. Dersom medlemmene ikke aksepterer avgjørelsen, skal generalforsamlingen avgjøre spørsmålet med bindende virkning.

§ 10. Vedtektsendringer

Grendelagets vedtekter kan endres ved generalforsamlingsvedtak, med 2/3 flertall blant de tilstedeværende. Minst ¼ av Grendelagets medlemmer må være representert.

Vedlegg 5

ADMINISTRATIVT REGLEMENT FOR TROLLÅSEN GRENDELAG

Vedtatt på Generalforsamlingen 27.04.2021
Sist endret på Generalforsamlingen 20.04.2023

1. **Administrasjon og forretningsførsel**
   Styret fungerer som administrasjon og forretningsfører for Trollåsen grendelag og treffer alle, i den sammenhengen, nødvendige beslutninger.
   Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle saker som faller inn under foreningens formål.
   Styret handler med ansvar overfor de øvrige medlemmer som på årsmøte kan trekke opp retningslinjer for styrets virksomhet.
   Styret kan innkalle til medlemsmøter.

2. **Felles TV- og internetanlegg**
   Det vises til vedtektenes § 2 (Formål). Styret i grendelaget har fullmakt til å forhandle og inngå avtale med teleoperatør på vegne av medlemmene. Avtalen mellom Trollåsen grendelag og teleoperatør er bindende for medlemmene som ønsker å være med i avtalen. Medlemmene har selv ansvar for utstyr levert av teleoperatør under avtalen. Ved feil på utstyr eller feil på signaler som gjelder egen boenhet, skal medlemmene kontakte teleoperatørens kundeservice direkte.

   Medlemmene kan inngå individuelle avtaler med teleoperatør hva angår tilleggstjenester og tilleggsutstyr. Kostnader for TV- og internetsignaler faktureres medlemmene sammen med grendelagsavgift kort tid etter generalforsamlingen. Beboere som benytter seg av tilleggstjenester og/eller tilleggsutstyr faktureres direkte fra teleoperatør for disse.

   Ved flytting fra bostedsadresse på Trollåsen skal utstyr levert av teleoperatør under avtalen, overleveres til kjøper av boligen.

   På grendelagets hjemmeside («Kontakter») vises navn på styremedlem som fungerer som kontaktperson overfor teleoperatør.

3. **Gangveier og fellesarealer**
   Styret skal vedlikeholde grendelagets gangveier og fellesarealer og tar gjerne imot innspill fra beboerne. Beboerne har ikke anledning til å foreta landskapsendringer på slike arealer, fjerne busker eller sette opp private skilt uten styrets skriftlige samtykke. Styret skal protokollføre når slik samtykke gis.

4. **Felling av trær som står på grendelagets grunn**
   Beboere som ønsker å felle trær som står på grendelagets grunn må sende skriftlig søknad til styret som vil behandle slik søknad på førstkommende styremøte og

protokollføre styrets beslutning. I utgangspunktet skal trefellingen være for søkerens regning og risiko. Styret kan beslutte at trær som utgjør en fare for å kunne forvolde skader på andres liv og/eller eiendommer vil kunne felles for grendelagets regning.

5. Parkering på arealer tilhørende Trollåsen grendelag

1. All parkering på Trollåsen boligfelt skal i utgangspunktet skje på privat eiendom. Parkering på reserverte plasser merket «Parkering gjester» o.l. skal være forbehold besøkende. Uregistrerte kjøretøy tillates ikke å parkere på grendelagets arealer.
2. Biler som av beboere brukes i forretningsmessig øyemed og som er registrert på firma med annen adresse enn Trollåsen er ikke ønsket på grendelagets gjesteparkeringsplasser. Styret kan iverksette tiltak for å fjerne slike biler for eiers risiko og regning.

Parkering på grendelagets øvrige arealer er ikke tillatt (se også punkt 9)

6. Privateide veistubber

Det finnes ulike veistubber innenfor grendelagets virkeområde med ulike eierkonstellasjoner. Kort beskrevet er dette relativ korte veistubber, både gang- og kjøreveier, som stikker ut fra hovedveiløpene på Trollåsen. Veistubbene er som regel underlagt almen fri ferdsel og kjennetegnes ved at kommunens brøytebiler ikke har mulighet til å snu der om vinteren. De ulike veistubbene eies av alt mellom 2 ideelle andeler, dvs. 2 boenheter, og 55 ideelle andeler. Eierne av slike veistubber er sammen ansvarlig for vedlikehold både når det gjelder renhold, asfaltering og vintervedlikehold (brøyting, strøing) m.m.

Sameier som beskrevet i avsnittet over kan gi styret i oppdrag å besørge brøyting av slike veistubber. Styret fakturer slik tjeneste til selvkost.

7. Privateide garasjeanlegg

Det finnes ulike garasjeanlegg med ulike eierkonstellasjoner på grendelagets virkeområde. De ulike anleggene eies av alt mellom 2 ideelle andeler, dvs. 2 boenheter og 55 ideelle andeler. Vedlikehold og drift av slike anlegg er for eiernes regning og risiko. Elektriske installasjoner i slike anlegg som enten er installert eller som ønskes installert er for eiernes risiko og regning. Trollåsen grendelag er ikke part i slike anlegg og har heller ingen rolle i å drifte eller vedlikeholde dem.

8. Lekeplasser på tunene og ved grendehuset

Styret sørger for vedlikehold av lekeapparater på tunene etter samråd med valgt tuntillitsperson.

Det er ikke tillatt å sette opp private gjenstander (herunder lekeapparater, trampoliner m.m.) på fellesarealer uten styrets skriftlige godkjennelse. Styrevedtaket protokollføres. Fra søknaden til styret skal det komme frem at aktuelle forskrifter til bl.a. sikkerhet for lekeapparater m.m. er ivaretatt. Gjenstander og apparater som settes opp på fellesareal skal være til fri bruk blant grendelagets medlemmer og familiemedlemmer og besøkende.
Trampoliner kan av sikkerhetsmessige årsaker ikke settes opp på fellesarealer.

9. Privat parkering på fellesarealer

Med fellesarealer menes veier, veistubber og (gjeste-)parkeringsplasser som er eid av Trollåsen grendelag. Privat parkering må ikke forekomme på slike felleseide arealer uten skriftlig samtykke fra styret.

10. Mating av fugler

Det er et rikt fugleliv på Trollåsen hvor fuglene vanligvis har rik tilgang til mat. Mating av fuglene kan imidlertid by på utfordringer idet rester av fuglemat på bakken kan tiltrekke seg uønskede skadedyr som mus og rotter.
En enstemmig generalforsamling i 2019 henstiller på det sterkeste til at beboerne på Trollåsen viser hensyn og ikke mater fuglene i sommerhalvåret 14. april – 15. oktober.
Mating av fuglene vinterstid bør foregå i kontrollerte former og styret ber om følgende:
Fugler må ikke mates på bakken. Unngå å legge ut brødbiter til dem.
Det må ikke legges mat til fugler rundt om i boligområdet eller ute i naturen, da dette blir mat for rotter eller andre skadedyr.
Det finnes forskjellig fuglemat å få kjøpt til oppheng i trær, eller fuglefrø som legges på brett. Hvis mulig, så heng disse opp i et tre midt på plenen heller enn i en hekk hvor det er lett for andre dyr å komme opp.
Styret har rett til å nedlegge et tidsbegrenset forbud mot mating av fugler dersom det oppstår ekstraordinære forhold som gjør et slikt forbud nødvendig. Forbudet vil være bindende for alle beboere i grendelaget.

11. Biloppstillingsplassen

Styret forvalter biloppstillingsplassen ved Kvernbakken og inngår leiekontrakter med leietakere som har boligadresse på Trollåsen, dvs. Sponstubben, Kvernbakken, Flisveien og Sagveien. Årlig leie vedtas av Generalforsamlingen.
Styret har rett til å si opp inngått leieavtale og inndra plassen fra leietaker etter forhåndsvarsel dersom leietaker:

a. Ikke oppfyller ett eller flere vilkår fastsatt i leiekontrakt
b. Er skyldig grendelagsavgift inkludert leie for parkeringsplass i mer enn tre måneder
c. Ikke holder leid plass vedlike iht. leiekontrakt

Inndratt parkeringsplass kan tildeles annen beboer. Den som har fått inndratt parkeringsplassen skal innlevere adgangsnøkkel til biloppstillingsplassen til styrets representant straks og har ikke rett til fortsatt leie av inndratt plass.

12. Manglende betaling av grendelagsavgift

Betaling av grendelagsavgift skal skje innen angitt tidsfrist. Med grendelagsavgift menes selve grendelagsavgift, betaling for TV-signaler og internet og individuell betaling for eventuelle tilleggstjenester som brøyting, leie av parkeringsplass på biloppstillingsplassen m.m. Ved manglende betaling vil det bli sendt ut en betalingspåminnelse og, hvis nødvendig, en ny påminnelse inkludert inkassovarsel. Styret har rett til å kreve et påminnelsesgebyr for hver påminnelse på inntil 1,5% av utestående beløp.

Ved overskridelse av fristen for annengangs betalingsvarsel sendes krav på utestående beløp, inkludert gebyrer, til inkasso. Styret har dessuten rett til å stenge signaler for TV og internett. Stengning av signaler for TV og internett skal skje tidligst 2 uker etter særskilt varsel. Kostnader for stenging og eventuell gjenåpning av signalene er for skyldners regning.

13. Informasjonsutveksling mellom beboerne og styret

Styret kommuniserer med medlemmene på epost, telefon og på grendelagets hjemmeside https://trollasengrendelag.info. Beboerne henvender seg til styret fortrinnsvis med epost til trollasengrendelag@gmail.com eller unntaksvis til styremedlemmene direkte. Trollåsen grendelags Facebook side benyttes kun til informasjon av mer sosial karakter. Styret påtar seg å vedlikeholde grendelagets hjemmeside fortløpende.

Beboerne opplyser styret om husstandens mobilnummer og epost adresse som skal benyttes i kommunikasjon mellom styret og angjeldende husstand. Beboerne bes om å informere styret om eventuelle endringer, også ved flytting fra registrert bostedsadresse. Styret påtar seg ansvar for å vedlikeholde listen med epost adresser og mobilnummer til medlemmene til enhver tid.

All kommunikasjon med styret i forbindelse med fellesarealer på et tun sendes gjennom tuntillitsvalgt som har ansvar for at angjeldende sak er diskutert og forankret i en flertallsbeslutning blant tunets beboere.

14. Kommunikasjon med offentlige myndigheter

Styret skal være i løpende dialog med offentlige myndigheter i saker som er i fellesskapets interesse, herunder vedlikehold av offentlig vei m.m.

15. Annet

Styret i Trollåsen grendelag tar ingen rolle i eventuelle private forhold mellom grendelagets medlemmer (se for øvrig vedtektenes punkt 9).

16. Endringer i reglementet

Endringer i administrativt reglement foretas av grendelagets generalforsamling med simpelt flertall. Endringshistorikken gjøres kjent for medlemmene på grendelagets hjemmeside.

* * *

Vedlegg 6

BUDSJETT 2024 Inntekter	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023
Grendelagsavgift (314 x 7100)	2 229 400	2 107 544	2 103 800
Til vedlikeholdsfond vei og asfaltering (314 *1000)	314 000	314 000	314 000
Avsatt i regnskapsåret 2022		281 700	281 700
Brøyting private areal	75 000	72 400	72 000
Leieinntekter biloppstillingplassen	30 000	31 000	30 000
Leieinntekter grendehuset	5 000	2 000	5 000
Tilskudd Vellenes fellesorg.	18 000	16 217	20 000
Refusjon Rentokil		3 920	3 000
Viderefakturering asfaltering		13 680	20 000
Rente og finansinntekter	10 000	14 567	1 500
Sum inntekter	**2 681 400**	**2 857 028**	**2 851 000**
Utgifter			
Frihet M med ruter og T-We boks	1 750 000	1 686 444	1 690 000
Refusjon forskuddsbetalt internett 1.1.-30.6.2023		281 700	281 700
Brøyting av grendelagets arealer m.m.	175 000	137 528	150 000
Forsikring	13 000	12 066	12 000
Vann grendehus	7500	6 755	6 000
Strøm, lys og varme grendelaget	25 000	23 894	16 000
Styrehonorar	30 000	30 000	25 000
Møtekostnader styret	15 000	12 770	20 000
Regnskapsfører	50 000	32 347	10 000
Oppgradering av lekeapparater tun	80 000	121 955	70 000
Vedlikehold ballplassen og område rundt	30 000	36 524	20 000
Vedlikehold biloppstillingsplassen	30 000	514	5 000
Vedlikehold vei og gjesteparkeringsplasser	50 000	42 500	50 000
Vedlikehold grendehus	10 000	499	10 000
Asfaltering gangvei Sagveien 77	80 000	79 500	95 000
Trefelling	30 000	16 000	15 000
Trykksaker, kontorrek, porto, lisens, webdomene	10 000	9 184	10 000
Kontingent Vellenes fellesorg.	5 000	3 740	5 000
Til styrets disposisjon til uforutsatte saker	30 000	1 925	40 000
Rentekostnader og gebyr	4 500	936	300
Sum utgifter	**2 417 500**	**2 536 781**	**2 531 000**
Årets resultat før årsoppgjørsdisposisjoner	263 900	320 247	320 000

Vedlegg 7

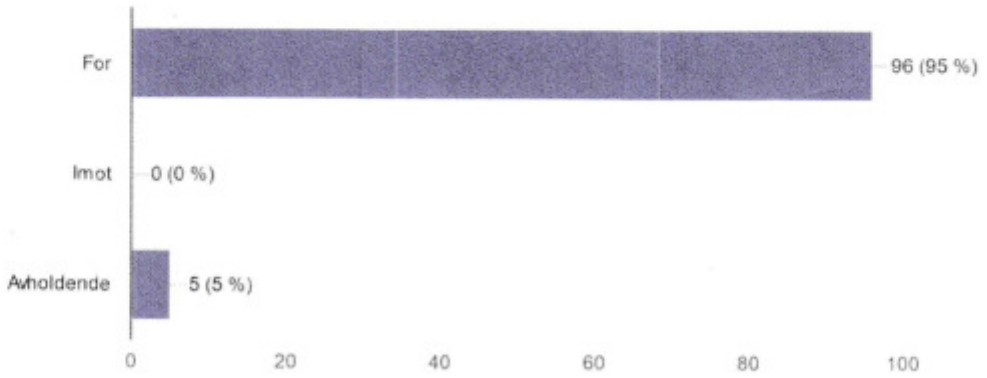
Tunkasser per 31.12.2023

Tunkasser TUN 1 Spon 32-55	-5 451
Tunkasser TUN 2 Spon 1-22	-6 866
Tunkasser TUN 3 Spon 56-66	-7 668
Tunkasser TUN 4 Spon 23-31	-11 657
Tunkasser TUN 5 Sagv 95-109	-10 907
Tunkasser TUN 6 Sagv 110-120	-3 950
Tunkasser TUN 7 Sagv 63-70 og 77-94	-3 570
Tunkasser TUN 8 Flis 30-66	-10 603
Tunkasser TUN 9 Flis 15-28	-3 225
Tunkasser TUN 10 Sagv 21-30	-1 697
Tunkasser TUN 11 Sagv 55-62	-2 400
Tunkasser TUN 12 Sagv 31-54	-4 603
Tunkasser TUN 13 Sagv 1-20	-6 963
Tunkasser TUN 14 Flis 1-13	-1 125
Tunkasser TUN 15 Kvernbakken 1-19	-277
Tunkasser TUN 16 Kvernbakken 20-54	-4 898
Tunkasser TUN 17 Sagv 71-76 og 121-130	-1 564

Protokoll ordinær generalforsamling 2024 Trollåsen Grendelag

1B. Åpning og konstituering: Opptak av navnefortegnelse skjer gjennom innsendte stemmeskjemaer.

101 svar

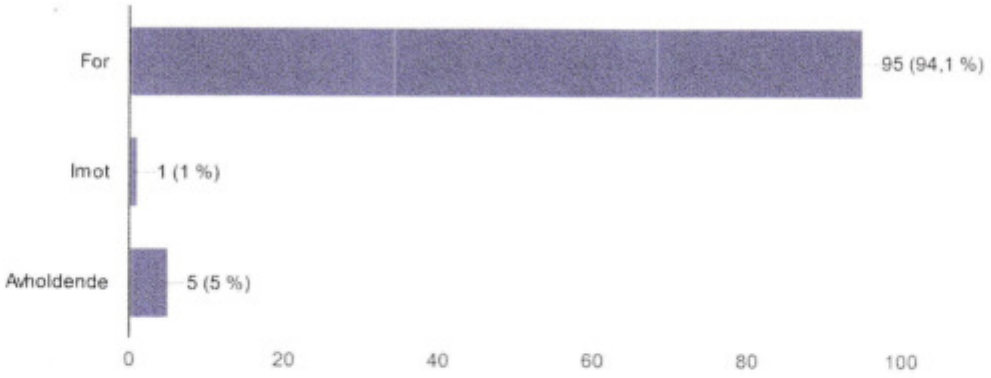


Rettelse pga dobbelt stemme: <u>95 FOR</u>

Saken ble vedtatt.

1E. Åpning og konstituering: Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

101 svar

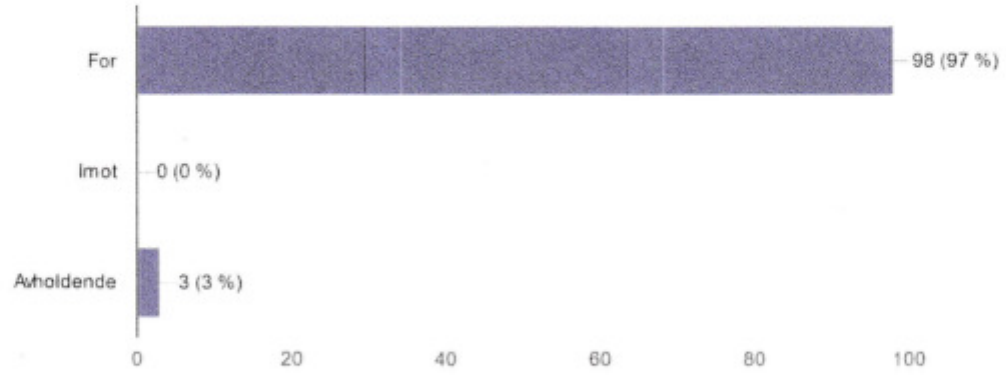


Rettelse pga dobbelt stemme: <u>94 FOR</u>

Saken ble vedtatt.

Punkt 2. Styrets beretning (se vedlegg 1 i innkallingen) Styrets forslag til vedtak: Styrets beretning tas til orientering.

101 svar

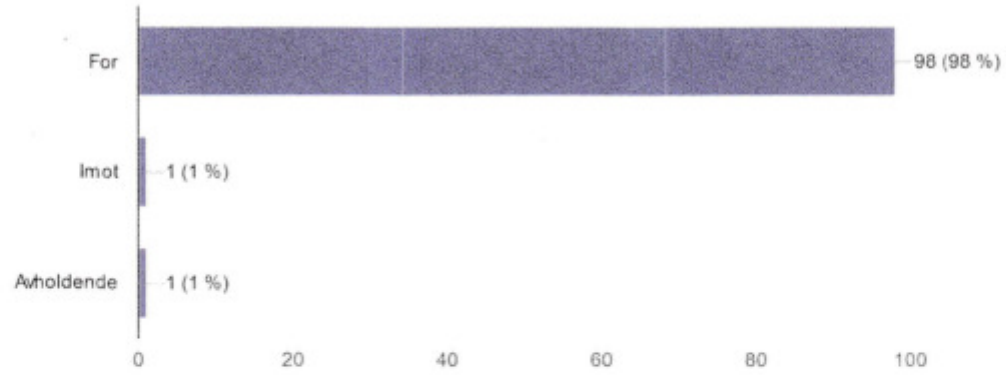


Rettelse pga dobbelt stemme: <u>97 FOR</u>

Saken ble vedtatt.

Punkt 3. Regnskap 2023 & Revisjonsberetning 2023 : Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Trollåsen Grendelag godkjen...t regnskap 2023 og styret meddeles ansvarsfrihet.

100 svar

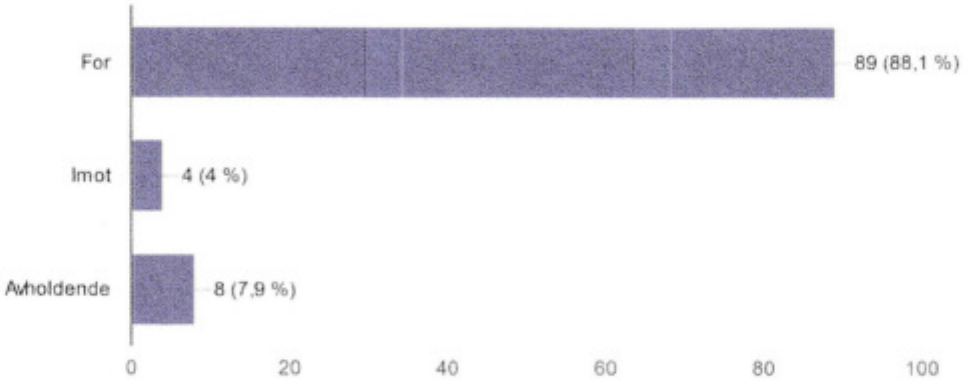


Rettelse pga dobbelt stemme: <u>97 FOR</u>

Saken ble vedtatt.

4A Vedlikehold av lekeplasser tun: Det budsjetteres kr. 80.000 til videre oppgradering av lekeplasser.

101 svar

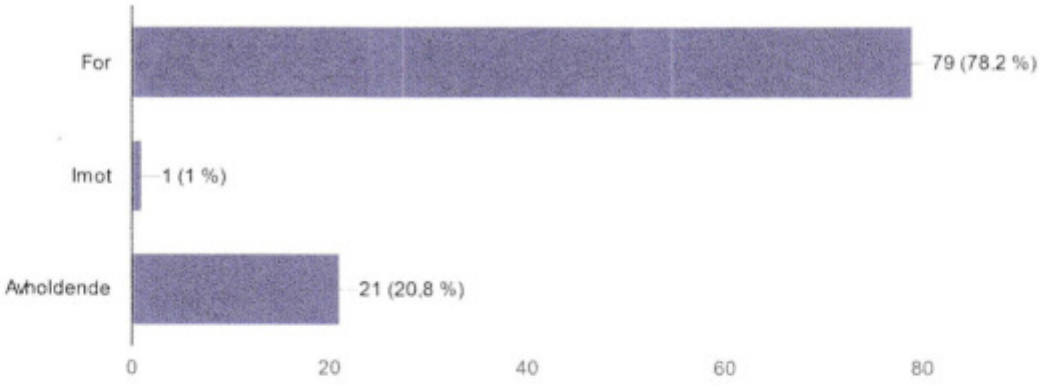


Rettelse pga dobbelt stemme: 88 FOR

Saken ble vedtatt.

4B Innbetaling tunkasse: Tun 10, 15 og 17 betaler inn kr 300 pr husstand pga. lite penger i tun kassen

101 svar

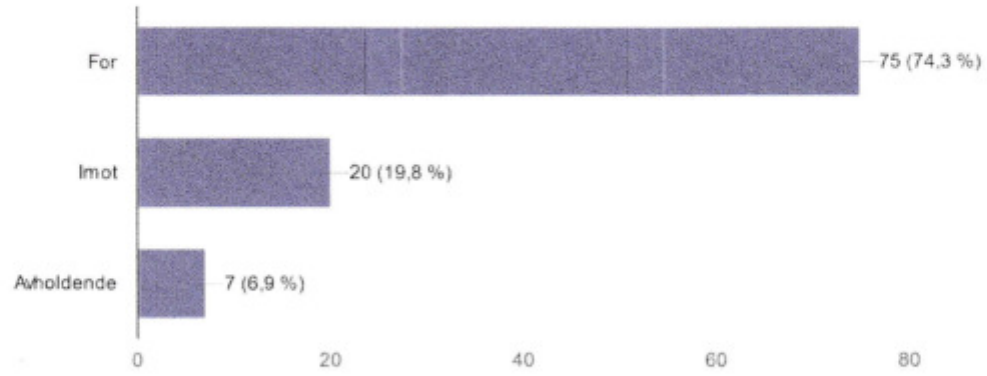


Rettelse pga dobbelt stemme: 78 FOR

Saken ble vedtatt.

4 C - 1. Forslag vedtektsendringer (gjeldende vedtekter se vedlegg 4): Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring i vedtektenes paragraf 3, Styret, godkjennes av Generalforsamlingen

101 svar

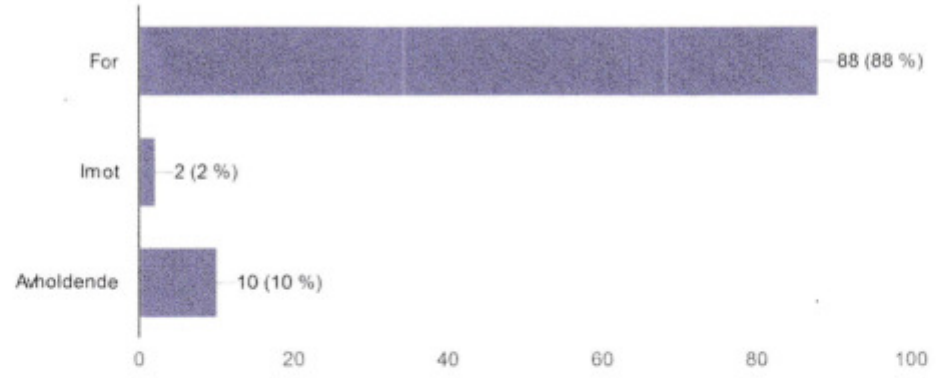


Rettelse pga dobbelt stemme: <u>74 FOR</u>

Saken ble vedtatt.

4 C - 2. Forslag vedtektsendringer (gjeldende vedtekter se vedlegg 4): Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak om ny paragraf 11 i vedtektene godkjennes av Generalforsamlingen

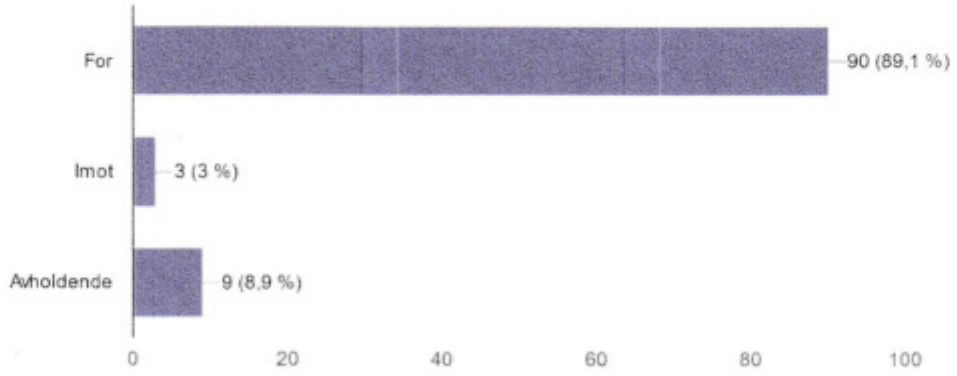
100 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: <u>87 FOR</u>

Saken ble vedtatt.

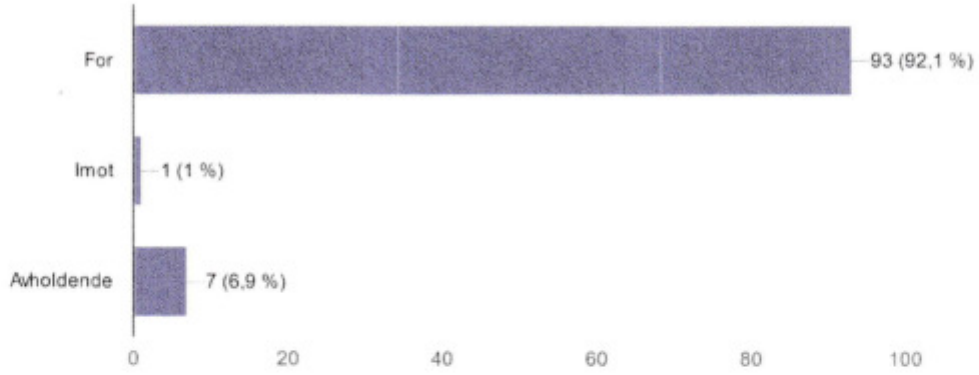
4D- eksisterende punkt 1 Administrasjon og forretningsførsel. Forslag til endringer i administrativt reglement (Gjeldende Adm. reglement se vedlegg 5) ...ner denne endringen i administrativt reglement.
101 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: 89 FOR

Saken ble vedtatt.

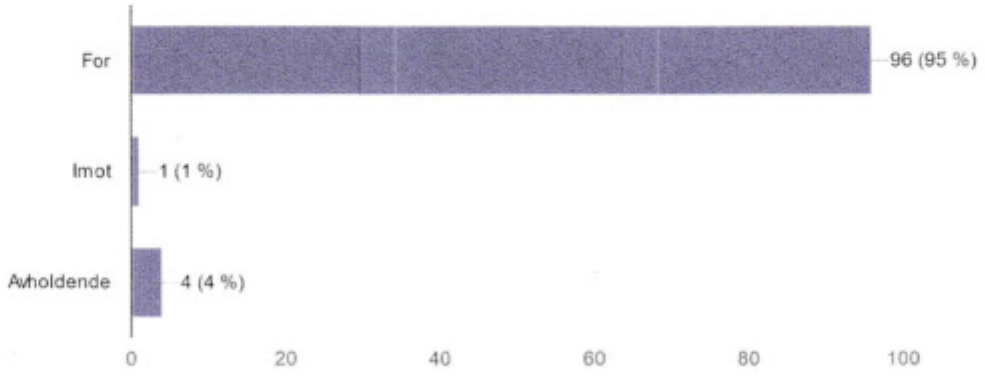
4D- eksisterende punkt 2 Felles TV- og internet anlegg Forslag til endringer i administrativt reglement (Gjeldende Adm. reglement se vedlegg 5) ...ner denne endringen i administrativt reglement.
101 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: 92 FOR

Saken ble vedtatt.

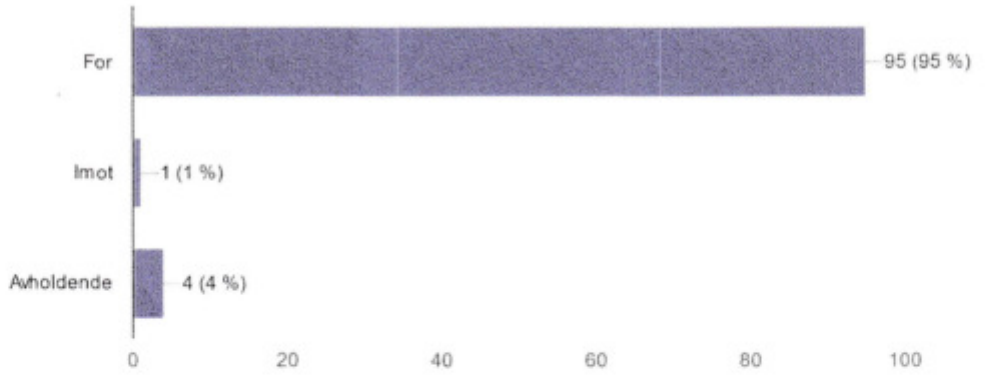
4D- Nytt punkt 12. Betaling av grendelagsavgift ved eierskifte/fraflytting. Forslag til endringer i administrativt reglement (Gjeldende Adm. reglement...ner denne endringen i administrativt reglement.
101 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: 95 FOR

Saken ble vedtatt.

4D-eksisterende punkt 12, endret til punkt 13 Manglende betaling av grendelagsavgift. Forslag til endringer i administrativt reglement (Gjeldende Ad...nner denne endringen i administrativt reglement.
100 svar

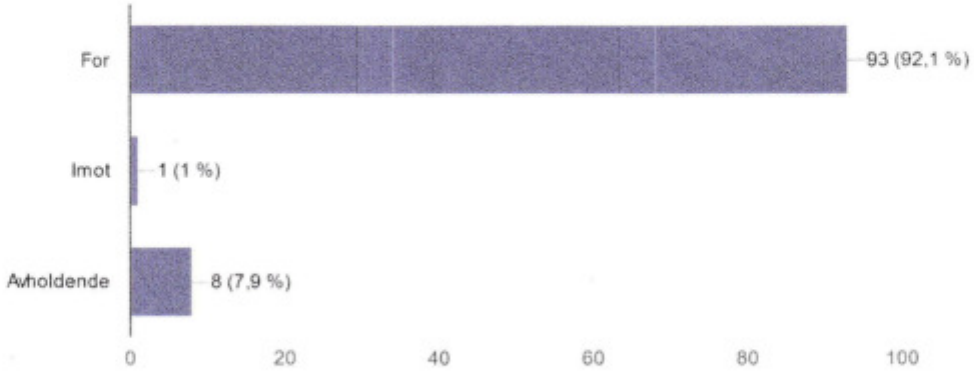


Rettelse pga dobbelt stemme: 94 FOR

Saken ble vedtatt.

4D-Nytt punkt 15 Tuntillitsvalgt. Forslag til endringer i administrativt reglement (Gjeldende Adm. reglement se vedlegg 5) Forslag til vedtak: Genera...enner denne endringen i administrativt reglement.

101 svar

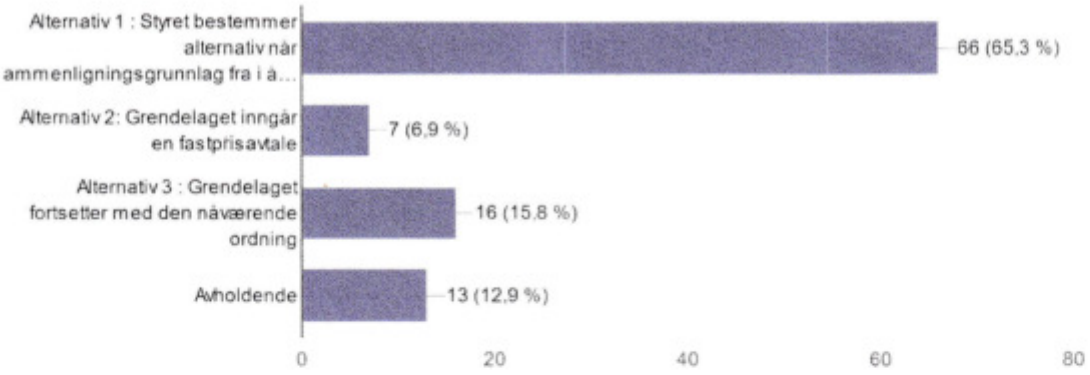


Rettelse pga dobbelt stemme: <u>92 FOR</u>

Saken ble vedtatt.

4E Forslag til Generalforsamling 2024 angående avtale om brøyting

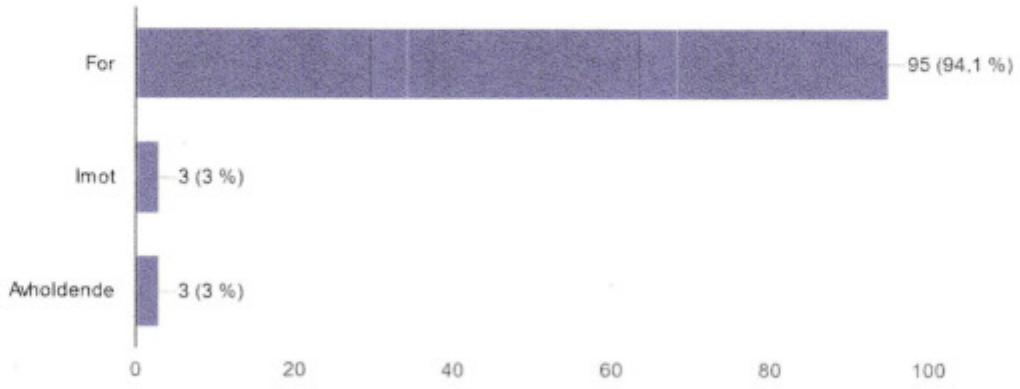
101 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: <u>65 FOR</u>

6. Budsjett 2024 (Se vedlegg 5) Budsjett og fastsetting av grendelagsavgift for 2024 Se vedlagte forslag til budsjett for 2024. Tallene er basert på a...endelag godkjenner styrets forslag til budsjett 2024

101 svar

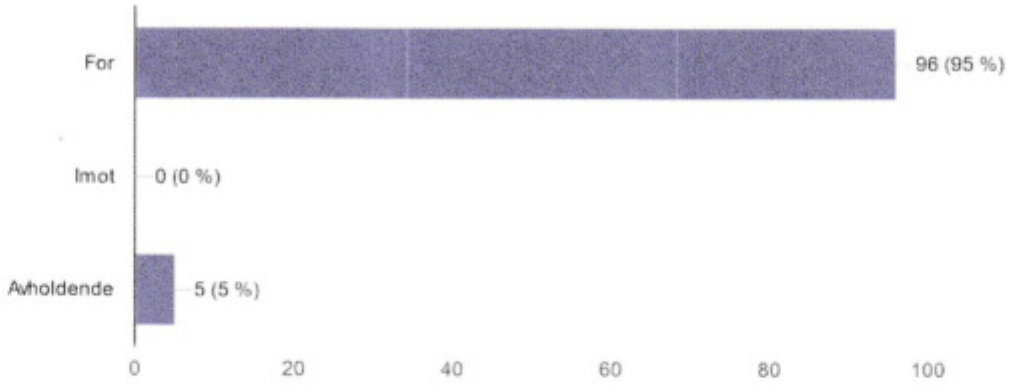


Rettelse pga dobbelt stemme: <u>94 FOR</u>

Saken ble vedtatt.

Punkt 7. Valg av styre (for 2 år)- Alfred Wulff (Valgkomitéens innstilling)

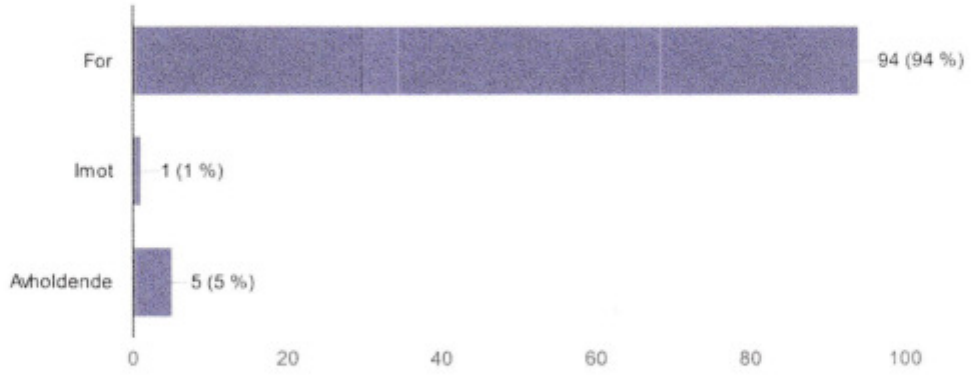
101 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: <u>95 FOR</u>

Punkt 7. Valg av styre (for 2 år) - Olve Byrud (Valgkomitéens innstilling)

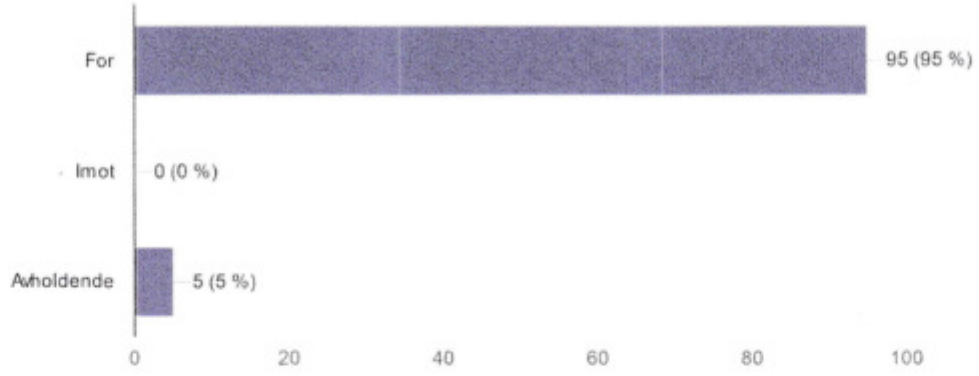
100 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: <u>93 FOR</u>

Punkt 7. Valg av styre (for 2 år) - Christian Kristoffersen Valgkomitéens innstilling

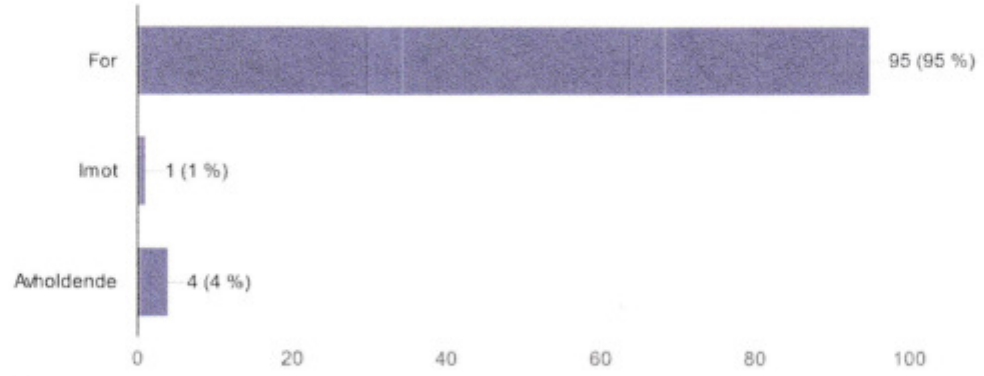
100 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: <u>94 FOR</u>

Punkt 7. Valg av 1. Vara - Helene Fagerhus, Sponstubben (for 2 år)

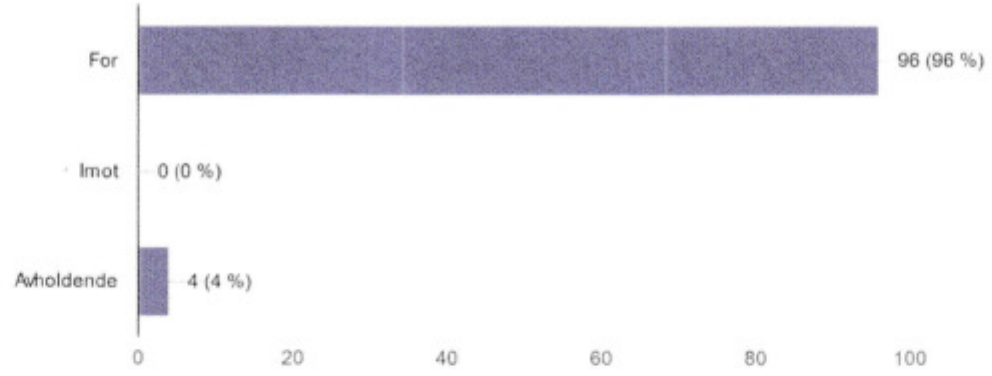
100 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: <u>94 FOR</u>

Punkt 7. Valg av 2. Vara Tom-Marius Olsen, Sagveien (for 2 år)

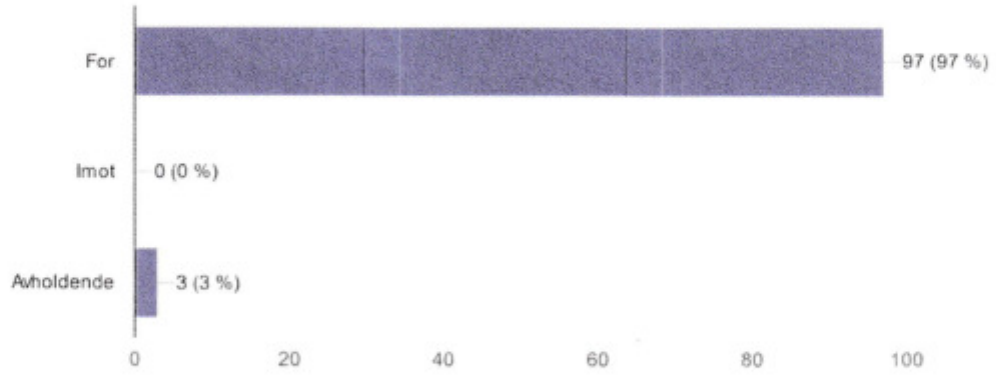
100 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: <u>95 FOR</u>

Punkt 7. Valg av Valgkomité - Anders Jørgensen, Flisveien & Solveig Riiser, Sagveien

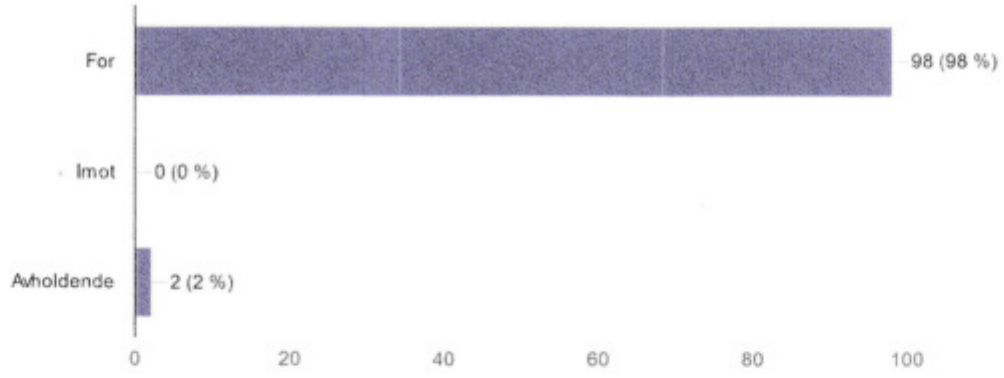
100 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: <u>96 FOR</u>

Punkt 7. Valg av Revisorer - Dag Johansen, Sagveien(1 år)

100 svar



Rettelse pga dobbelt stemme: <u>97 FOR</u>

Deltakere/stemmer

Flisveien	1
Flisveien	2
Flisveien	4

Flisveien	6
Flisveien	10
Flisveien	15
Flisveien	26
Flisveien	32
Flisveien	36
Flisveien	40
Flisveien	42
Flisveien	43
Flisveien	48
Flisveien	49
Flisveien	51
Flisveien	53
Flisveien	54
Flisveien	58
Flisveien	59
Flisveien	60
Flisveien	62
Flisveien	63
Flisveien	66
Kvernbakken	5
Kvernbakken	7
Kvernbakken	8
Kvernbakken	11
Kvernbakken	12
Kvernbakken	15
Kvernbakken	17
Kvernbakken	18
Kvernbakken	19
Kvernbakken	20
Kvernbakken	21
Kvernbakken	24
Kvernbakken	25
Kvernbakken	29
Kvernbakken	33
Kvernbakken	34
Kvernbakken	38
Kvernbakken	45
Kvernbakken	49
Kvernbakken	52
Kvernbakken	55
Sagveien	1
Sagveien	2
Sagveien	3
Sagveien	5

Sagveien	6
Sagveien	7
Sagveien	8
Sagveien	9
Sagveien	15
Sagveien	16
Sagveien	17
Sagveien	18
Sagveien	20
Sagveien	21
Sagveien	26
Sagveien	28
Sagveien	32
Sagveien	38
Sagveien	39
Sagveien	40
Sagveien	41
Sagveien	48
Sagveien	51
Sagveien	56
Sagveien	57
Sagveien	65
Sagveien	68
Sagveien	69
Sagveien	70
Sagveien	71
Sagveien	84
Sagveien	85
Sagveien	88
Sagveien	90
Sagveien	100
Sagveien	104
Sagveien	106
Sagveien	107
Sagveien	122
Sagveien	105
Sponstubben	4
Sponstubben	7
Sponstubben	12
Sponstubben	15
Sponstubben	21
Sponstubben	26
Sponstubben	29
Sponstubben	33
Sponstubben	37

Sponstubben	38
Sponstubben	41
Sponstubben	53
Sponstubben	55
Sponstubben	57
Sponstubben	61
Sponstubben	62

Trollåsen 8. Mai 2024

Mette Moberg

Alfred Wulff

Christian Kristoffersen

Olve Byrud Bakke

Astrid Jimenez Granli

REALSAMEIER PÅ TROLLÅSEN I 2020

Tun	Gateadresse	Kommune-nr.	GNR	BNR	Beskrivelse	Eiere	Ideell andel
2	Sponstubben	3020	239	460	Garasjeanlegg ved siden av Sponstubben 1	Sponstubben 1-55	1/55
1	Sponstubben	3020	239	465	Garasjeanlegg ved siden av Sponstubben 55	Sponstubben 1-55	1/55
1	Sponstubben	3020	239	463	Gjesteparkeringsplassen nedenfor Sponstubben 32	Sponstubben 1-55	1/55
4	Sponstubben	3020	239	468	Garasjeanlegg Sponstubben 23-31	Sponstubben 1-55	1/55
3	Sponstubben	3020	239	469	Veistubb ut fra rundkjøring	Sponstubben 62-64	1/3
3	Sponstubben	3020	239	470	Veistubb på enden av Sponstubben	Sponstubben 58-60	1/3
14	Flisveien	3020	239	637	Veistubb foran Flisveien 7 og 8	Flisveien 7-8	1/2
14 og 15	Flisveien/Kvernbakken	3020	239	624	Gangveien fra tun 15 til tun 14	Flisveien 9-10 og Kvernbakken 6-8	1/5
8	Flisveien	3020	239	757	Plassen foran garasjen til Flisveien 41-44	Flisveien 41-44	1/4
8	Flisveien	3020	239	750	Garasjene mellom Flisveien 50 og 61	Flisveien 47, 50 og 51	1/3
8	Flisveien	3020	239	758	Veistubb mellom Flisveien 50-54 og Flisveien 55	Flisveien 47-55	1/9
8	Flisveien	3020	239	751	Garasjeanlegg foran Flisveien 55	Flisveien 48 og 49 og Flisveien 52-55	1/6
8	Flisveien	3020	239	748	Garasjeanlegg mellom Flisveien 61 og 62 og foran	Flisveien 36-38	1/3
8	Flisveien	3020	239	749	Garasjeanlegg på tunet	Flisveien 39-42	1/4
8	Flisveien	3020	239	747	Garasjeanlegg utenfor Flisveien 66 på enden av veien	Flisveien 30-35	1/6
9	Flisveien	3020	239	392	Plass foran garasjene til Flisveien 16-18	Flisveien 16-18	1/3
9	Flisveien	3020	239	391	Plass foran garasjene til Flisveien 20-23	Flisveien 20-23	1/4
13	Sagveien	3020	239	389	Plassen foran garasjene til Sagveien 16 og 17	Sagveien 16-19	1/4
11	Sagveien	3020	239	388	Garasjeanleggene, plassen i mellom og trapp og gangvei	Sagveien 55-62	1/8
13	Sagveien	3020	239	385	Gangvei mellom tun 12 og 13 og plassene på begge endene	Sagveien 8-11 og Sagveien 36-39	1/8
13	Sagveien	3020	239	380	Garasjer foran Sagveien 11	Sagveien 10 og 11	1/2
12	Sagveien	3020	239	381	Garasjer på hjørnet av Sagveien 36	Sagveien 36 og 37	1/2
12	Sagveien	3020	239	382	Garasjer mellom Sagveien 32 og 35	Sagveien 31, 32 og 35	1/3
12	Sagveien	3020	239	387	Plassen foran garasjene til Sagveien 48-51	Sagveien 48-51	1/4
12	Sagveien	3020	239	386	Plassen foran garasjene til Sagveien 40-43	Sagveien 40-43	1/4
10	Sagveien	3020	239	390	Plassen foran garasjene til Sagveien 22-25	Sagveien 22-25	1/4
10	Sagveien	3020	239	393	Kjørevei tun 10	Sagveien 21-30	1/10
10	Sagveien	3020	239	383	Garasjeanlegg inntil Sagveien, ved siden av tun 10	Sagveien 28-30	1/3
10	Sagveien	3020	239	384	tilhører eiendommen Sagveien 24	Sagveien 24	1/2
7	Sagveien	3020	239	744	Garasjeanlegg ved innkjørsel til tun 7	Sagveien 63-65 og Sagveien 68	1/4
7	Sagveien	3020	239	746	Garasjeanlegg øvre mellom Sagveien 70-74 og plassen foran	Sagveien 69-70 og Sagveien 77-78	1/4
17	Sagveien	3020	239	745	Garasjeanlegg nedre mellom Sagveien 70-74 og plassen foran	Sagveien 71-76	1/6
17	Sagveien	3020	239	756	Veistubb på enden av Sagveien foran nr. 75,76,129,130	Sagveien 75-76 og Sagveien 129-130	1/4
6	Sagveien	3020	239	755	Veistubb foran garasjen til Sagveien 114	Sagveien 113-115	1/3
5	Sagveien	3020	239	753	Veistubb mellom Sagveien 105-108	Sagveien 105-108	1/4
5	Sagveien	3020	239	754	Gangvei bak garasjene og foran Sagveien 95-98	Sagveien 95-98	1/4
5	Sagveien	3020	239	743	Garasjeanlegg og uteareal foran Sagveien 97-98	Sagveien 95-98	1/4
15	Kvernbakken	3020	239	626	Garasjer og plassen foran Kvernbakken 8 og 9	Kvernbakken 8 (1/2) Kvernbakken 9 (2x 1/4)	1/2 + 1/4 + 1/4
16	Kvernbakken	3020	239	627	Garasjene foran Kvernbakken 30 og 31	Kvernbakken 30-34	1/4
16	Kvernbakken	3020	239	625	Gangveien mellom Kvernbakken 31 og 32	Kvernbakken 31-33	1/3
14 og 15	Kvernbakken/Flisveien	3020	239	624	Gangveien fra tun 15 til tun 14	Flisveien 9-10 og Kvernbakken 6-8	1/5

Eiendommer på Trollåsen som har avtale med styret i Trollåsen grendelag om brøyting av privateide veier, veistubber, plasser m.m.

1. Sponstubben 1-55
2. Flisveien 7-8
3. Flisveien 47-55
4. Sagveien 21-30
5. Sagveien 63-65, 68
6. Sagveien 105-108

Avtalen gjelder kun brøyting, ikke strøing. Arbeidet gjennomføres av det firmaet som styret i Trollåsen grendelag til en hver tid har engasjert til å utføre oppdraget.

Trollåsen 29. april 2022

INFO KOMMUNE

Utskriftsdato: 03.03.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	239	**Bruksnr.**	428	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sponstubben 35, 1414 TROLLÅSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 486,41 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	5 288,90 kr
Sum	**16 721,51 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	66 m3	34,20 kr	1/1	0 %	2 257,20 kr	2 257,20 kr
Forbruk avløp i fjor	66 m3	41,85 kr	1/1	0 %	2 762,10 kr	2 762,10 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-67 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-2 291,40 kr	-2 291,40 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-67 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-2 803,95 kr	-2 803,95 kr
A konto forbruk vann i år	66 m3	56,54 kr	1/1	0 %	3 731,47 kr	932,88 kr
A konto forbruk avløp i år	66 m3	42,34 kr	1/1	0 %	2 794,28 kr	698,56 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	736,50 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	1 172,25 kr
Helårsrenovasjon standard	1 Stk	3 820,00 kr	1/1	0 %	3 820,00 kr	955,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	1 P.Løp	355,00 kr	1/1	0 %	355,20 kr	88,80 kr
				Sum	**18 259,90 kr**	**4 507,94 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-239/428

Norkart
Utskriftsdato: 03.03.2025 11:01

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	SPONSTUBBEN 35	Beregnet areal	182.7
Etablert dato	04.03.1981	Historisk oppgitt areal	183
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

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	239/428
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	239/428
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.03.1981			239/428 (183)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632545.07	599836.47	0	Ja	182.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUDVIGSEN ANN-KRISTIN H F210562*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sponstubben 35 1414 1414 TROLLÅSEN	Bosatt (B)
LUDVIGSEN RUNE F290856*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sponstubben 35 1414 1414 TROLLÅSEN	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-239/460	Grunneiendom	1/55
3207-239/463	Grunneiendom	1/55
3207-239/465	Grunneiendom	1/55
3207-239/468	Grunneiendom	1/55

Adresse

Vegadresse: Sponstubben 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1414 TROLLÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	713 Trollåsen	Tettsted	801 Oslo

Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	14 Vassbonn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13301964		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1984

1: Bygning 13301964: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.01.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	109
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	109
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1984	15.01.1984

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sponstubben 35	H0101	239/428	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 03.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	239	**Bruksnr.**	428	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sponstubben 35, 1414 TROLLÅSEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

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
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 183 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** TROLLÅSEN

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R392900 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R392900)
Navn	REKKEHUS OG ENEBOLIGER PÅ TROLLÅSEN

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5183/R392900_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 183 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** C-A

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202103 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202103)
Navn	Lienga 6-8
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

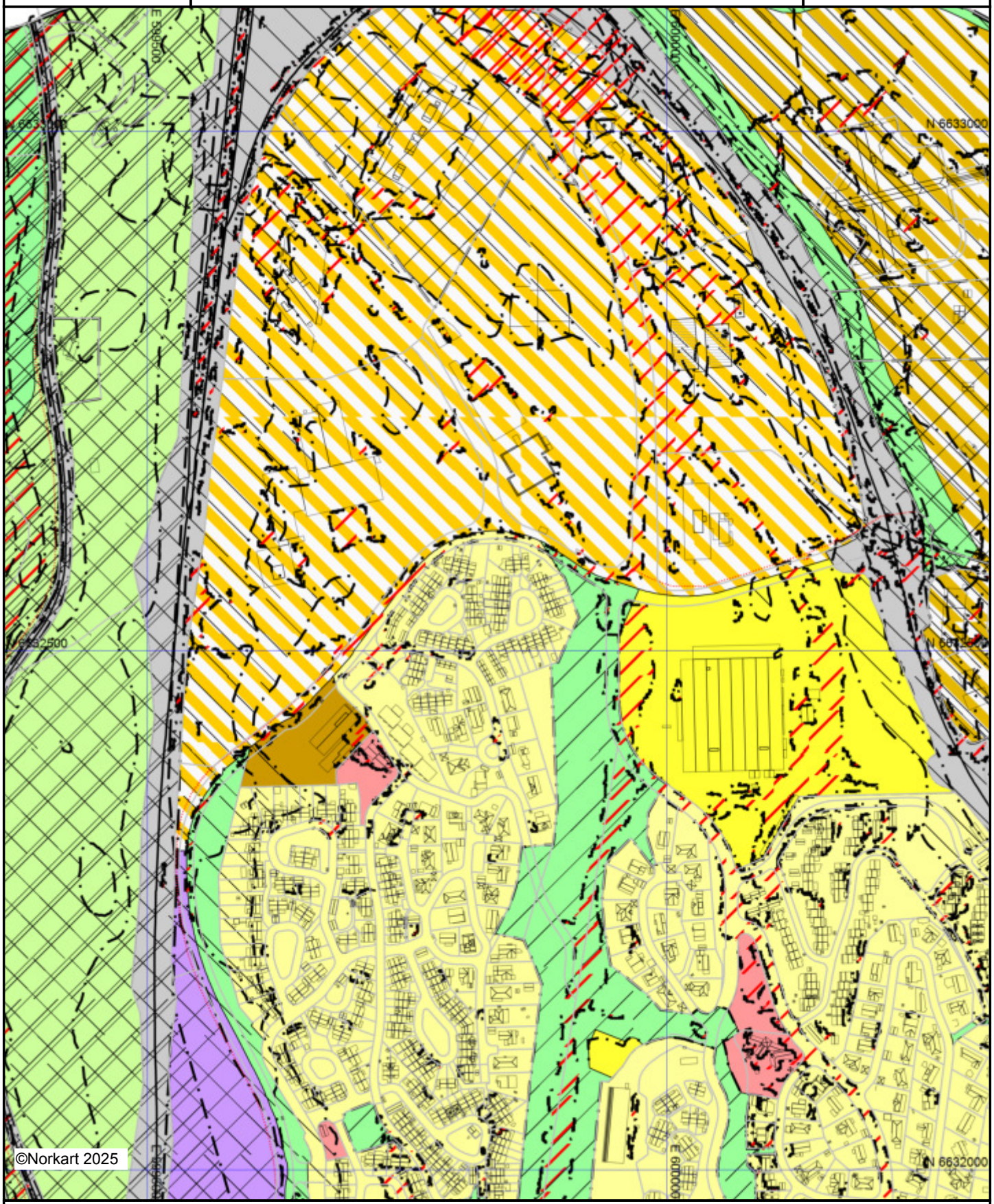
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 239/428
Adresse: Sponstubben 35
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nordre Follo kommune

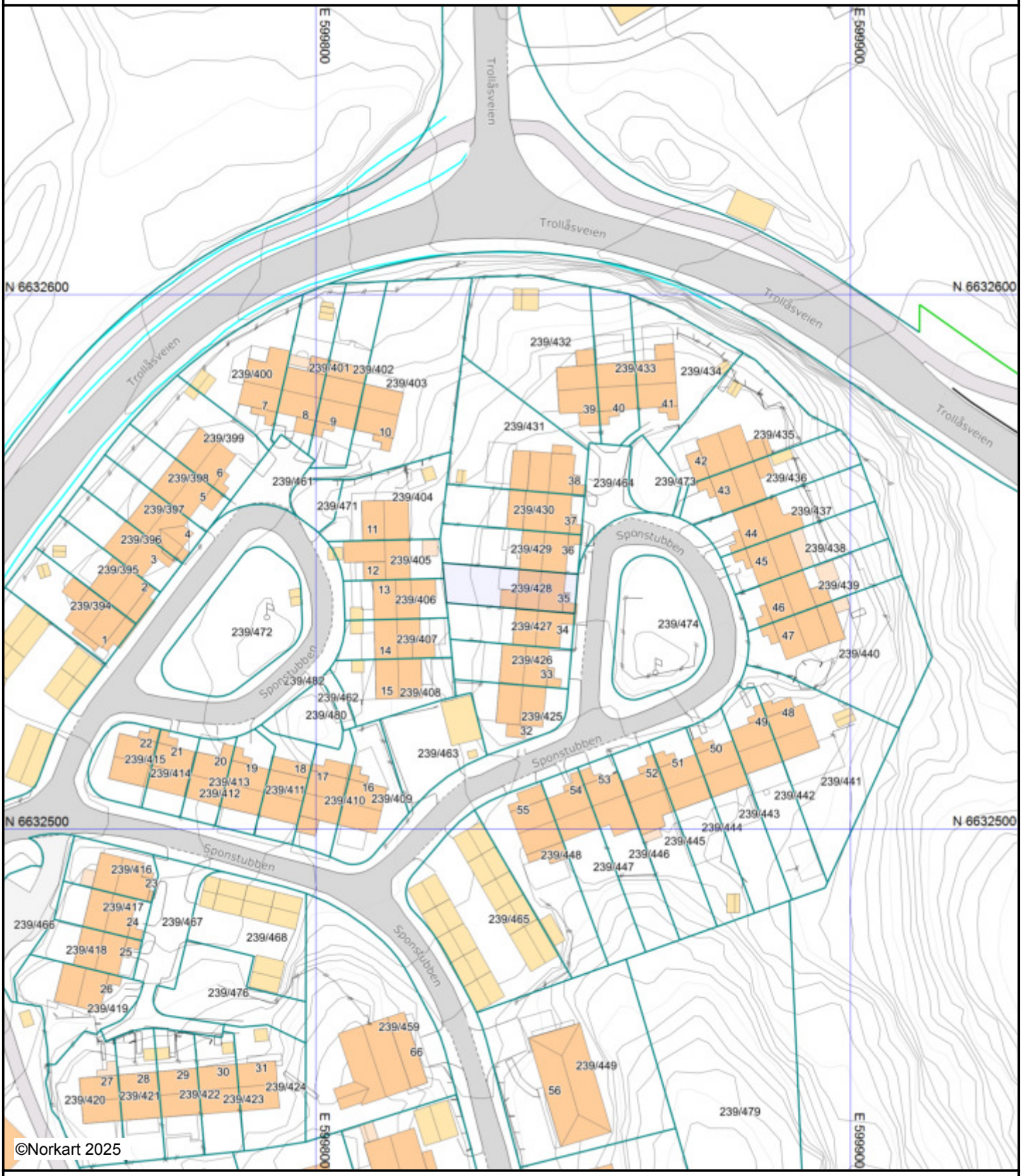
Grunnkart

Eiendom: 239/428
Adresse: Sponstubben 35
Dato: 03.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Oppegård kommune **R392900**

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REKKEHUS OG ENEBOLIGER PÅ TROLLÅSEN

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Oppegård kommunestyre 12.12.2007.

Dato: 16.11.07

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense. Betegnelsene i disse bestemmelsene refererer seg til reguleringsplanen, der området er inndelt i feltene C, D og E. Byggeområdene innen hvert felt er angitt med stor bokstav.

§ 2 Formål

Området er regulert til følgende formål:

a. Byggeområder
b. Offentlige trafikkområder
c. Friområder
d. Fellesområder
e. Spesialområder

§ 3 Byggeområder for boliger

§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse

a. I feltene C-C, C-D, C-E, DØ-B, DØ-D, DØ-H og E-Syd skal det være frittliggende småhusbebyggelse. Alle husene skal være i 1 etasje med eventuell underetasje eller loftsetasje, jfr. byggeforskriftene. Maks. mønehøyde skal være 6,5 m. og maks. gesimshøyde 4,5 m.
b. I feltene DØ-C, DØ-E, DØ-F og DØ-G skal det være frittliggende småhusbebyggelse og husene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maks. mønehøyde skal være 8,5 m. og maks. gesimshøyde 6,5 m. Der terrengforholdene ligger til rette for det, kan underetasje innredes med rom for varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene.
c. Alle husene skal ha saltak. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen skal med hensyn til form, klednings- og taktekkingsmaterialer, overflatebehandling og fargebruk tilpasses rekkehusbebyggelsen. Garasjer skal på samme måte tilpasses hovedhuset. Langs offentlig gangvei i søndre del av felt E-Syd skal det settes opp gjerde mot tilstøtende tomter. For hver tomt skal det vises plass for minst en garasje eller carport og en biloppstillingsplass i tillegg. For øvrig skal de til en hver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Oppegård kommune vedtatt av Oppegård kommunestyre være gjeldende. Garasje eller carport skal fortrinnsvis bygges i tilslutning til boligbygget. Frittliggende garasje eller carport må ikke være større enn BYA= 36 m^2.
d. Grad av utnytting for tomtene beregnes som forholdet mellom bebygd flate og netto tomteareal og skal ikke overskride % BYA= 15 %. Kommunen kan likevel godkjenne at det også på mindre tomter bygges boliger på inntil BYA= 125 m^2. Garasje eller carport på inntil BYA= 36 m^2 regnes ikke med ved beregning av grad av utnytting. Uthus regnes med i bebygd areal uavhengig av om det er frittliggende eller som tilbygg.

§ 3.2 Rekkehusbebyggelse

a) I de øvrige boligfelt innen planbegrensningen kan bebyggelsen oppføres som rekkehus eller vertikalt delt tomannsboliger (heretter kalt rekkehus) i inntil 2 etasjer med saltak. Ved gjenoppbygging etter f. eks. brann skal ny bebyggelse oppføres som den opprinnelige. Dette gjelder møne- og gesimshøyder, materialbruk og detaljering både på rekkehus, garasjer og carporter. Sekundærleilighet tillates ikke. Carporter kan bygges om til garasjer, men for carporter ved rekkehusenes gavlside må følgende krav være oppfylt. Carporten må i hovedsak ligge minst 2 M. fra rekkehuset, og carport sammenbygd med rekkehuset kan ikke ha inngang via carporten. Kum som er plassert i carport må flyttes ut før ombygging til garasje. Materialbruk, detaljering og fargebruk skal være som i rekkehuset. Carport som ombygges må ikke endre størrelse eller beliggenhet. Garasjeporter skal være like. Hvor terrengforholdene ligger til rette for det, kan underetasje innredes med rom for varig opphold innenfor rammen av byggeforskriftene. Bebyggelsen skal være som vist i plankartet og kan ikke utvides ut over de angitte byggegrenser. Tillatt grad av utnytting skal tilsvare alle eksisterende rekkehus inklusive alle tillatte utvidelser etter disse bestemmelser. Av utvendige konstruksjoner kan det på den ubebygde del av tomta i rekkehusområdene oppføres pergola og anlegges terrasser. Melding må sendes kommunen før arbeid utføres.

§ 4 Utvidelsesmuligheter for rekkehusene

§ 4.1 Estetikk

Tilbygg skal utformes slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende bygning og i forhold til omgivelsene. Dette gjelder i alle stadier av utvidelser. Tilbygg skal underordne seg det opprinnelige bygget. De skal gis en form som ikke vesentlig endrer bygningens proporsjoner. Materialer inklusive taktekking, detaljutforming og farger i opprinnelig rekkehus skal videreføres i tilbygget. Dører og vinduer skal ha samme format som i opprinnelig hus. Det er ikke tillatt med pyntesprosser. Verandaer eller balkonger skal ikke plasseres på skråtak. Verandaer eller terrasser på bakken som har rekkverk, må anlegges innenfor byggegrense for utvidelser. Terrasser skal ikke ha utkraget konstruksjon. Forstøtningsmurer og skråninger skal gis en god utforming.

§ 4.2 Dokumentasjon

Kommunen kan kreve at estetisk redegjørelse sendes inn. Ut over de krav som stilles i forskrift, kan kommunen kreve at det skal innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse.

§ 4.3 Utvidelser

Utvidelser kan skje ved tilbygg i én eller to etasjer, bygging av verandaer eller balkonger. Heving av eller oppløft på hovedtaket, bygging av arker eller karnapper som utvidelsesmulighet tillates ikke. Tilbygg er tillatt innenfor de byggegrenser som er vist i reguleringskartet. Byggegrensenes avstand fra ytterveggene er tilpasset de 2 breddemålene som forekommer på boenhetene. Alle husene har samme dybde. Utvidelsene regnes med utgangspunkt i opprinnelig bebyggelse slik at allerede utførte tilbygg på den enkelte eiendom kommer i fradrag.

Utvidelsene pr. boenhet kan maksimalt utgjøre BRA= 22 m^2 når det bygges i én etasje og BRA= 11 m^2 i hver etasje når det bygges i to etasjer. Utvidelsene kan eventuelt fordeles på begge langsider, og for endeleiligheter også på kortveggen. Ved endeleiligheter som har utvidelsesmulighet både på lang- og kortvegg, kan tilbygg på den

ene veggen ikke sammenbygges med tilbygg på den andre. Dette gjelder også balkonger.
Tilbygg med flatt tak på langvegg, eventuelt med terrasse på taket, tillates bare oppført i halve boligbredden. Balkonger kan bygges i boenhetens lengde, men kan ikke være dypere enn 1,80 m. ut fra fasaden.
Alle tilbygg i en etasje med terrasse på taket eller balkonger som grenser mot nabo skal ha tett skillevegg i høyde 2,20 m. mot nabo. Utkraging av 2. etasje eller av terrasse på tilbygg er ikke tillatt.
Det kan ikke plasseres vinduer i tilbyggenes sidefasader der disse ligger i nabogrense.
Eksisterende kummer som vil bli liggende under tilbygget må flyttes slik at de kan nås fra utsiden av huset.

§ 4.4 Begrenset utvidelsesmulighet

For å sikre en god utesituasjon begrenses utvidelsesmulighetene på den ene langfasaden for boenheter i hus som ligger med langfasade mot himmelretningene NV og NØ eller nord for disse. Her tillates utvidelser kun i en etasje.

§ 4.5 Takformer

Generelt

Rekkehusene innenfor det regulerte området har saltak og er i to etasjer eller en etasje med underetasje. Hovedhusene har takutstikk på langsidene, men ikke på gavlene. Det er ikke tillatt å endre på dette og tilbyggene skal utføres tilsvarende. Tilbygg kan utføres med saltak, pulttak eller flatt tak etter reglene nedenfor.
Saltak innen samme boenhet skal være symmetriske om mønet. Saltak og pulttak på langfasade med fall parallelt med hovedfasaden tillates ikke bygd inntil hverandre i naboskillet med mindre de har felles møne eller felles høyeste gesims ved pulttak.
Takformer på tilbygg skal tilpasses hverandre innen samme rekkehus og ha samme takvinkel.

Utvidelser i én etasje.

Utvidelser kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Saltak kan bare ha fall parallelt med hovedhusets vegger. Pulttak kan ha fall enten fra eller parallelt med hovedhusets vegg på langsiden. På kortsiden tillates ikke pulttak med fall parallelt med hovedhusets vegg.
For tilbygg med flatt tak tillates eventuelt terrasse på taket med rekkverk rundt.

For rekkehus i en etasje med underetasje gjelder samme regler som for utvidelser i to etasjer, som angitt nedenfor, bortsett fra at saltak er tillatt på den langside som er i en etasje.

Utvidelser i to etasjer.

Ved utvidelser på langfasader skal taket dannes ved forlengelse av hovedtaket eller ved pulttak i form av oppløft. Skjæringslinjen mellom oppløft og hovedtak skal ligge i øvre halvdel av hovedtakflaten og være gjennomgående for hele hovedhuset om flere i samme hus benytter denne løsningen. Utvidelser med oppløft skal avsluttes minst 30 cm. før hovedhusets hjørne. Saltak eller flatt tak tillates ikke. På endevegg skal det være saltak. Pulttak eller flatt tak tillates ikke.

§ 4.6 Tilpassing til terreng

Alle utvidelser, støttemurer og skråninger skal mest mulig innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng.

§ 4.7 Avstand fra vei og nabo

Tilbygg nærmere intern gangvei enn 2 m. tillates ikke. Avstanden mellom tilbygg i naborekkehus etter utvidelse skal minst være 8 m. Det skal være minst 3 m. fra bygning til vann- og avløpsledninger.

§ 5 Byggeområde for offentlige bygninger

I felt E-J kan det bygges og drives barneinstitusjon. Tomten kan bebygges med barnepark i en etasje. Maks. mønehøyde skal være 6,5 m. og maks. gesimshøyde 4,5 m.

§ 6 Fellesområder

a. Feltene utenom byggefeltene og friområdene reguleres til felles lekeareal for barn, felles parkeringsplass eller felles gårdsplass for boligbebyggelsen. For oppføring av bygninger, se punktene b-d, må søknad eller melding sendes kommunen (jfr. plan- og bygningslovens § 93).
b. Felles lekeareal for barn kan brukes til rekreasjonsformål som leke- og idrettsaktiviteter. Kommunen kan tillate oppført hus for fellesformål som grendehus, leskur eller annen bygning med tilknytning til reguleringsformålet. Bebyggelsen kan oppføres i en etasje og må plasseres innenfor de angitte byggegrenser.
c. På arealer som i planen er regulert til felles parkeringsplass kan carport eller garasje oppføres.
d. Felt E-K er regulert til trafikkformål som felles gårdsplass eller reserveareal for parkering av gjenstander og kjøretøyer som er uønsket på den enkelte tomt eller de mindre gjesteparkeringsplassene, slik som lastebiler, campingvogner, lystbåter o.s.v. Kommunen kan godkjenne garasjebygg på felt E-K i inntil 2 etasjer med maks. høyde 7m.
e. Byggverk som er nevnt i punktene b- d skal med hensyn til form, klednings- og taktekkingsmaterialer, overflatebehandling og fargebruk tilpasses den øvrige bebyggelsen i området.

§ 7 Friområder

Feltene C-S, DØ-U og E-N reguleres til offentlige friområder. De kan anvendes til lek- og idrettsformål, herunder kvartalslekeplasser, balløkker og lysløype.

§ 8 Fellesbestemmelser

a. Oppsetting av gjerder skal meldes til kommunen. Mellom private tomter og friarealer skal det settes opp gjerde. Kommunen kan frita for oppsetting av gjerde der det anses hensiktsmessig. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av kommunen.
b. Det er ikke tillatt med forskjellig farge på samme rekkehus.
c. Det må ikke senere opprettes private bestemmelser som er i strid med disse bestemmelser, plan- og bygningsloven, byggeforskriftene eller kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven.

§ 9 Støy og luftkvalitet

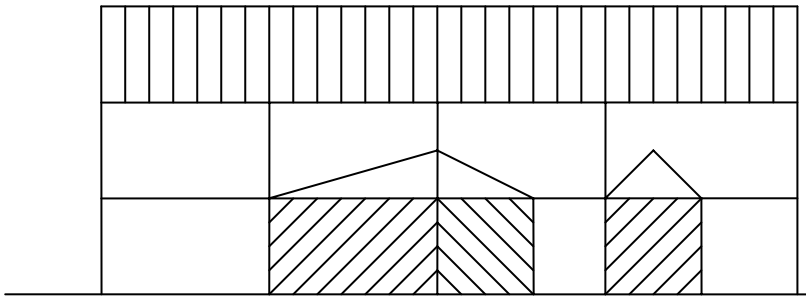
All eventuell ny utbygging (for eksempel etter brann eller lignende) etter denne reguleringsplanen skal skje i tråd med T-1442 ”Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen” og ”Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)”, Del 3 Lokal luftkvalitet.
Videre gjøres det til en hver tid oppdaterte støysonekart for Oppegård kommune gjeldende.

TILBYGG TAKFLATE GELENDER

TILBYGG I EN ETASJE

PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER

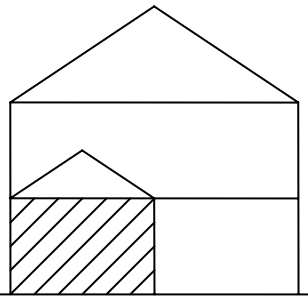


PULTTAK FALL II HOVEDHUS

PULTTAK FALL II HOVEDHUS

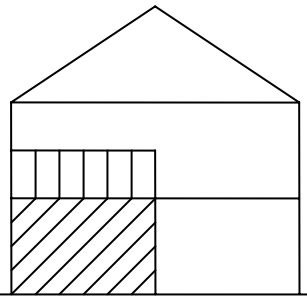
SALTAK

GAVL

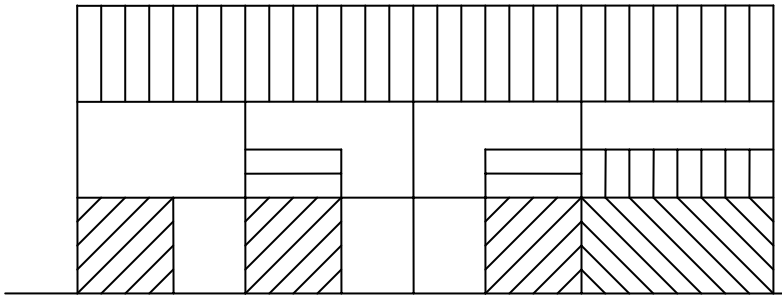


SALTAK

GAVL



PULTTAK FALL FRA HOVEDHUS

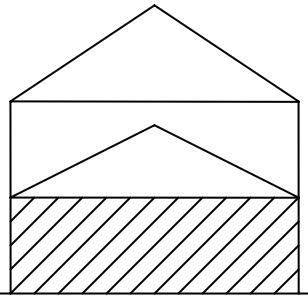


FLATT TAK

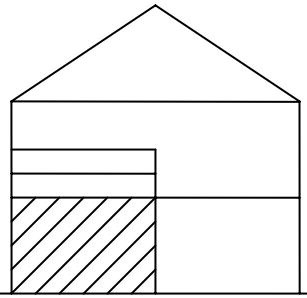
FLATT TAK M. TERRASSE

FLATT TAK M. TERRASSE

PULTTAK FALL FRA HOVEDHUS



SALTAK

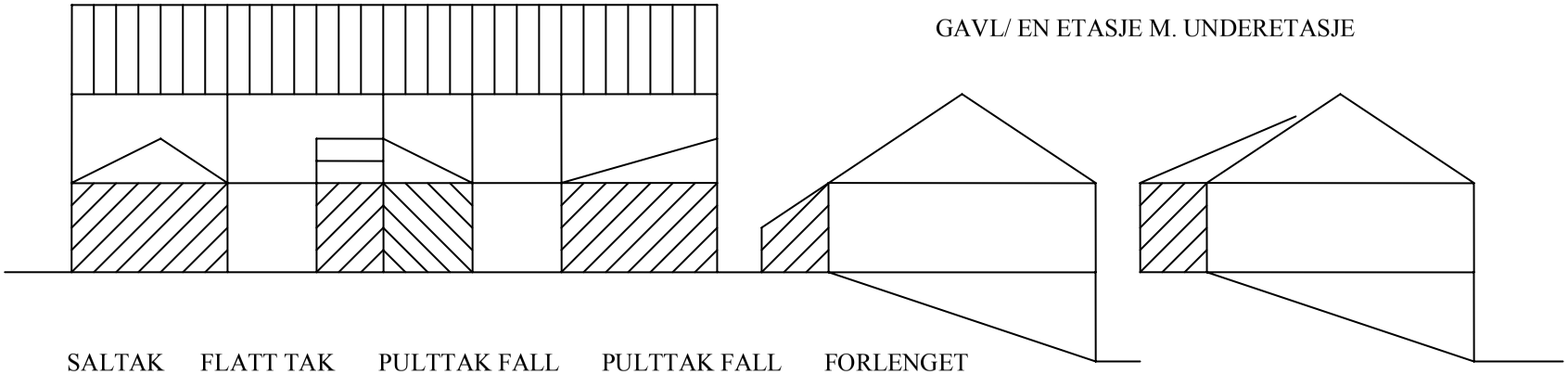


FLATT TAK M. TERRASSE

TILBYGG I EN ETASJE

PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER

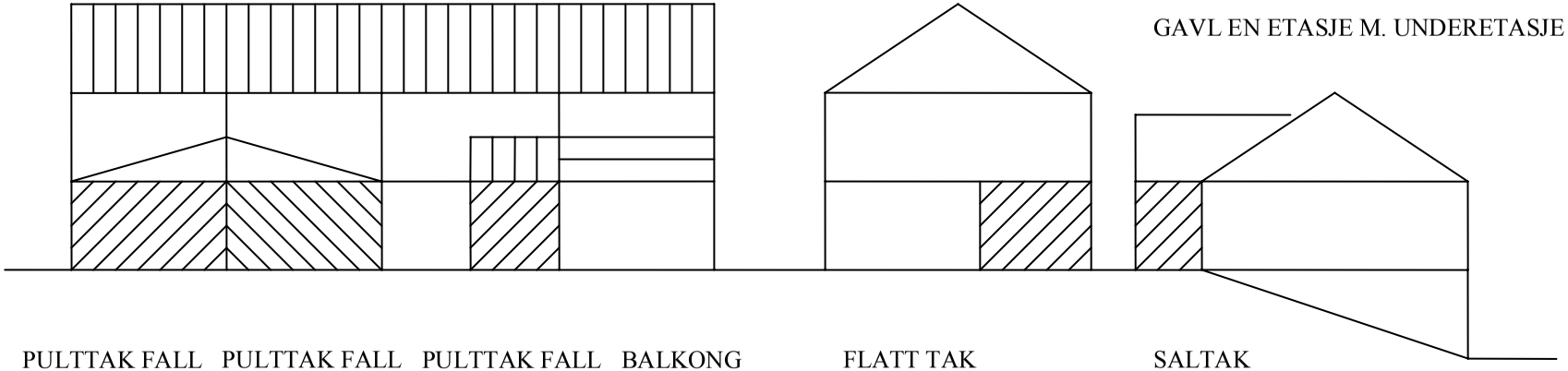


SALTAK | FLATT TAK M. TERRASSE | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | FORLENGET HOVEDTAK

GAVL/ EN ETASJE M. UNDERETASJE

TAKOPPLØFT

GAVL



PULTTAK FALL II HOVEDHUS | PULTTAK FALL II HOVEDHUS | PULTTAK FALL FRA HOVEDHUS | BALKONG

FLATT TAK

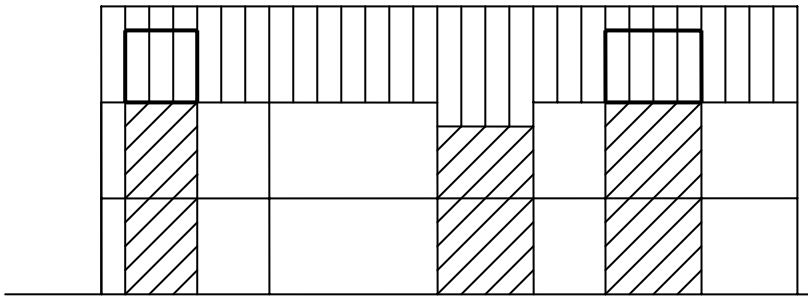
GAVL EN ETASJE M. UNDERETASJE

SALTAK

TILBYGG I TO ETASJER

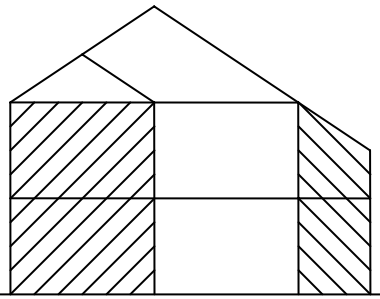
PRINSIPPLØSNINGER

LANGFASADE TO ETASJER M. 4 BOENHETER



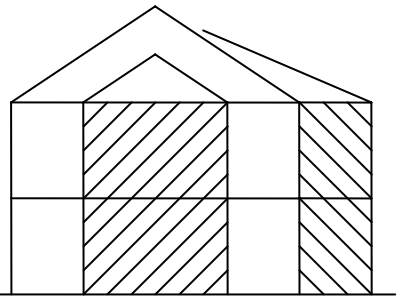
TAKOPPLØFT 30 CM FRA GAVL | FORLENGET HOVEDTAK | TAKOPPLØFT

GAVL

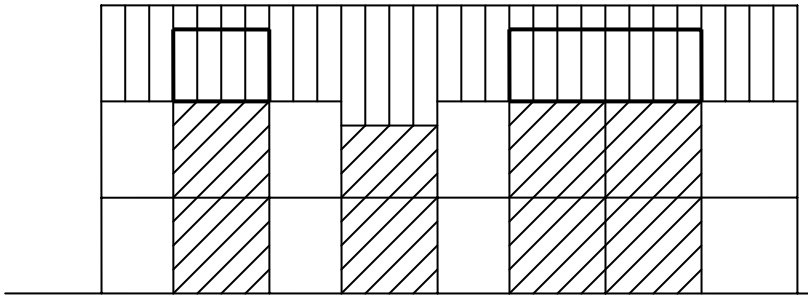


SALTAK | FORLENGET HOVEDTAK

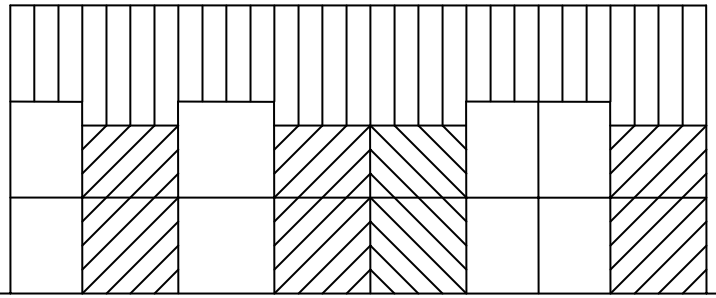
GAVL



SALTAK | TAKOPPLØFT



TAKOPPLØFT | FORLENGET TAK | TAKOPPLØFT



FORLENGET TAK

FERDIGATTEST

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

Bygg 228/80

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Sponstubben 32 - 38			39/ 425 - 431	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	15.9.80	26.2.81	64 B/81

Byggherre	Adresse	Tlf.
Lily Tonga	Li gård, 1410 Kolbotn	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Ark. Nils Alm Rosland	Drammensveien 419, 1320 Stabekk	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Niss O. Andresen, T. Furuholmen A/S, Postboks 5101, Majorstua, Oslo 3		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Kolbotn	13.1.84	Gunnar Salthaug etter fullmakt
		Underskrift

Sendes til

x) Oppmålingsv. x) Drifts- og vedl.h.sjefen

[X] Byggherre [X] Anmelder [x] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [x] Feiermester

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

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Bygg 228/80

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Sponstubben 32 - 38			39/1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	15.9.80	26.2.81	64 B/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Lily Tonga		Li gård, 1410 Kolbotn		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Nils Alm Rosland		Drammensveien 419, 1320 Stabekk		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Nils O. Andresen		Karl Johansgt. 39, Oslo 1.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Trapp foran inngangen mangler. (Bolig nr. 32).
2. Det må settes opp B30-vegg mellom bodene. (Bolig nr. 34/35 og 36/37.)
3. Feieluken over tak mangler. (Bolig nr. 34.)
4. Repos foran inngang mangler. (Bolig nr. 33-38.)

Arbeidet må være utført innen: Pkt. 1: 2 uker Pkt. 2-4: 6 uker.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Kolbotn	9.10.81	Gunnar Salthaug etter fullmakt
		Underskrift

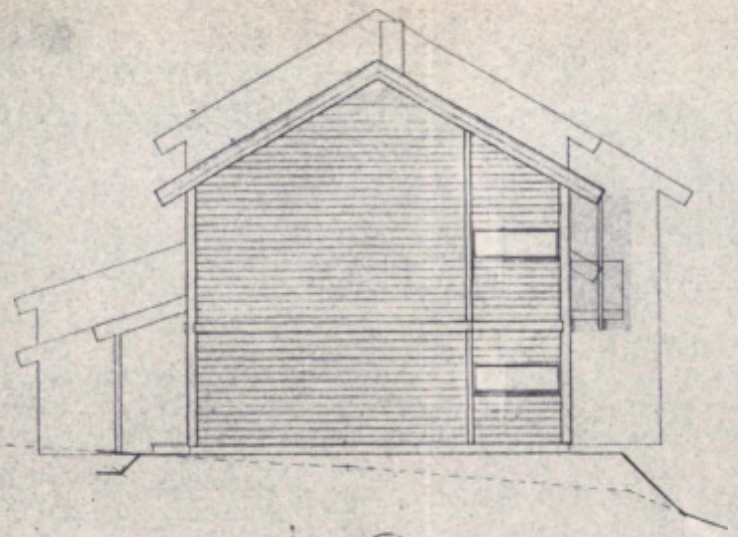
Besiktiget 28.9.81 Michael Blümlein

Sendes til: Oppml. vesenet, Drifts- og vedl.h.sjefen

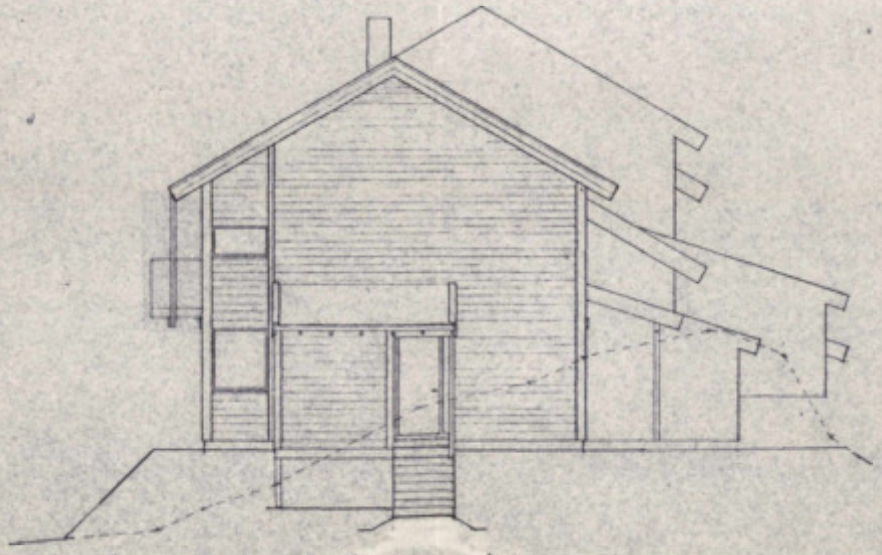
[x] Byggherre [x] Anmelder [x] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [x] Feiermester

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

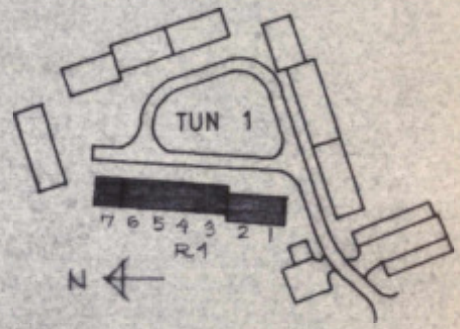


GAVLFASADE NORD (7)



GAVLFASADE SØR (1)

APPROBERT B
26 FEB. 1981
Oppegård Byggenemnd



OPPEGÅRD KOMMUNE
02873 19.9.80

index	revisjonen gjelder	dato	sign.
C	TERRENGLINJER INNTEGNET	10.09.80	ehh
B	HUSET SENKET 0,5M / NUMMER PÅFØRT	10.08.80	ehh
A	BALKONGER	20.03.80	ehh

TROLLÅSEN

ING THOR FURUHOLMEN A/S

GAVLFASADER

dato 01.03.80

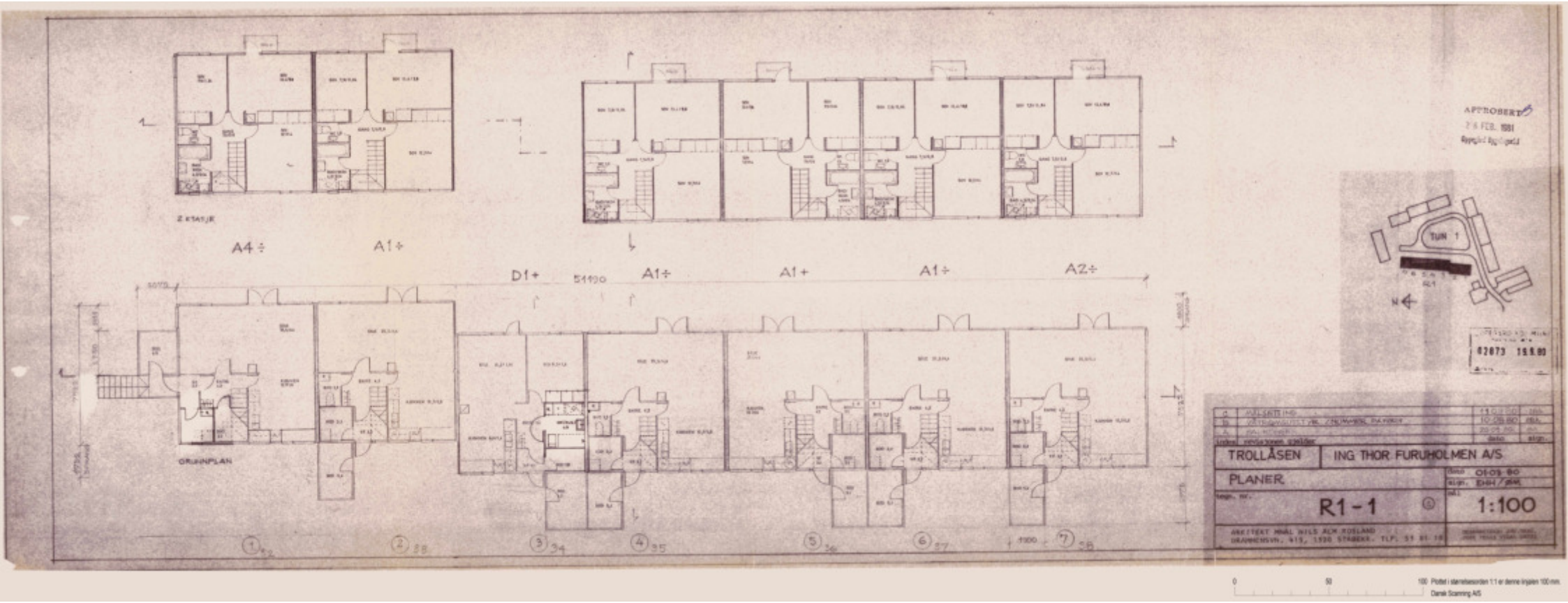
sign. EHH/ØM

tegn. nr. R1-4 (2)

mål 1:100

ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF. 53 01 10

MEDARBEIDER: ARK.MNAL.
JOSE FELIX VIDAL ORTIS


A4÷
A1÷
D1+
51100
A1÷
A1+
A1÷
A2÷
GRUNNPLAN
TUN 1
N
APPROBERT
26 FEB. 1981
02073 18.8.80
TROLLÅSEN
ING THOR FURUHOLMEN A/S
PLANER
R1-1
1:100
ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF: 53 81 10



APPROBERT
27 FEB. 1981



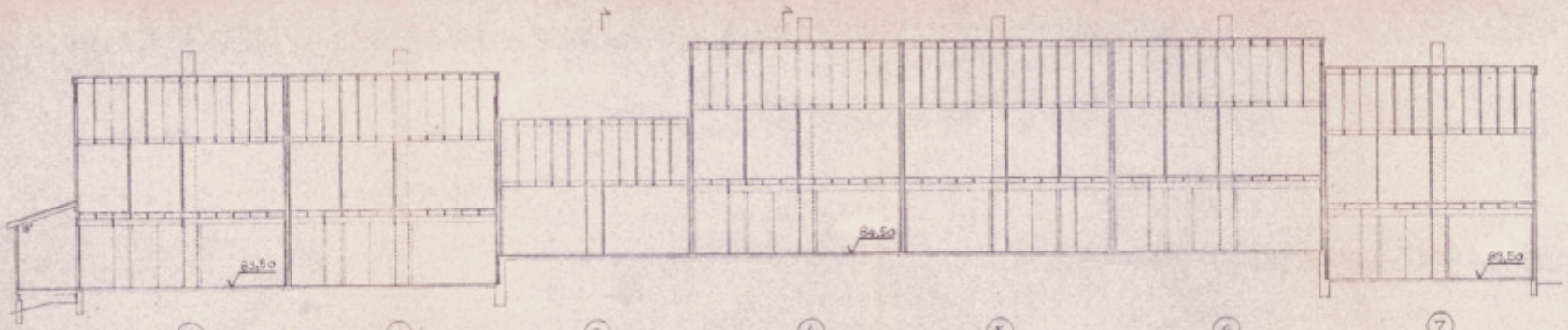
02073 19.9.80

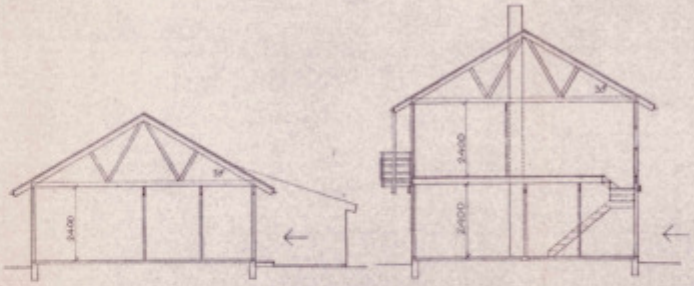
C	TEGNEHUSKRIV. TILFØYET	10.09.80	ABN
B	MULEV. SPRÅKET OG M./KJØKKEN TILFØYET	19.08.80	ABN
A	HALVDØRER	20.06.80	ABN
Endret i forhold til tidligere utgaver		dato	sign.

TROLLÅSEN	ING THOR FURUHOLMEN A/S
LANGFASADER	dato 07.05.80 sign.
tegn. nr. R1-3 (B)	målestokk 1:100

ARKITEKT MNAL NILS ÅLM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1326 STABEKK. TLF. 53 01 10

0 50 100 Plotter: størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S





APPROBERT
26 FEB. 1981



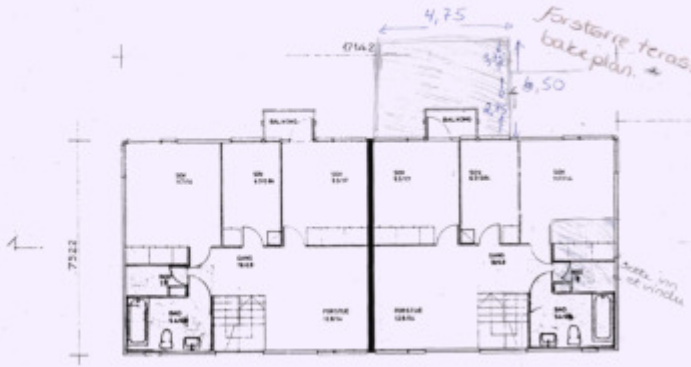
02873 19.9.80

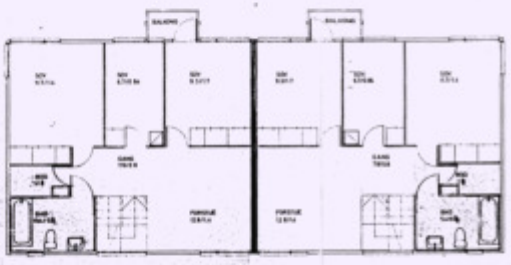
B	HUSET SENKET 0,5M / NUMMER HÆVET	10-06-80	KBR
A	BALKONGER	20-03-80	KBR
Endret	revisjonen gjelder	dato	sign.

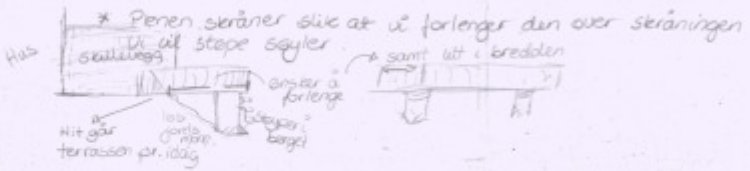
TROLLÅSEN	ING. THOR FURUHOLMEN A/S
SNITT	dato 01-05-80
	sign. EHH/ØM
tegn. nr. R1-2 B	målt 1:100

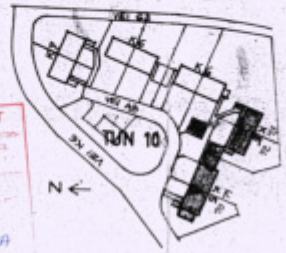
ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND
DRAMMENSVN. 419, 1520 STABEKK. TLF. 53 81 10

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









REGISTRERT
som endring i h.t. [illegible]
og byggingsloven
Dato 15/6-98
Opplyst vann
Septor for toalett
Plenumfan
Eller tilmatt
AKsA

17 SEP 1980

00860. 16.3.81

Index revisjonen gjelder		dato	sign.
TROLLÅSEN	ING THOR FURUHOLMEN A/S		
2. ETASJE		dato 20-11-80	
tegn. nr. K5·2		sign. JFVD	
K5.2		mål 1:100	
ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND DRAMMENSVN. 419, 1320 STABEKK. TLF (02) 51 51 10			

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

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVADRAT
STRANDLIVEIEN 4
1410 KOLBOTN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 120-24-0133 (Jon Syver Ternå)
Vår referanse: 3691250/25867785
Bestilling: C3 2025-03-04 (5) 50

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5648	6	28.6.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3207 NORDRE FOLLO	239	428	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/5648/6
Uthentet 2025-03-04 10:01

S K J Ø T E

Riktig gjenpart bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen
Wenche Bergland

DAGBOKFØRT
5648
28. JUN 82 05648
SOR[illegible]
INDRE FOLLO

Fru Lily Tonga, fødselsnr. 100122 [redacted]

skjøter med dette sin eiendom

gnr. 39 bnr. 428 i Oppegård kommune

og ideell 1/55-del av gnr. 39 bnr. 460, bnr. 463, bnr. 465, bnr. 468 (parkeringsplasser) med tilhørende tomt, i Oppegård kommune

til

Svein Arne Johannesen	020838 - [redacted]
navn	fødselsnr.
navn	fødselsnr.

Ifølge kjøpekontrakt med Ing. Thor Furuholmen A/S som utbygger er kjøpesummen for eiendommen

kr. 448.500,- firehundreogførtiåttetusenfemhundre 00/100

Dette er førstegangs overføring av nyoppført bolig, som tidligere ikke er tatt i bruk. Dokumentavgift beregnes av tomteverdien og andel grunnlagsinvesteringer, tilsammen kr. 58.500,-.

For overdragelsen gjelder følgende vilkår:

1. Nåværende og fremtidige eiere av eiendommene er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av den del av fellesanlegget den enkelte eier er bruker av, d.v.s. fra huset og frem til det kommunale ledningsnett.

   Nåværende og fremtidige eiere av eiendommene er videre kjent med at feltets vann-, avløps- og kabelanlegg er ført under de enkelte boliger for å oppnå anleggsbesparelse. Skulle det oppstå forhold med det felles ledningsanlegg under huset som måtte nødvendiggjøre blottleggelse av ledninger eller kabler, er nåværende og fremtidige eiere ansvarlig for å sikre adgang til ledningsanlegget til enhver tid.

   Ovennevnte erklæring blir å tinglyse på samtlige eiendommer og kan helt eller delvis ikke avlyses uten Oppegård kommunes samtykke.

2. Fremtidige eiere av garasje/parkeringsanlegg har solidarisk plikt til å foreta felles vedlikehold av anleggene.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVADRAT
STRANDLIVEIEN 4
1410 KOLBOTN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 120-24-0133 (Jon Syver Ternå)
Vår referanse: 3691248/25867775
Bestilling: C3 2025-03-04 (5) 51

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10174	6	30.12.1980	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0217 OPPEGÅRD	39	300	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/10174/6
Uthentet 2025-03-04 10:02

DAGBOKFØRT
80 10174
30.12.80 10174
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Lily Tonga, som er hjemmelsinnehaver til grunnen gnr. 39 bnr. 300, som senere skal tilskjøtes Trollåsen Grendelag og som skal utgjøre felles areal for samtlige beboere på Trolldalsåsen, bestemmer herved at det på fellesarealene skal være fri adgang til ferdsel og opphold.

Samtlige beboere, tilsluttet Trollåsen Grendelag, er gjennom Grendelaget forpliktet til å delta forholdsmessig i felles opparbeidelse, vedlikehold og drift av fellesarealene.

Kolbotn, den 18 desember 1980

Lily Tonga
Lily Tonga

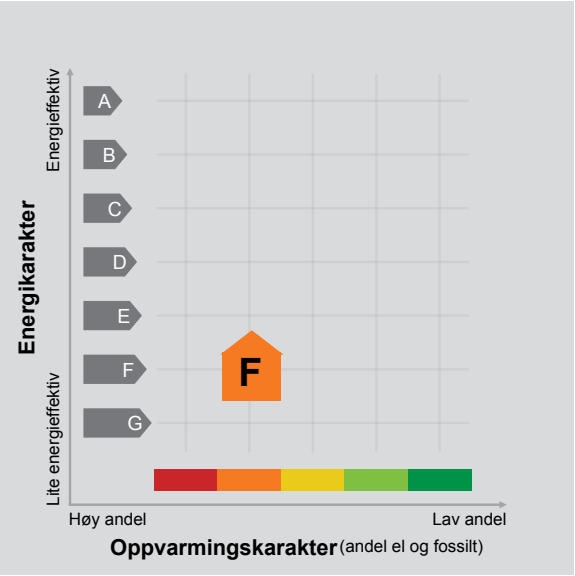
Undertegnede bekrefter herved at Lily Tonga her underskrevet ovennevnte erklæring i mitt nærvær og at hun er myndig.

Ole J. Pedersen

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sponstubben 35
Postnummer	1414
Sted	TROLLÅSEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	239
Bruksnummer	428
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13301964
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98102
Dato	27.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sponstubben 35
Gnr. 239 Bnr. 428 og Gnr. 239 Bnr. 460 og Gnr. 239 Bnr. 463 og
Gnr. 239 Bnr. 465 og Gnr. 239 Bnr. 468 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-24-0133

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Jon Syver Ternå
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 90 19 82 45
E-post: jon.syver.terna@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater