OSPELIA 53

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Energiattest
Meglers verdivurdering
Info forretningsfører
Info kommune
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehusleilighet
Ospelia 53, 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 107, bnr. 561, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20862-1822 **Referansenummer:** FA7118

Autorisert foretak: Enebakk og Viken Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Væring **Vår ref:** Tommy Væring



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.

Rapportansvarlig



Tommy Væring
Uavhengig Takstingeniør
tommy@taksthuset-follo.no
930 98 004

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.

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleilighet beliggende over 2 plan i flermannsbolig. Direkte adkomst fra bakkeplan. Leiligheten disponerer garasjeplass + bod på ca. 8 kvm. i felles garasjeanlegg. (merk at arealer på bod er ca. areal da arealene er hentet fra tidligere prospekt da takstmann ikke hadde tilgang til bod under befaringsdagen)

Adresse: Ospelia 53
Postnummerområde: 1405 LANGHUS

Grunnkrets: Bølerkollen
Kirkesogn: Langhus
Valgkrets:Langhus
Skolekrets: Bøleråsen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Garasjeanlegg m/bod er ikke gjennomgått eller beskrevet på tilstand.

Rekkehusleilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Rekkehusleilighet beliggende over 2 plan med direkte adkomst via bakkeplan. Bygget er oppført i bindingsverk med datidens krav til isolasjon, fasader dekket med malt/beiset trekledning. Yttertak i saltak utførelse tekket med betongtakstein, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Terrasse på ca. 6,9 kvm. med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot syd.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: laminat
Vegger: malte flater
Himling: takessplater.
Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Frittstående vedovn i stue.
Malt innvendig tretrapp mellom etasjene.
Innvendig har boligen fabrikkmalte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad totalrenovert i 2025.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2012 av merket Ikea som ble kjøpt inn brukt og satt opp i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2025.

Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys
Komfyrvakt: ja
Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Kjøkkenventilator montert over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørsystemer modernisert med rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør") Hovedstoppekran og vannmåler plassert i luke på soverommet i 1. etasje.
Avløpsrør av plast, modernisert i forbindelse med renovering/bygging av våtrom og kjøkken.

Det er mekanisk styrt ventilasjon i boenheten, avtrekk på våtrom og kjøkken. Tilluft via spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.
Boligen blir oppvarmet av elektriske varmekabler på bad og vedovn i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall. (hovedsikring og strømmåler er montert i oppgang ved siden av leiligheten i felles hovedtavle/skap)

Branntekniske forhold som lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehusleilighet

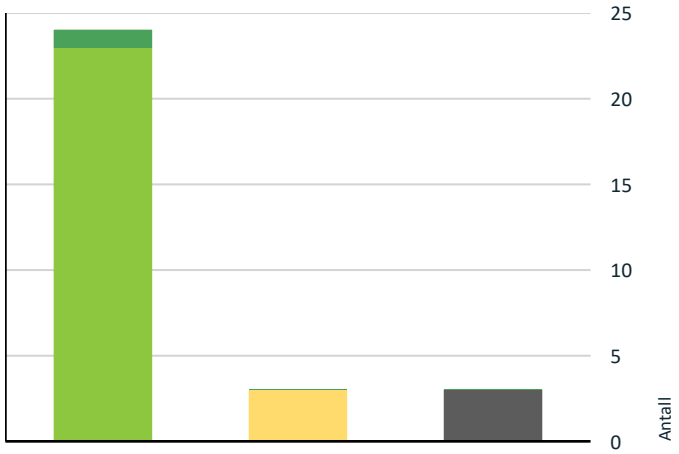
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Undertegnende har fått fremlagt tegninger som viser at det er mindre avvik på planløsningen utifra godkjente tegninger hos kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

Sammendrag av boligens tilstand

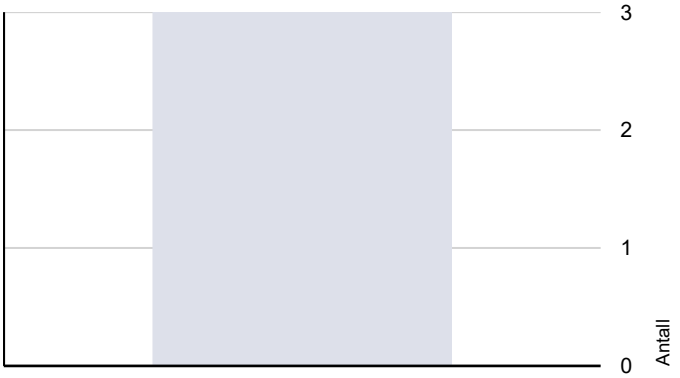
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøking er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3., samt vurdering av sansbare inntrykk. Tilstandsgrad 2 kan benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger der det ikke er synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Annet fuktutsatt rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Annet fuktutsatt rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Ambita infoland

Anvendelse
Tatt i bruk. Eid av eier siden 2025. (boligen er ikke bebodd på befaringsdagen)

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Treverk-konstruksjon i saltak utførelse, isolert som et kaldtloft.

Tilgang til kaldtloft via luke med nedfellbar loftstige, Ikke målbart areal.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
TG 2 er satt på bakgrunn av alder, ytre påkjenninger samt dårligere tetting/isolasjonsevne enn dagens vinduer.

(Isolerglass-vinduer produsert før 1995 har ikke samme isolerende egenskaper som dagens energiglass. Vinduene kan ha god funksjon, men man vil ha en god energi effekt av å skifte disse til moderne energiglass)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Ingen strakstiltak ses på som nødvendig men vinduer av eldre dato har ofte store varmetap og det bør vurderes å bytte til nye. (Sørg for å ha ventiler i rommet oppe til enhver tid)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Hovedytterdør i tre m/glass
Alder: byggeår

Balkongdør i tre m/glass, adkomst fra stue.
Alder: byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Dører har elde og slitasje pga. alder. TG 2 er satt på bakgrunn av alder, ytre påkjenninger samt dårligere tetting/isolasjonsevne enn dagens dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Dører med glass av eldre dato har ofte stort varmetap og det bør vurderes å bytte til nye.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 6,9 kvm. med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot syd.

Terrasse er oppført i imp. treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i malt trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: laminat
Vegger: malte flater
Himling: takessplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag.

Til info: Etasjeskiller blir målt gjennom hele rom med krysslaser og tommestokk. Enkelte skjevheter i konstruksjonene må påregnes og ses på som normalt da dette er et eldre bygg.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble registrert lokale skjevheter/plan- og helningsavvik på ca. 16 mm på gulvflatene i stue, som ses i sammenheng med bygningens alder

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Frittstående vedovn i stue.

Til info: Tilsynsrapport fra brannvesenet er ikke fremlagt. Henviser til eier for info.

TG 1 Innvendige trapper

Malt innvendig tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte dører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > ANNET FUKTUTSATT ROM

Generell

Rommet fremstår som et vaskerom, men siden det ikke er sluk i gulvet, har takstmannen klassifisert det som et "annet fuktutsatt rom". På grunn av dette har ikke undertegnede definert rommet som et vaskerom. Gulvet er dekket med vinylbelegg.

Til info: På generelt grunnlag så anbefales det videre bruk av vannstopper eller lekkasjevarsler med automatisk avstenging av vannet ved vaskemaskinen, ettersom rommet mangler sluk og det er vinylbelegg uten oppbrett på vegg.

1. ETASJE > ANNET FUKTUTSATT ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og takessplater på innvendig tak

1. ETASJE > ANNET FUKTUTSATT ROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv uten oppbrett på vegg (gulvlister)

1. ETASJE > ANNET FUKTUTSATT ROM

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk men det er etablert lekkasjevarsler på rommet

1. ETASJE > ANNET FUKTUTSATT ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet fremstår som et vaskerom, men siden det ikke er sluk i gulvet, har takstmannen klassifisert det som et "annet fuktutsatt rom". På grunn av dette har ikke undertegnede definert rommet som et vaskerom. Rommet har lekkasjevarsler.

Gulvet er dekket med vinylbelegg og det er malte vegger og takessplater på innvendig tak. Innredning bestående av varmtvannsbereder, vegghengt servant og tappekran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > ANNET FUKTUTSATT ROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > ANNET FUKTUTSATT ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da rommet ikke har vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble totalrenovert i 2025. Dokumentasjon på utførelse er fremvist i form av kontrollerklæringer/faktura/bilder

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fall fra slukrist til topp membran ved dør: ca 37 mm.

Til info: Fallforhold blir målt med krysslaser og tommestokk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad totalrenovert i 2025.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Fliser på vegger og malt innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med skuffer, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da Våtrommet er under 5 år og garantier er fortsatt gjeldende. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målinger gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 2012 av merket Ikea som ble kjøpt inn brukt og satt opp i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2025.

Innredningen har lyse slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran. Lys montert under overskap.
Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap m/frys
Komfyrvakt: ja
Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Til info: Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert over koketopp.

Til info: Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. God renhold av komponentene i ventilator er viktig for å opprettholde kapasiteten og for å hindre brannfare. Filter i ventilator skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørsystemer modernisert med rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør")
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i luke på soverommet i 1. etasje.

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, modernisert i forbindelse med renovering/bygging av våtrom og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk styrt ventilasjon i boenheten, avtrekk på våtrom og kjøkken. Tilluft via spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet av elektriske varmekabler på bad og vedovn i stue.

Til info: Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

TG 1 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall. (hovedsikring og strømmåler er montert i oppgang ved siden av leiligheten i felles hovedtavle/skap)

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2025. Dokumentasjon i form av samsvarserklæringer foreligger.

   (Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget)

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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

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.

Forskriftsmessig og lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr.

PS: Eier er forpliktet i henhold til forskrifter at røykvarslere og brannslukningsutstyr skal være installert når boligen omsettes. Utstyr er Ikke kontrollert/ funksjonstestet av takstmannen.

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

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

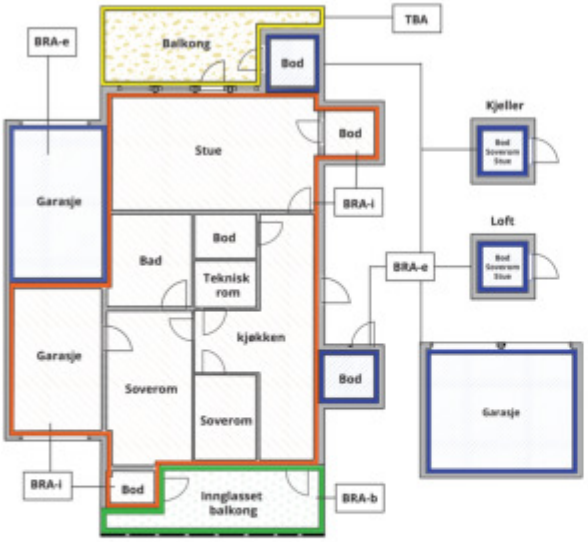
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehusleilighet

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	59			59	7
2. Etasje	37			37	
SUM	**96**				**7**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, Annet fuktutsatt rom, Stue, Soverom, Hall m/trapp		
2. Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)

NB! Bod i garasjeanlegg er ikke målt da takstmann ikke hadde tilgang til bod under befaringsdagen. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig og det oppfordres til at interessenter tar egen oppmåling av bod.

Arealene er beregnet og rom er
definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Krav til vindu som rømningsvei er at det skal ha en samlet lysåpning på bredde + høyde, på tilsammen 150 cm. Eks 90 bredde, 60 høyde = 150 cm. Det skal ved høye vinduer være fastmontert utstyr for å muliggjøre rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Undertegnende har fått fremlagt tegninger som viser at det er mindre avvik på planløsningen utifra godkjente tegninger hos kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er vesentlig påkostet/renovert innvendig i 2025.

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)
Rekkehusleilighet	90	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Tommy Væring	Takstingeniør
	Per Ulv Haukeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	561		14		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ospelia 53

Hjemmelshaver
Moi Arve, Haukeland Per Ulv

Kommentar
Takstmann har ikke fått opplysninger om andel fellesgjeld og formue. Anbefaler kjøper å lese igjennom salgsprospekt for opplysninger fra foretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Ospelia 33-59	101 / 1550	Enqvist Boligforvaltning AS	988814121

Felles formue
Kr. 27 668 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 157 671 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Langhus med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Langhusområdet er perfekt for fritidsaktivitet utendørs som innendørs. Det er flere aktive idrettslag og mange andre organisasjoner i nærområdet. Det er kort vei til lekeplass, flott idrettsanlegg med fotballbaner, samt skøytebane og idrettshall. Videre er det tennisanlegg, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek i nærheten. Det er bademuligheter ved Tussetjern og på Breivoll med deilige sandstrender. Det er også kort vei til Nøstvedtmarka som ligger nordvest for Ski sentrum og byr på et stort nett av turstier og veier. Området har også mange interessante kulturminner. Det er kort vei til Norges største fornøyelsespark Tusenfryd samt Ski storsenter som er et populært møtested med 145 butikker, restauranter, kino, bibliotek, og bowling.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate. Jmf kommunekart.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område. (Ikke gjennomgått av takstmann. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen)

Om tomten

Eiet fellestomt på ca. 1513 kvm. Grønne og frodige omgivelser rundt bygningene med plen og beplantning lett tilgjengelig for beboerne. Sameiet har et eget friareal for lek og andre fritidsaktiviteter, som ligger sentralt i sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

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.

Parkering

Leiligheten har tilhørende egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Ferdigattest

Ikke fremvist for takstmann. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene om dette finnes.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Alt arbeid er gjort av faglærte på badet, utenom flislegging og div snekkerarbeid er gjort på egeninnsats av oss ufaglærte (utførende: Oslo RØR & BAD AS, Membranspesialisten AS, De Elektro AS)
- Sluk byttet av Oslo RØR & BAD, sveisemembran og smøremembran bla, er lagt av Membranspesialisten. Dokumentasjon ligger i boligmappa.
- Det ble under oppussing av leiligheten byttet det meste av vannrør med rør i rør og sluk bad, ny bereder, waterguard i kjøkken og ``vaskerom``
- Selgere er ufaglærte men har noe erfaring med vedlikehold og oppussing av boliger og har utført alt arbeid med og legge nytt gulv, sparkle og male vegger, sette inn nye dører og karmer, liste, flislegge bad, montere kjøkken, montere dørhåndtak osv. Fagfolk har utført alt lovpålagt arbeid.
- Ved bygging av nytt bad og bytte av kjøkken så ble det satt inn noen nye kurser og trukket om noen kabler (utførende: DE Elektro AS)
- Boligen ligger i et stille og rolig område med svært gode solforhold, egen garasje og mange parkeringsplasser for besøkende.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
3 100 000	2025	Tvangssalg	Siste registrerte omsetning av denne eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563964.8.1			

Kommentar
Fellespolise for sameiet/borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse er sendt rekvirent/eier pr. mail.	Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Gjennomgått		Nei
Prospekt		Tidligere prospekt er lest.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Rekvirent/eier har lest igjennom rapporten og gitt tilbakemelding.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	
2	14.04.2025	
3	14.04.2025	

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.

Enebakk og Viken Takst AS
Brønnåsen 4
1914 YTRE ENEBAKK

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/FA7118

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120250052

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arve Moi	Per Haukeland

Gateadresse
Ospelia 53

Poststed	Postnr
Langhus	1405

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250052

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt arbeid er gjort av faglærte, uten om Flislegging og div snekkerarbeid er gjort på egeninnsats av oss ufaglærte .
Arbeid utført av	Oslo RØR&BAD AS, Membranspesialisten AS, De Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk byttet av Oslo RØR&BAD, sveisemembran og smøremembran bla,er lagt av Membranspesialisten. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble under oppussing av leiligheten byttet det meste av vannrør med rør i rør og sluk bad, ny bereder, Waterguard i kjøkken og ``vaskerom``
Arbeid utført av	Oslo RØR&BAD

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

Beskrivelse	Se takstrapport. Noe små skjevheter målt i 1 etasje

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 faglært
Beskrivelse	Ved bygging av nytt bad og bytte av kjøkken så ble det satt inn noen nye kurser og trukket om noen kabler
Arbeid utført av	DE Elektro AS

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	Ved bygging av nytt bad og bytte av kjøkken så ble det satt inn noen nye kurser og trukket om noen kabler og etter det ble det utført en kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250052

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: Selgere er ufaglærte men har noe erfaring med vedlikehold og oppussing av boliger og har utført alt arbeid med og legge nytt gulv, sparkle og male vegger, sette inn nye dører og karmer, liste, flislegge bad, montere kjøkken, montere dørhåndtak osv. Fagfolk har utført alt lovpålagt arbeid.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250052

Tilleggskommentar

Boligen ligger i et stille og rolig område med svært gode solforhold, egen garasje og mange parkeringsplasser for besøkende.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120250052

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arve Moi	ee586098eb1e47649ecd00e4923af8ba43678475	15.04.2025 08:34:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Haukeland	f7f25a3709916a59486cad788331f15dc91caf42	15.04.2025 07:21:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

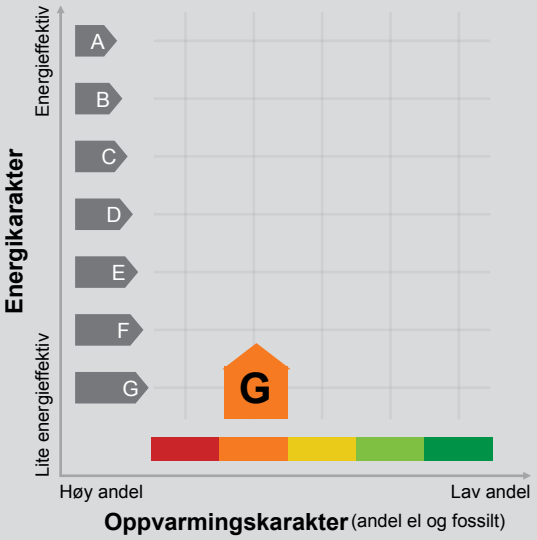
Document reference: 120250052

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ospelia 53
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	561
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12225717
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2b65d9ee-78d4-4677-bdd5-46e94d1f388f
Dato	30.10.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ospelia 53
Postnummer: 1405
Sted: LANGHUS
Kommune: Nordre Follo
Bolignummer: H0101
Dato: 30.10.2023 13:30:18
Energimerkenummer: 2b65d9ee-78d4-4677-bdd5-46e94d1f388f

Kommunenummer: 3020
Gårdsnummer: 107
Bruksnummer: 561
Seksjonsnummer: 14
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12225717

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

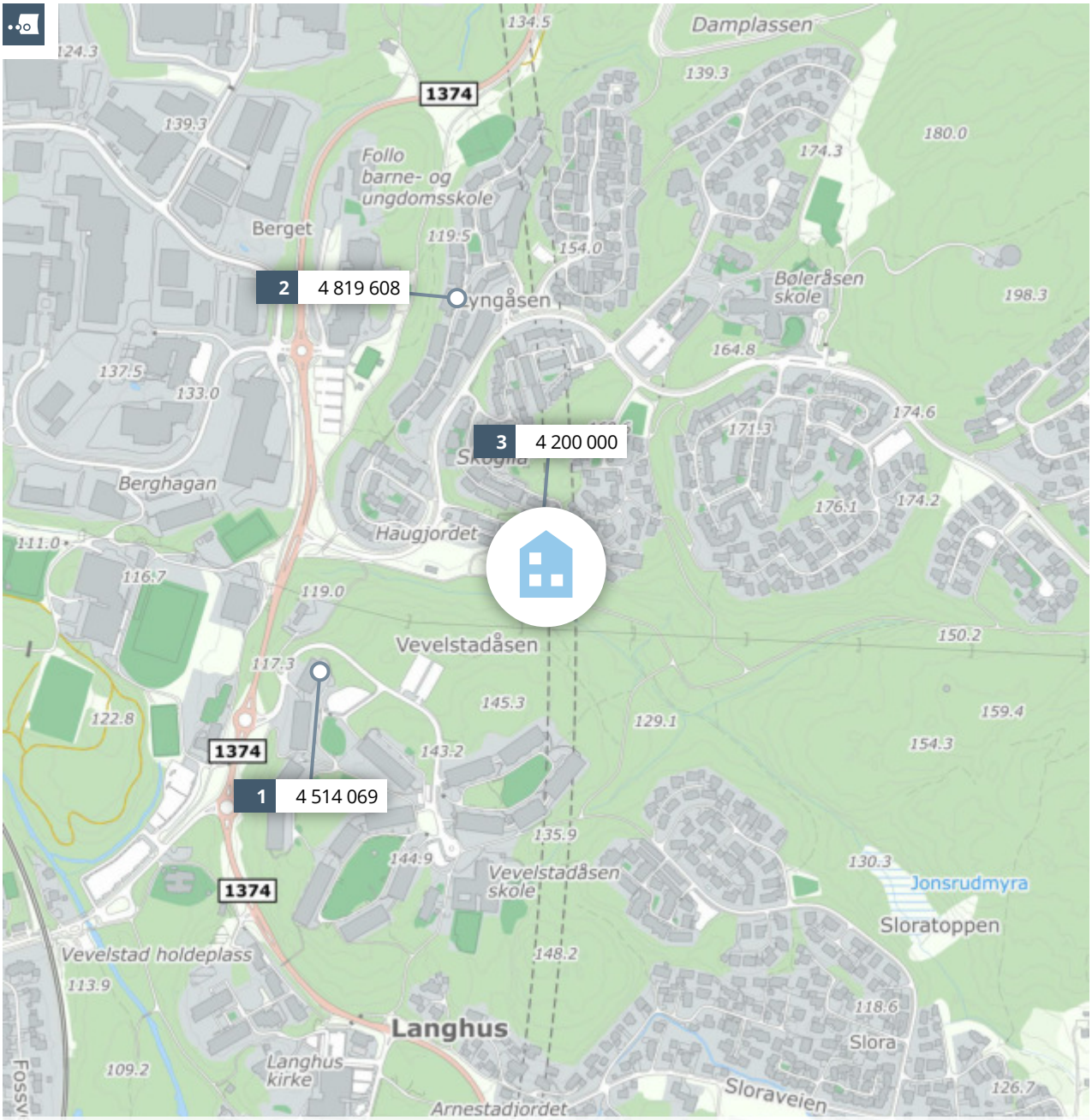
Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OSPELIA 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 16.04.2025

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: Rune Ørndal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ospelia 53, 1405 LANGHUS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 107 BNR 561 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Bølerkollen

Verdivurdert til

4 500 000

157 651	4 657 651	48 517
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	- m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	3 850
Formue	27 668
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

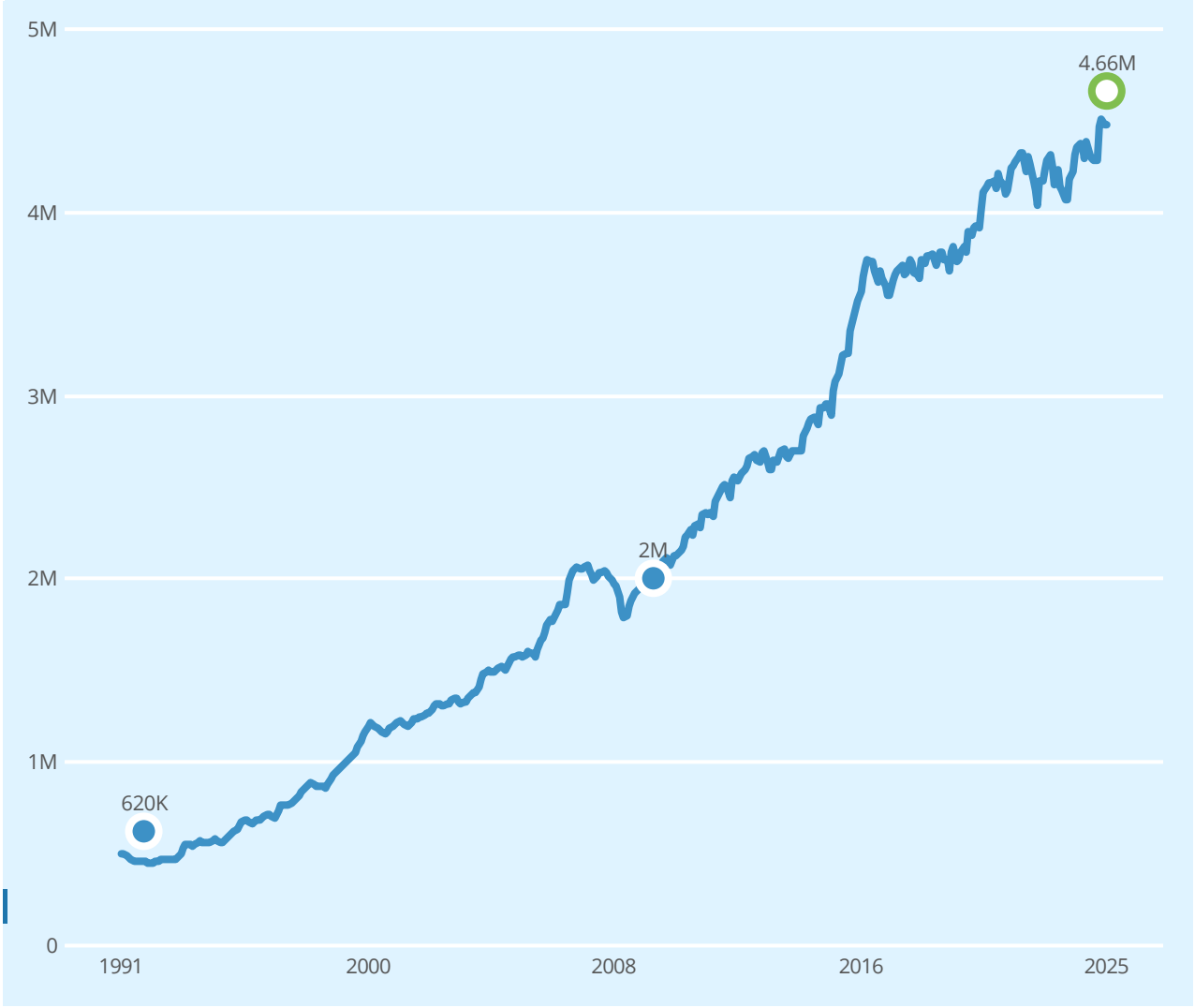
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vevelstadåsen 1 92 m²	1975	3. etg	3 sov	01.04.2025	4 700 000	**4 500 000**	14 069	4 514 069	**49 066**
2	Lyngåsen 20 127 m²	1985	- etg	3 sov	11.04.2025	4 600 000	**4 600 000**	219 608	4 819 608	**37 950**
3	Ospelia 49 96 m²	1991	2. etg	3 sov	21.06.2023	3 950 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**43 750**

E-takst i forbindelse med takst.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.11.2024		10.03.2025	3 400 000	3 100 000	164 000	3 264 000	2
24.08.2016		05.10.2016	3 400 000	1 843 750	70 500	1 914 250	3
04.07.2012		04.07.2012	-	2 000 000	-	2 000 000	3
15.12.2009		15.12.2009	-	2 000 000	-	2 000 000	
29.09.1992		29.09.1992	-	620 000	-	620 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Bølerkollen grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Leiligheter solgt i Bølerkollen grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

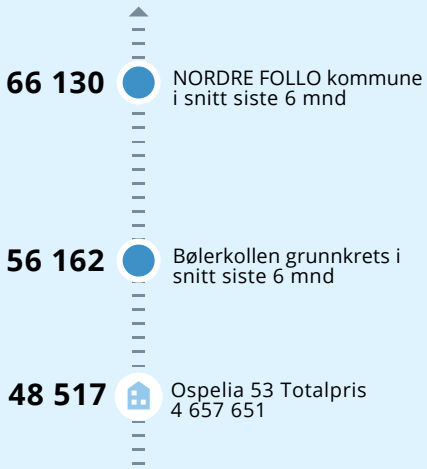


Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



INFO
FORRETNINGSFØRER

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Kvadrat
v/Kolbotn Oppegård Eiendomsmegling AS
Strandliveien 4
1410 KOLBOTN

Att: Rune Ørndal

Oslo, 10.04.2025

Deres ref: 3829837
Vår ref: 583-1-34
Eiendommens navn: Ospelia Realsameie, Ospelia 53, 1405 LANGHUS i NORDRE FOLLO kommune
Adresse: Ospelia 53, 1405 LANGHUS
Org. nr.: 925593168
Selger: Moi, Arve
Haukeland, Per Ulv

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 299895551 / 3006459 / 30000542
Forsikringen gjelder realsameiets parkeringsanlegg i Jettegryta og Ospelia.
Den enkelte må selv sørge for forsikring av egen eiendom.

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Medlemsavgift	kr	700,00
Avsetning vedlikeholdsfond	kr	130,00
Garasje	kr	300,00
Totalt	**kr**	**1 130,00 pr. måned**

Det gjøres oppmerksom på at medlemsavgiften må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke realsameiets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre medlemsavgiften eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Annuitetslån 9666 01 59204 i Boligbanken med nominell rente p.a. 6,50%, effektiv rente 6,70% p.a. Restgjeld pr 100425 er kr 524 875,-. Lånet innfris i 2033,-.

Eventuelle påbud/pålegg:
Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer månedlig og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåned gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Realsameiets gebyr:

Innmeldingsavgift	kr 4 000,-

Gebyrene blir fakturert, og skal tas med i oppgjøret.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita Infoland om denne, samt våre gebyr.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Styrets leder:
Therese Høgseth
Mobil: 47836747
E-post: ospelia@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Realsameiet har registrert heftelse hos Plan- og Bygg i alle leiligheter.

Det er inngått avtale om begrenset forretningsførsel med realsameiet, dvs. kun regnskapsførsel (utfakturering og innkreving av felleskostnader, løpende regnskapsføring og ligningsoppgaver/årsregnskap).
Enqvist Boligforvaltning AS er ikke involvert i det som har med årsmøtet å gjøre, og tilbyr heller ikke rådgivning utover det som evnt. gjelder regnskapsspørsmål.

Enqvist Boligforvaltning AS er ikke forretningsfører for underliggende eierseksjonssameier. **Det må derfor innhentes egne opplysninger for boligsameiet hos styret eller forretningsfører for dette.**

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.
Det må undersøkes med selger og/eller styret at man har mottatt riktige og fullstendige vedtekter, ordensregler, årsmøtedokumenter og andre viktige opplysninger.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Kvadrat
v/Kolbotn Oppegård Eiendomsmegling AS
Strandliveien 4
1410 KOLBOTN

Att: Rune Ørndal

Oslo, 10.04.2025

Deres ref: 3829837
Vår ref: 551-1-53
Eiendommens navn: Sameiet Ospelia 33-59
gnr 107 bnr 561 snr 14 i NORDRE FOLLO kommune
Adresse: Ospelia 33-59, 1405 LANGHUS
Org. nr.: 988814121
Selger: Moi, Arve
Haukeland, Per Ulv

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP563964.8.1

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleskostnader	kr	774,00
Fellesutgifter - alle	kr	696,00
Avdrag og renter lån	kr	1 250,00
Totalt	**kr**	**2 720,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån i DNB utebet. 04.07.2023. 2,5 mill. 20 år. Rente pr. 04.07.2023 6,75% (nom), 7,056% (eff.) Restsaldo pr. 170924 kr. kr 2 431 384 ,- Innfris 31.12.2043.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 27 668,00
Andel gjeld:	kr 157 671,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Rita Elisabeth Carlsen
Mobil: 92612140
E-post: rita.carlsen50@gmail.com

Diverse informasjon:
NB! Vi er også forretningsførere for Ospelia sameie og det må innhentes egne opplysninger for realsameiet. Også her vil det påløpe eierskiftegebyr.

I tillegg skal Realsameiet ha en innmeldingsavgift på kr. 4 000,- som også skal håndteres av megler og blir fakturert fra oss når vi får eierskiftemeldingen.

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

BankID Signing
Ståle Nore
2025-03-13
BankID Signing
Randi Lovise Gundersen
2025-03-13

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Ospelia 33-59
Tid: 12. mars 2025 kl. 1900
Sted: Ospelia 33

Konstituering

- 5 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjon med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ståle Nore fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ståle Nore ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Randi Lovise Gundersen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på 182.459 kroner og en negativ egenkapital på 2.011.761 kroner, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 30.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på 103.515 før man tar hensyn til avdrag på lån og forutsetter økning i felleskostnader fordelt på brøk med 33,5% fra 1. juli 2025. Dette utgjør ca. 24.000 kroner ekstra innbetalt i andre halvår 2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Rita Carlsen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Siv Marsteinstrædet	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Hege konterud	Valgt for 1 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert digitalt. Møtet ble avsluttet kl. 1915.

Langhus,12. mars 2025

Ståle Nore	**Randi Lovise Gundersen**
møteleder	seksjonseier

SAMEIET OSPELIA 33-59

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ospelia 33-59

Ordinært årsmøte avholdes

Tid: 12. mars 2025 kl. 1900

Sted: Ospelia 33

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Langhus, 06.02.2025
på vegne av styret i Sameiet Ospelia 33-59

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap for 2024
- Budsjett for 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Rita Elisabeth Carlsen	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Siv Marsteintrædet	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Hege Konterud	Valgt for 1 år i 2024

Kamilla S. Schneider fratrådte som varamedlem i mars 2024.

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfører er Ståle Nore.

Sameiet har ikke revisor.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet Ospelia 33-59 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988814121 og ligger i Nordre Follo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo med

forsikringsnummer SP563964.8.1.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har opprettholdt velfungerende drift av sameiet gjennom året, og planlagt for arbeid med bytte av takrenner og nedløpsrør som er tenkt i første kvartal i 2025.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Ingen store vedlikeholdsarbeider ble gjennomført i 2024.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter økning på 33,5 % fra 1. juli på varen som er fordelt på brøk for å dekke løpende kostnader.

Langhus/Ospelia, den 06.02.2025

Styret i Sameiet Ospelia 33-59

Resultatregnskap

Sameiet Ospelia 33-59

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		309 708	309 708	309 708
Andre inntekter		230 340	241 857	57 585
Sum driftsinntekter		**540 048**	**551 565**	**367 293**
Styrehonorar		30 000	20 000	20 000
Andre personalkostnader	2	4 230	2 820	2 820
Vedlikehold	3	4 625	43 000	2 958 172
Driftskostnader	4	10 181	15 000	9 994
Honorarer	5	53 414	53 300	58 386
Forsikring		75 281	72 000	74 225
Andre kostnader	6	5 502	4 990	3 942
Sum driftskostnader		**183 233**	**211 110**	**3 127 539**
Driftsresultat		**356 815**	**340 455**	**-2 760 246**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	10 263	0	14 669
Finanskostnader		184 619	180 000	85 231
Netto finansresultat		**-174 356**	**-180 000**	**-70 563**
Årets resultat		**182 459**	**160 455**	**-2 830 809**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		182 459	0	-2 830 809
Sum overføringer		**182 459**	**0**	**-2 830 809**

Balanse

Sameiet Ospelia 33-59

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		74 480	41 840
Andre fordringer		11 600	11 629
Bankinnskudd mv.	8	349 639	248 703
Sum omløpsmidler		**435 719**	**302 173**
Sum eiendeler		**435 719**	**302 173**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-2 011 764	-2 194 223
Sum egenkapital	**9**	**-2 011 764**	**-2 194 223**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		2 421 260	2 480 246
Sum langsiktig gjeld	**10**	**2 421 260**	**2 480 246**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		8 536	0
Leverandørgjeld		896	702
Påløpte kostnader		16 791	15 448
Sum kortsiktig gjeld		**26 223**	**16 149**
Sum gjeld		**2 447 483**	**2 496 396**
Sum egenkapital og gjeld		**435 719**	**302 173**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Ospelia 33-59

Rita Elisabeth Carlsen	Hege Kristin Rosenvinge Konterud	Siv Marsteintrædet
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	4 230	2 820	2 820
Sum	**4 230**	**2 820**	**2 820**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	4 625	25 000	2 878 774
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	75 000
Vedlikehold VVS	0	5 000	0
Vedlikehold elektro	0	5 000	4 398
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	0
Diverse vedlikehold og avløpsrens	0	2 000	0
Sum	**4 625**	**43 000**	**2 958 172**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	9 463	15 000	9 848
Driftsmaterialer	718	0	0
Porto	0	0	146
Sum	**10 181**	**15 000**	**9 994**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Forretningsførsel	51 450	52 000	48 986
Ekstra forretningsførsel	0	0	3 250
Andel systemkostnader	625	0	0
Beboerportal	1 339	1 300	1 275
Honorar juridisk bistand	0	0	4 875
Sum	**53 414**	**53 300**	**58 386**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	1 990	1 990
Bankomkostninger	2 966	3 000	1 952
EHF-fakturagebyr	161	0	0
Diverse kostnader	245	0	0
Sum	**5 502**	**4 990**	**3 942**

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	44	0	1 288
Bankrenter	2 881	0	3 063
Andre finansinntekter	7 338	0	10 318
Sum	**10 263**	**0**	**14 669**

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45483	270 410	172 178
1503 36 69124 vedlikeholdskto	79 228	76 526
Sum	**349 638**	**248 704**

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-2 194 223	636 586
Årets resultat	182 459	-2 830 809
Egenkapital 31.12.	**-2 011 764**	**-2 194 223**

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

Selskapets egenkapital er negativ (udekket tap).

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 10 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB**
Formål: Lån DnB 1636.74.18331, innfrielse 2043	
Lånetype	Annuitetslån
Opptaksår	2023
Renter (nom.) pr. 31.12.24	7,5 %
Beregnet innfridd	04.03.2043
Opprinnelig lånebeløp	2 500 000
Lånesaldo 01.01.	2 480 246
Avdrag innbetalt i år	58 986
Lånesaldo 31.12.	**2 421 260**

Sum langsiktig gjeld	2 421 260
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2 034 971

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**286 023**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	182 459
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	-58 986
C. Disponible midler 31.12	**409 496**
Årets endring i disponible midler	123 473
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	435 719
- Kortsiktig gjeld	26 223
= Disponible midler 31.12	**409 496**

Budsjett Sameiet Ospelia 33-59 for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	333 605	309 708
Andre inntekter	230 340	230 340
Sum driftsinntekter	**563 945**	**540 048**
Styrehonorar	30 000	30 000
Andre personalkostnader	4 230	4 230
Vedlikehold	106 500	4 625
Driftskostnader	10 000	10 181
Honorarer	55 800	53 414
Forsikring	77 500	75 281
Andre kostnader	5 400	5 502
Sum driftskostnader	**289 430**	**183 233**
Driftsresultat	**274 515**	**356 815**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	9 000	10 263
Finanskostnader	180 000	184 619
Netto finansresultat	**-171 000**	**-174 356**
Årets resultat	**103 515**	**182 459**

Vedtekter for Sameiet Ospelia 33-59

§1 Sameiets formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen 107/561 i Ski kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2 Organisering av sameiet og råderett

Sameiet består av 20 leiligheter/seksjoner. Alle seksjonene er medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet

Hver sameier har enerett til bruk av den seksjon av grunneiendom han har hjemmelrett over. I tillegg har seksjonene i 1. etasje også bruksrett til utearealer på sameiets eiendom i den utstrekning denne bruksrett ikke vanskeliggjør sameiets formål jfr.§ 1.

Det er fastsatt en sameiebrøk ut fra seksjonenes bruksareal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte seksjon er fellesarealer. Til fellesarealer hører blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker, den konstruksjonsmessige del av verandaer, ganger, trapper og andre fellesrom.

§3 Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken eller etter fordeling vedtatt på årsmøte.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygden grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere eller på fellesarealer. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt står under eierseksjonslovens §32.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til disse er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsplikt står under eierseksjonslovens §33.

Uttak fra sameiets vedlikeholdsfond kan kun gjøres etter vedtak på årsmøtet.

§5 Styret og styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 2 personer. Styret velges for et år av gangen på årsmøtet. For å være medlem av styret må man være myndig.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak.

Det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Alle styrets medlemmer kan kreve styret sammenkalt.

§6 Årsmøtet

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes 1 gang i året. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/4 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags, tale og stemmerett. Likeledes har andre i sameiers husstand rett til å være til stede og uttale seg.

Styret eller et flertall på årsmøtet kan tillate at også andre personer med f. eks. juridisk, teknisk, regnskapsmessige fagkompetanse eller lignende også kan delta på årsmøtet.

En sameier kan møte ved fullmektig.

Det skal under årsmøtet føres protokoll. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§7 Saker som skal behandles på ordnært årsmøte, innkalling

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Innkomne saker
- Styret forslag til budsjett
- Valg av styre

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal informere om fristen for å innlevere saker til styret i sitt varsel om årsmøte. Innkalling skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

For ekstraordnært årsmøte kan det innkalles med kortere frist, minimum 3 dager.

§8 Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer regnes som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken på loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- vesentlig disposisjoner som går utover vanlig forvaltning

§9 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap for forgående år som legges fram på ordinært årsmøte. Regnskapet revideres av revisor godkjent av forrige årsmøte.

§10 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§11 Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§12 Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Ad. §3 Felleskostnader, heftelsesform og panterett

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken eller etter fordeling vedtatt på årsmøte.

Årsmøtet 20.4.2010 og tidligere årsmøter har fattet følgende vedtak om fordeling av felleskostnader:

Følgende fordeles likt mellom sameierne:

- Strøm
- Forretningsfører
- Styrehonorar
- Div mindre vedlikehold/forbruksvarer til fellesoppganger (lyspærer etc)
- Rekvisita
- Gebyrer og omkostninger ved bank/nettbank
- Portoutgifter

Øvrige kostnader fordeles etter sameiebrøk:

- Forsikring
- Avsetting til vedlikeholdsfond for framtidig større vedlikehold
- Beisekostnader (når dette er aktuelt)
- Fellesgjelden pr. 2010 i forbindelse med fuktskadene

Vedtatt på årsmøte 30. april 2021:

Husordensregler for boligsameiet Ospelia 33 – 59

Husordensreglene er vedtatt for å sikre et godt og trivelig bomiljø for beboerne i Ospelia 33 – 59.

Husordensreglene er et tillegg til kjøpekontrakten og vedtektene for sameiet. Husordensreglene skal respekteres på lik linje som kontrakt og vedtekter.

§ 1. Støy

Bråk og støy fra leilighetene skal unngås. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Om sommeren bør det tas hensyn til at mange benytter verandaene, slik at høy musikk o.l. unngås.

Ved sammenkomster, fester etc. som beboere arrangerer, oppfordres det til at naboer i god tid får varsel om dette, hvis man forventer sjenerende støy.

Musikkundervisning tillates kun etter styrets godkjenning, samt godkjenning av naboer under, over og på begge sider.

§ 2. Grilling

Grilling med kull og gass på veranda er forbudt av brannvernhensyn. Grilling med elektrisk grill er tillatt. Leilighetene på bakkeplan kan også benytte seg av gassgrill. Dette begrunnet i sterk lukt fra kullgrill som setter seg straks i hele boligen.
På samme måte oppfordres alle beboere til å stå lengst unna andres vinduer/dører når de røyker ute.

§ 3. Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt i sameiet.
Sameiet pålegger beboerne å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet, dvs. hunder holdes i bånd, katter skal ha halsbånd med navn og telefonnummer til eier.

Klager på dyrehold skal rettes til styret, som da påpeker dette for dyreeier. Ved gjentatte klager kan styret melde fra til kommuneveterinæren.

§ 4. Renhold i felles trappeoppgaver

Beboere med felles trappeoppgang plikter i fellesskap å holde disse rene. Beboerne plikter å innføre rutiner for hvordan dette skal gjøres, og følge disse rutinene.
Styret i sameiet kan, hvis dette ikke blir gjennomført, lage rutiner for renhold og pålegge beboerne å følge rutinene.

§ 5. Orden

Det skal være ryddig i området vi bor i.

Hensetting av gjenstander, sykler etc. skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse og hinder for andre. Langvarig oppbevaring av gjenstander, sykler etc skjer i bodene.

Beboerne skal ta tilbørlig hensyn til naboer over, under og ved siden ved bruk av verandaene, bl.a. ved bruk av veranda til oppbevaring av gjenstander, lufting og tørking av tøy, ved vask/renhold av egen veranda med videre.
Risting av tepper fra veranda er ikke tillatt.
Blomsterpotter/verandakasser må være sikret mot fall og vannsøl ved vanning.

Beboerne plikter å stille på dugnad for felles rydding av området.

§ 6. Søppel
Hver bolig disponerer en søppelkasse i felles søppelrom.
Hensetting av annet avfall i søppelrommet er ikke tillatt. Hver beboer er selv ansvarlig for at søppel som ikke kan plasseres i søppelkassene fjernes.

§ 7. Dugnader
Beboerne plikter å stille på de dugnader sameiet arrangerer. Forfall meldes snarest til dugnadsansvarlig.

§ 8. Innvendig vedlikehold
Den enkelte sameier er ansvarlig for å gjennomføre nødvendig vedlikehold på ventilasjonsanlegget (flex-it). Dette for å sikre nødvendig luftsirkulering for å unngå fuktskader.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autorisert personell pga fare for lekkasjer.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes fungerende brannslukningsutstyr i eierseksjonen han eller hun rår over.

Sameier med ildsted plikter å sørge for at ildstedet er i forsvarlig stand og at pipe feies i tråd med brann- og feiervesenets anbefalinger. Sameiet plikter å stille godkjent stige til rådighet for feier.

Det er ikke tillat med fyrverkeri på sameiets eiendom.

§ 10. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret, som da plikter å ta opp forholdet med vedkommende.

Mislighold av husordensreglene kan medføre effektuering etter sameievedtektenes § 10.

INFO KOMMUNE

Ark.504.4/140

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt av kommunestyret i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av kommunestyret 27.11.2019

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS

Reguleringsplankart vedtatt 30.01.85. Felt E4 endret ved kommunestyrevedtak 31.03.04.
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 06.10.99
Dato 25.05.99. Ny §11 iht. kommunestyrevedtak av 31.03.04.

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse og terrassehus
- Byggeområde for offentlige bygninger
- Byggeområde for forretninger
- Byggeområde for offentlige bygninger - Institusjon
- offentlige trafikkområder
- friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusive eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jfr. veglovens. §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det Ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommune vedtekter til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Planutvalget skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i

den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter planutvalgets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDENE B3, C, D3, E2, E3, E4 OG E7

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.* ***Sekundærleilighet*** *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*

Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
Tomter markert med U på reguleringsplanen skal bebygges med bolig med sokkeletasje.*
(*Siste setning tilføyd ved endring vedtatt av det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.06.)

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene. Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG TERRASSEHUS, OMRÅDENE A1, A2, A3, B1, B2, D1, D2, E1, E5, E6, E8 OG E9*

(Felt E8 og E9 er ved reg.endring (m.v.r.) vedtatt 10.11.05 tillagt §5 i stedet for §4.)

a. Boligform

I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer eller terrassert bebyggelse.

b. Tomteutnytting

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder

Ved sammenhengende småhusbebyggelse er maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Ved terrassert bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses terrenget med en maksimal gesimshøyde på 6,00 m over ferdig planert terreng på bebyggelsens øvre sider og 8,50 m på de øvrige sider. Tilbaketrekningen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp av rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til samlet plan.

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av planutvalget. Planen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planutvalget skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.

Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i for av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, kan planutvalget godkjenne påbygg dersom regulert byggehøyder ikke overskrides. Det kan videre godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningen må harmonere med omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og utbygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grende-lag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.

Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

a. Formål

Felt J skal nyttes til lokalsenter. Felt K skal nyttes til nærbutikk.

b. Utnyttingsgrad
Maks BYA er 30% for felt J og 20% for felt K beregnet iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter rådets, skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av planutvalget. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt uthusarealer forøvrig. Uthusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.
De arealer som ligger mellom den enkelte tomts byggegrenser, og tomtegrenser eller vegkant kan Ikke nyttes til oppstilling av biler, lasting eller lagring, verken i anleggstiden eller senere.

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Planutvalget gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av utvalget.

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 20%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området.
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter utvalgets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/uthusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkering eller bevares som naturområder.

§ 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 30%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen kan utvides med en 2. etasje dersom den oppføres tilbaketrukket med minst 9 m fra fasaden mot vest. Det tillates i tillegg etablering av kjeller der terrenget tillater det. Maks takhøyde er 9,85 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

d. Parkering/Garasje
I forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene skal det opparbeides sykkelparkering. Det skal avsettes minst 0,4 sykkelplasser per boenhet. I tillegg skal det avsettes minst 1 sykkelplass til spesialsykler. Minst 50 % av sykkelplassene må være under tak.

Det skal avsettes minst 0,6 HC parkeringsplasser/garasjer per boenhet. I tillegg skal det etableres samme antall parkeringsplasser for personalet. Frittliggende garasje skal plasseres minst 1,5 m fra gjerdelinje langs vei og slik at det er minst 5 meter mellom garasjeport og avkjørsel fra kommunal og privat vei. For garasje er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan.

Parkering skal opparbeides på eget felt med parkeringsformål. I tillegg skal det i forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene opparbeides inntil en HC-parkeringsplass, samt en biloppstillingsplass for av- og påstigning med plass til forflytning mellom bil og rullestol.

Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler. Ladepunktene skal ha minimum 3,6 kW tilgjengelig effekt.

Innkjørsel skal kunne krysse parkeringsformålet og det skal være lov å kjøre gjennom med bil.

e. Krav til samlet utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av utvalg med ansvar for plan- og byggesaker. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for beboere og ansatte samt øvrige utomhusarealer og sansesti. Utomhusarealer som ikke opparbeides skal bevares som naturområder og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

f. Naturmangfold
Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt.
Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes fremme arter, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Før anleggsstart skal det av fagkyndig utarbeides en plan for bevaring av trær. Trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Trær som skygger mye for naboeiendommene kan vurderes fjernet.

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til fare for spredning av fremmede arter.

g. Renovasjon.
Det tillates etablert nødvendig avfallsanlegg i planområdet. Avfallsanlegget skal etableres innenfor parkeringsformålet og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy fra offentlig vegareal. Avfallsløsningen skal være godt synlig og universelt utformet, uten å eksponeres mot eller gi ulemper for omgivelsene. Avfallsløsningen skal integreres i utforming av bygninger og uterom, og evt frittliggende bod skal plasseres minst 1,5m fra gjerdelinje langs vei. Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplan som følger rammesøknad.

h. Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres innenfor planområdet på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.
Minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) er 0,3.

i. Flom og flomveier
Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

j. Miljøoppfølgingsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som utarbeides med utgangspunkt i kommunens veileder.

k. Sansesti
Det skal tillates opparbeidet en universelt utformet sansesti på inntil 200 m lengde innenfor institusjonsformålet. Stien skal være tilgjengelig for allmenheten, og ha ulike opplevelsespunkter hvor minst ett er tilpasset barn. Sansestien skal være opplyst. Sansestien skal være tegnet inn på og godkjent som del av utomhusplan jf. § 8 e.

l. Felles utearealer
Det skal opparbeides felles uteplass(er) i tilknytning til boligen, universelt utformet og med plass til at alle beboere og ansatte kan benytte det samtidig. Uteareal skal skjermes og sikres mot innsyn og slik at det ikke er tilgjengelig for uvedkommende. Det skal etableres vegetasjonsskjermer mot naboer i øst for å forhindre innsyn til naboeiendommene. Felles uteareal og skjerming mot naboer skal vises på utomhusplanen med skjerming og beplantning.

m. Rekkefølgekrav
En trygg og universelt utformet kryssing av Bregnefaret skal opparbeides ved planområdet før brukstillatelse gis.

§ 9. FRIOMRÅDE
I områdene kan det opparbeides anlegg for lek, barnepark, idrett, parsellhager m.m. med tilhørende bygninger etter plan godkjent av planutvalget, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Turveger, gang/sykkelveger og lysløyper m.m.

utover det som er vist på planen, kan tillates opparbeidet i friområdene etter plan godkjent av planutvalget.

Framføring av nødvendige ledningsanlegg gjennom friområder tillates. Plan for slike anlegg som viser terrenginngrep og behandling, skal godkjennes av planutvalget.
I friområdene kan det tillates anlagt nødvendig skogsbilveger og tømmerlagringsplasser etter plan godkjent av planutvalget.

§ 10. FELLESOMRÅDE
Felt L skal være parkeringsareal for feltene H, K og N med atkomst til de enkelte feltene.
Felles lekearealer i de enkelte delfelt skal være felles for hele delfeltet.

§11. MILJØSTASJON
Området skal nyttes til returpunkt for levering av fraksjoner av avfall fra husholdninger.
Her kan settes opp containere og beholdere for levering av papir, flasker, plast, klær mv.
For å begrense spredning av avfall og ulemper for beboere i nærområdet skal området inngjerdes. Mot boliger må gjerdet utformes som støyskjerm.

Ferdigattest.

Kommune
SKI

ARKIVKOPI
Reg.nr. 2987

Tryk på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Ragnar Evensen A/S
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO

Byggherre (navn, adresse)
Ski kommune
v/rådmannen

H e r

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Alle boliger i Ospelia og alle boliger i Jettegryta, FELT B1	107	1		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
01.03.89	Nybygg	128 boliger

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Ski bygningsråd	01.06.89	26

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Brukesendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted
SKI
Dato
05.05.1992

Signatur/Underskrift
SKI BYGNINGSVESEN
Bernt Stadven
bygn.sjef

Arve Skovdahl
Arve Skovdahl
avd.ing.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Stein Thorvik	R. Evensen A/S
☐ andre	Siv.ing. H. Gonsholt A/S	Idrettsvn.10, 1400 Ski

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS Oslo

4 ROMS LEILIGHET TYPE 4 R

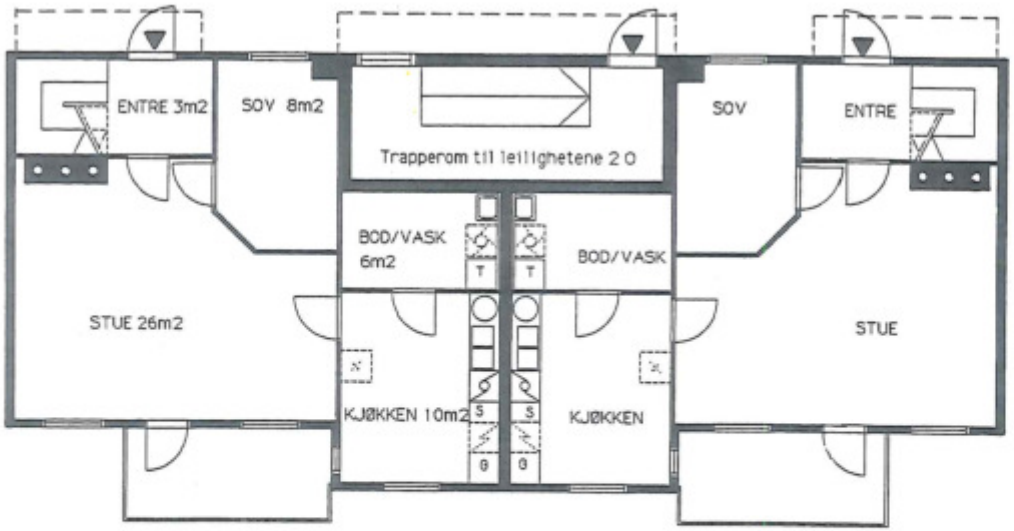
Antall : 14 stk.
Bruksareal : 95 m2
Bruttoareal: 105 m2

Leilighetene ligger over leilighet type 20, men med individuelle innganger i 1. etg., direkte fra gangvei. Dette gjør at disse boligene i stor grad har rekkehusets egenskaper.

På inngangsplanet ligger stue, kjøkken med spiseplass og et soverom (1 sengeplass), samt kombinert bod/vaskerom i forbindelse med kjøkken.

Stue har utgang til romslig, overdekket balkong mot syd eller syd-vest.

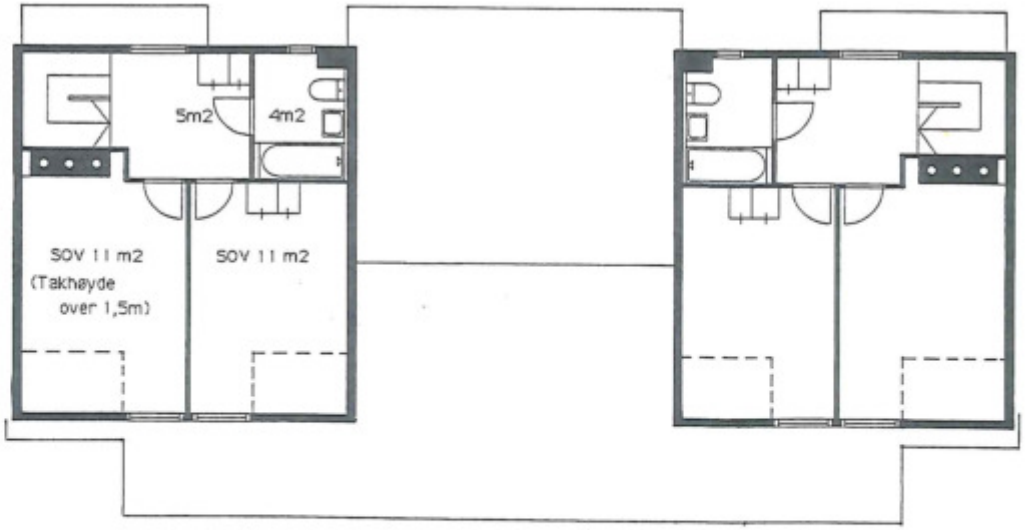
I 2. etg. finnes 2 soverom med skrå himling og vindu i ark. Det er her tilsammen 4 sengeplasser på gulv.



1. ETG. PLAN, INNGANG



FASADE NORD, MOT GANGVEI, LEILIGHETER 4R



2. ETG. PLAN

Utskriftsdato: 09.04.2025

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.**	107	**Bruksnr.**	561	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Ospelia 53, 1405 LANGHUS								

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	7 309,95 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	5 033,75 kr
Sum	**15 934,70 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	96 m3	34,20 kr	1/1	0 %	3 283,20 kr	3 283,20 kr
Forbruk avløp i fjor	96 m3	41,85 kr	1/1	0 %	4 017,60 kr	4 017,60 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-84 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-2 872,80 kr	-2 872,80 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-84 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-3 515,40 kr	-3 515,40 kr
A konto forbruk vann i år	95 m3	56,54 kr	1/1	0 %	5 371,06 kr	1 342,76 kr
A konto forbruk avløp i år	95 m3	42,34 kr	1/1	0 %	4 022,06 kr	1 005,51 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
Fellesrenovasjon	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
				Sum	**21 760,72 kr**	**6 124,62 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.

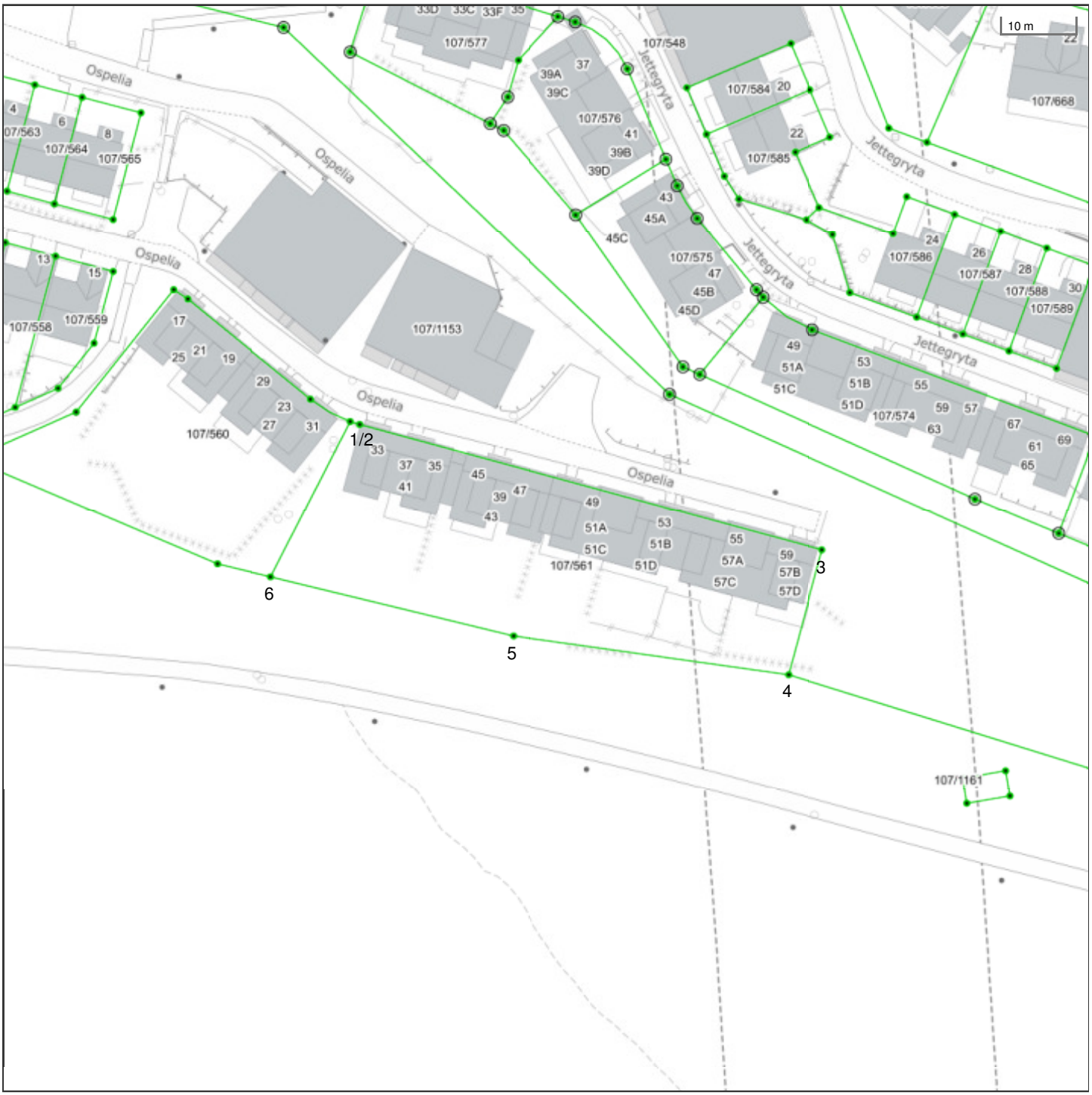
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 09.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/561//14



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 513,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626264,06	**Øst**	603868,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626280,79	603841,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,17	
2	6626280,42	603842,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,37	
3	6626264,84	603906,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,33	
4	6626247,49	603902,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,85	
5	6626251,77	603864,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,46	
6	6626258,98	603830,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,56	

Nordre Follo kommune

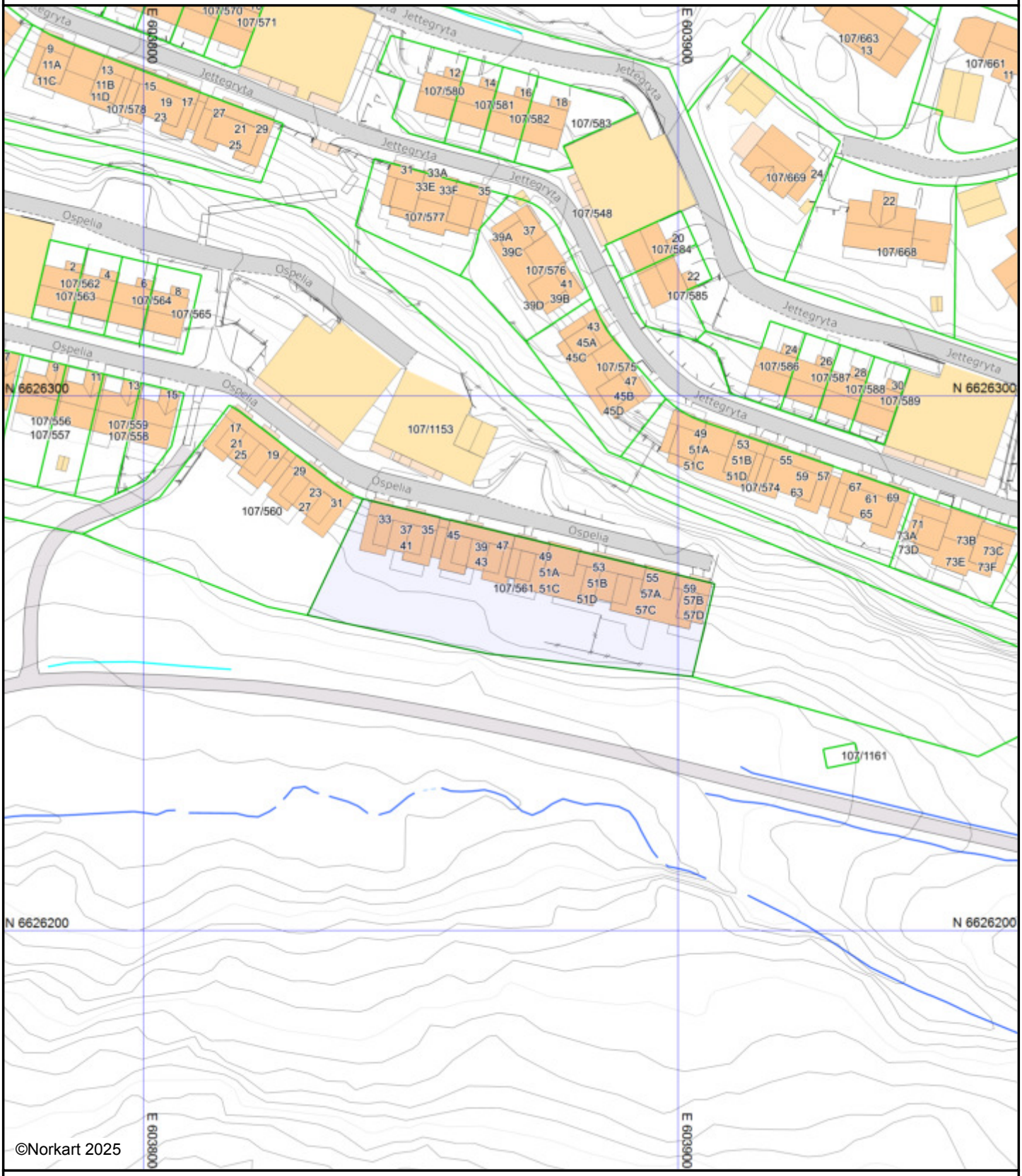
Grunnkart

Eiendom: 107/561/0/14
Adresse: Ospelia 53
Dato: 09.04.2025
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



©Norkart 2025

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.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 107/561/0/14

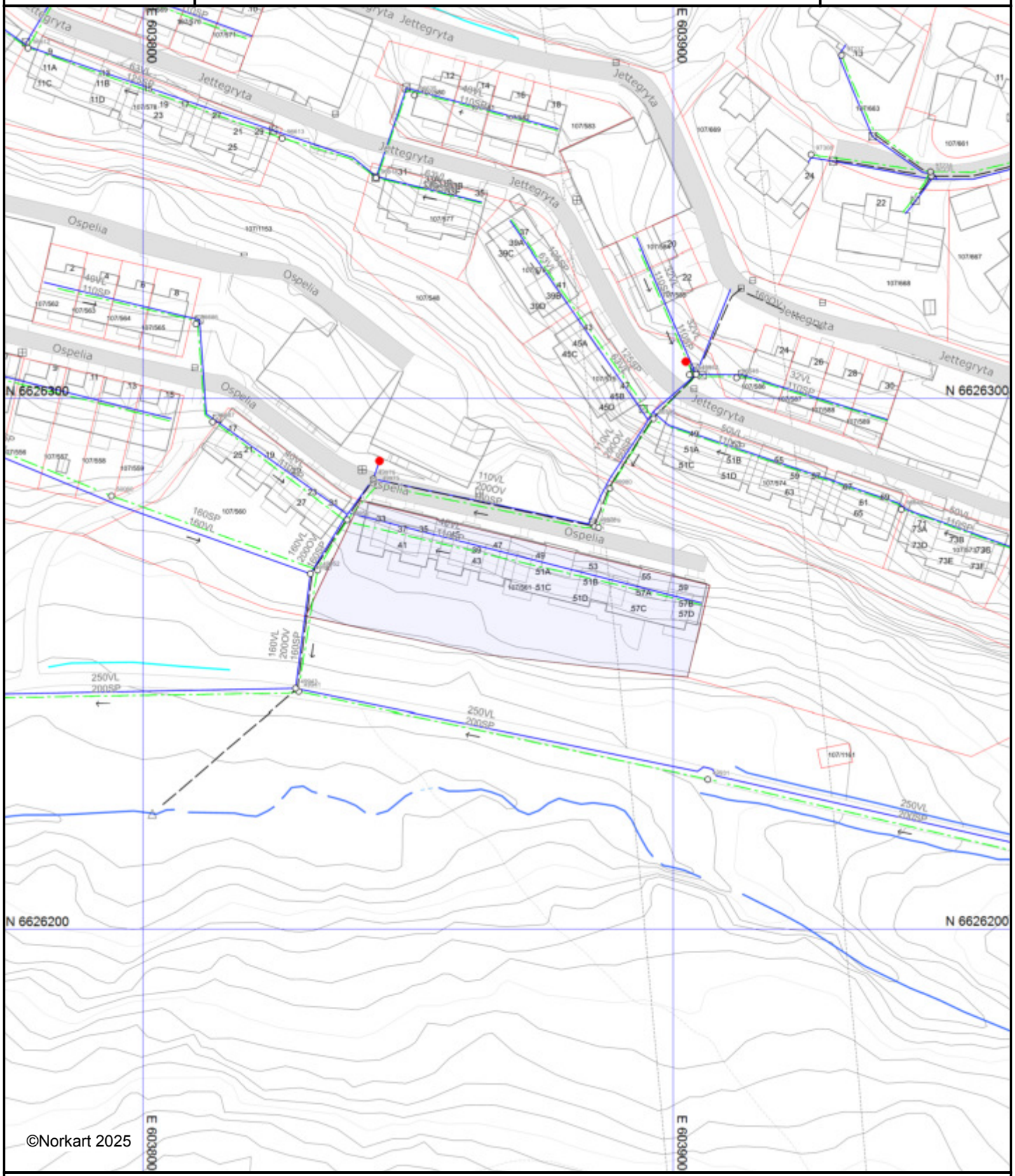
Adresse: Ospelia 53

Dato: 09.04.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Elv/Bekk under bakken
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Abc Tekst på ledning
- Abc Tekst på kopling
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Fallretning
- Gatesluk
- Hydrant
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum_Vann
- Kum
- Kran
- Sluk
- Sluk m/sandfang
- Utslipp

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense

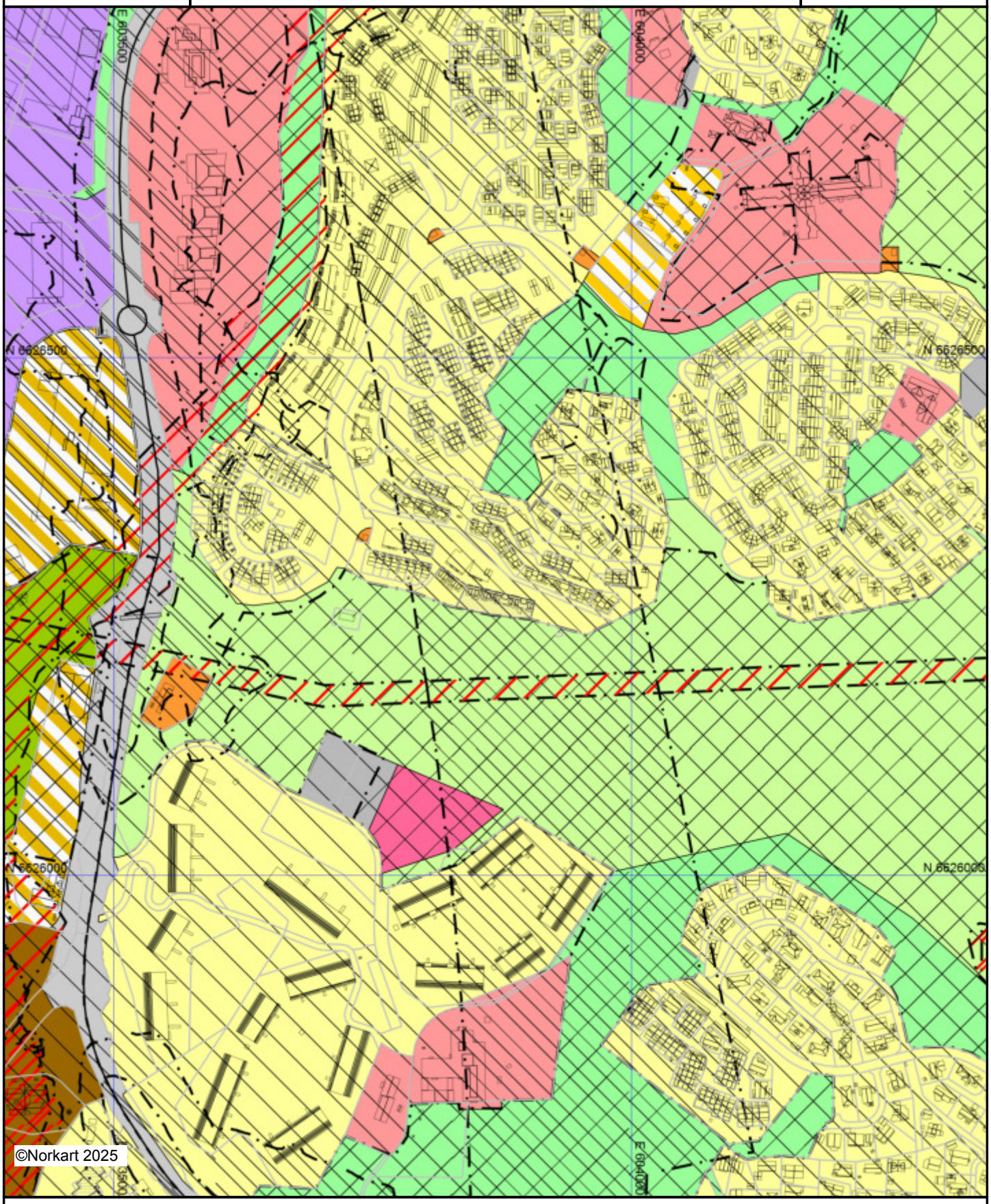
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/561/0/14
Adresse: Ospelia 53
Dato: 09.04.2025
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



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.08.1991	Arealmerknader	
Oppdatert dato	12.03.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	101/1550	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/561, 107/561/0/1, 107/561/0/2, 107/561/0/3, 107/561/0/4, 107/561/0/5, 107/561/0/6, 107/561/0/7, 107/561/0/8, 107/561/0/9, 107/561/0/10, 107/561/0/11, 107/561/0/12, 107/561/0/13, 107/561/0/14, 107/561/0/15, 107/561/0/16, 107/561/0/17, 107/561/0/18, 107/561/0/19, 107/561/0/20
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/561, 107/561/0/1, 107/561/0/2, 107/561/0/3, 107/561/0/4, 107/561/0/5, 107/561/0/6, 107/561/0/7, 107/561/0/8, 107/561/0/9, 107/561/0/10, 107/561/0/11, 107/561/0/12, 107/561/0/13, 107/561/0/14, 107/561/0/15, 107/561/0/16, 107/561/0/17, 107/561/0/18, 107/561/0/19, 107/561/0/20
Seksjonering Seksjonering	23.08.1991			107/561, 107/561/0/14

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOI ARVE F031061*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Haugbro terrasse 190 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
HAUKELAND PER ULV F310368*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Holteveien 25A 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ospelia 53	H0101	107/561/0/14	100	4	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-107/1153	Grunneiendom	1/40

Adresse

Vegadresse: Ospelia 53

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	211 Bølerkollen	Tettsted	801 Oslo

Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	12 Bøleråsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12225717		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	02.08.1991

1: Bygning 12225717: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk 02.08.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1532
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1532
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	20

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.06.1989	01.06.1989
Igangsettingstillatelse	15.01.1990	15.01.1990
Tatt i bruk	02.08.1991	02.08.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ospelia 53	H0101	107/561/0/14	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	352	0	352	0	0	0
H01	8	400	0	400	0	0	0
U01	6	390	0	390	0	0	0
U02	6	390	0	390	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 107/561

Bruksnavn		Beregnet areal	1513.1
Etablert dato	23.04.1991	Historisk oppgitt areal	1514
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:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6626264.06	603868.7	0	Ja	1513.1	

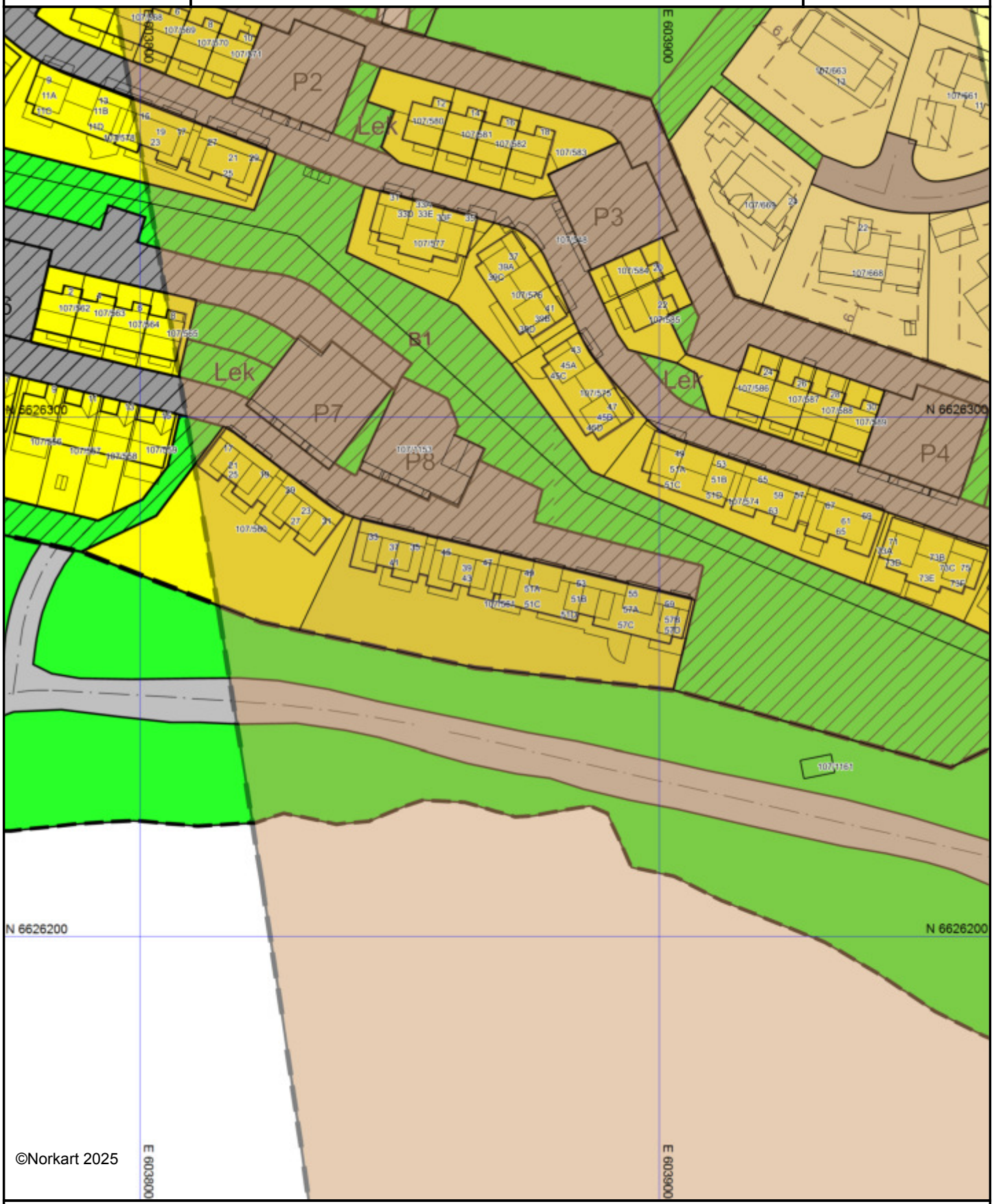
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/561/0/14
Adresse: Ospelia 53
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasj

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

Utskriftsdato: 09.04.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	561	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Ospelia 53, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
79158414	1129	13.08.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	96	13.08.2024
12929555	37	04.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	96	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

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:
Ospelia 53
Gnr. 107 Bnr. 561 Snr. 14 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0052

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Rune Ørndal
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 45 88 65 00
E-post: rune.orndal@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