ODINS VEI 4D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil_kvadrat.pdf
Energiattest
Egenerklaering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus (ende rekkehus)

Odins vei 4 D, 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 920

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 07.06.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1699 **Referansenummer:** NV4172

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

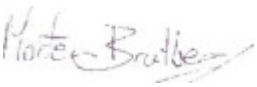
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.
Gjøres oppmerksom på at boligen er oppført og tilfredsstiller de krav som var gjeldene på oppføring tidspunktet. Flere avvik som fremkommer i rapporten kommer som følge av endringer skjedd i TEK- forskrift.

Rekkehus (ende rekkehus) - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til kaldtloft med mulighet for lagring.

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass. Et vindu i stue 1. etasje med blyglass fra byggeåret.

- Ytterdør : Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
- Balkongdør : Malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

- Utgang til terrasse på ca 31 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Levegg på hver ende og rekkverk i front.

- Redskapsbod på gavlvegg.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: laminat, banebelegg, fliser og parkett.
Vegg: tapet, malt tapet, malt panel. Fliser på bad.
Himling: malt panel og malt mdf smartpanel.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

- Pipe/ildsted : Boligen har elementpipe med Nordpeis med glassfelt på 3 sider montert i stue 1, etasje.

- Tilgang til krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på gavlvegg.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Eik trappefornyer i inntrinn.

- Dører : Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører. 2 stk. dører i 1, etasje med glassfelt. Skyvedør til kjøkken.

- Alarm.
- Div. garderobe/ skyvedørsgarderobe og innredninger.
- Div. belysning .
- Takvifte på hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad ble oppusset i 2012 jmf. eier. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt. Opplyst utført av Majetic rør og bygg som total entreprenør.
Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Taket har malt mdf smartpanel med innfelt downlights.
- Rommet har innredning med servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant, ett høyskap, vegghengt toalett, innmurt badekar. Skyvedører i frosset glass skog skjuler vaskemaskin og div. monterte hyller på vegg.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å få klarhet i veggkonstruksjon. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. I veggkonstruksjon ble det observert stålkonstruksjon som hindret fuktmåling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Glassfelt i 2 overskap. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

WC rom ligger i 1. etasje :
Overflate vegg : dels fliser og dels tapet.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : nei.
Overflate himling : malt smart panel.
- Innredninger : vegghengt toalett, servant og speil med lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kobber rør i 1, etasje.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad og entre.
Vedovn : i stue 1. etasje.
Varmepumpe: ja, luft til luft varmepumpe i stue 1, etasje. Prod år 2018.
Elektriske ovner : etter behov. Montert flere panelovner.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad i 2. etasje.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Boligen er oppført på ringmur av betong og leca.

- Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus (ende rekkehus)

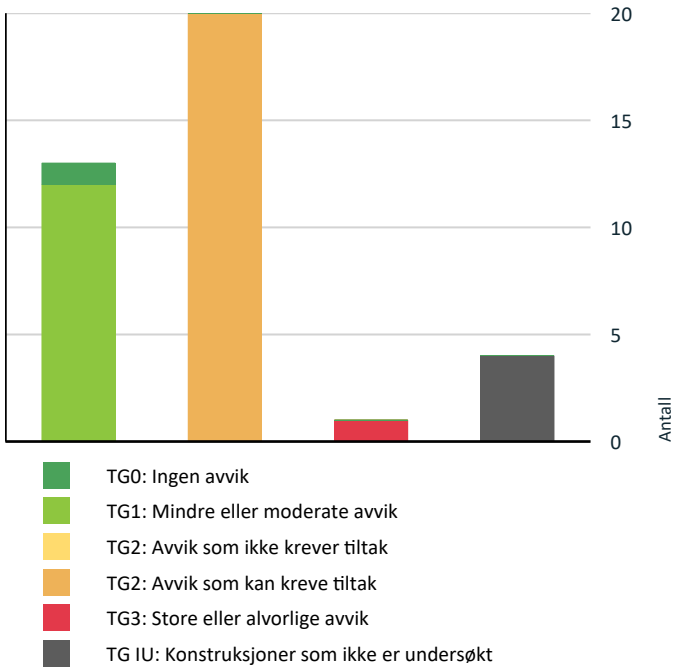
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sportsbod

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

Sammendrag av boligens tilstand

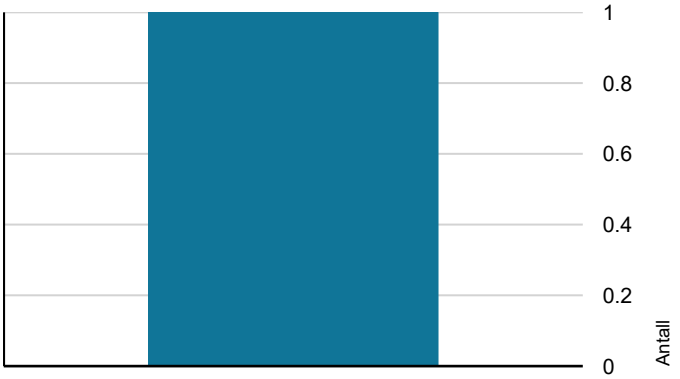
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. 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.

Rekkehus (ende rekkehus)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vindu med blyglass	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ENDE REKKEHUS)

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tilbygd i 1985-1987.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 1984.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Boligen ble tilbygd ny del i 1. etasje og 2. etasje i 1985.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info : Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og tilbygningsår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Til info : Ved tilbygg i 1985 ble 3 yttervegger etterisolert med 5 cm. Skiftet kledning på syd vegg i 2024. Jmf. Eier.

Ingen råte ble observert ved tilfeldig stikktakinger i utvendig kledning utøvd fra utvendig bakkenivå.
Kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling.
Gjøres oppmerksom på at krav til isolasjon og tetthet i boliger er vesentlig strengere i dag enn ved tidspunkt for oppføring av denne boligen. Når kledning skal skiftes ut anbefales det å etablere lufting bak kledning tilsvarende dagens anbefalte løsninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til kaldtloft med mulighet for lagring.
Eier opplyser at det er etterisolert på del av loftet.

Til info : loft er ikke inspisert i sin helhet grunnet lagrede gjenstander ved befaring. Dette er en utradisjonell oppbygging av takkonstruksjon hvor nedbøyinger på takkonstruksjon er mer utsatt enn ved tradisjonell konstruksjon utført med takstoler eller annen sperretak.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Tilstandsrapport

Synlig kondensmerker på isolasjon på loftet. Noe begrenset med lufting. Stedvis misfarge i undertak trolig som følge av kondens. Misfarge i taksperre mot gavlvegg. Utført fuktmåling i undertak uten at dette viste skadelig fukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bedre lufting av takkonstruksjon bør vurderes.
Ved omlegging av yttertak i 2024 er det opplyst at tak ble etablert med lufting over tak.

Kondens på loft oppstår gjerne som følge av utilstrekkelig eller mangelfull ventilasjon, kombinert med utettheter i dampsperren. Dampsperren skal være korrekt montert mot kalde soner i boligen for å hindre fuktvandring.

For å forebygge slike problemer bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon fra yttertaket og ned mot gesimsen, med en minimumsåpning på 5 cm. I tillegg bør dampsperren kontrolleres for utettheter og tettes ved behov.









TG 1 Vinduer

- Malte trevinduer med 3-lags glass. Alder 2013 og 2019. Opplyst at det er solskjerm glass i vindu mot syd.
- Malt vindu med 2- lags glass på arbeidsrom/ garderobe 2. etasje. Alder 1994.

Til info : vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk.

TG 2 Vindu med blyglass

Et vindu i stue 1. etasje med blyglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Godt over halve forventede levetid på isolerglass har passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdør

Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør fungerer til tenkt bruk og ingen vesentlige avvik ble registret. TG2 er satt på grunn av alder og forventet levetid for isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig vedlikehold må utføres.



TG 1 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse på ca 31 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Levegg på hver ende og rekkverk i front.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er observert råte i trekonstruksjon som står i kontakt med grunn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Skifte ut råteskadet treverk.

Tilstandsrapport







TG IU Andre utvendige forhold

Redskapsbod på gavlvegg.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulv: laminat, banebelegg, fliser og parkett.
Vegg: tapet, malt tapet, malt panel. Fliser på bad.
Himling: malt panel og malt mdf smartpanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen.
Synlig fuktmerker på innside av yttervegg under vindu på kjøkken. Eier opplyser konstruksjon i yttervegg i dette område ble kontrollert og skiftet fra utside når utvendig kledning ble skiftet på denne veggen i 2022.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

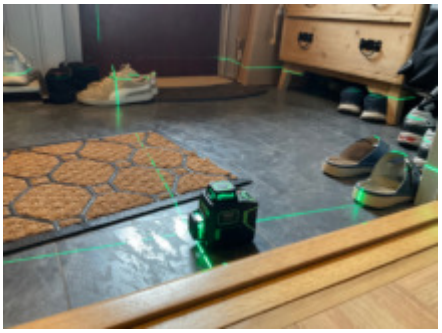
Målt høydeskjell på ca 22 mm på lengde under 2 meter i entre.
Avvik på ca 10- 20 mm avvik i trappegang og soverom 2. etasje.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert. kan ikke garanteres for at det kan finnes andre/eller større avvik.

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.

Bygningsdelen fungerer til tenkt funksjon. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling:
Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med Nordpeis med glassfelt på 3 sider montert i stue 1, etasje.

Alder : pipe fra byggeåret. Ny vedovn montert i 2019. Vedovn er aldri vært i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe i 2, etasje er kledd med tapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tapet på pipe 2, etasje må fjernes for å fjerne avviket.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen har krypkjeller som er en kjent risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk. Krypkjelleren gir økt fare for fuktopphopning, kondens, mugg- og råteskader, spesielt dersom det mangler fuktsperre og/eller tilstrekkelig ventilasjon. Ved befaring ble det registrert en del lagrede gjenstander av organisk materiale mot grunn. Dette anbefales å fjerne. Det anbefales å legge plastfolie på grunn for å hindre avdunsting fra bakken. Det må også sikres at ventilasjonen i ringmur er tilstrekkelig for å sikre god luftsirkulasjon. Konstruksjonen vurderes som fuktteknisk utsatt, og tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.







TG 2 Innvendige trapper

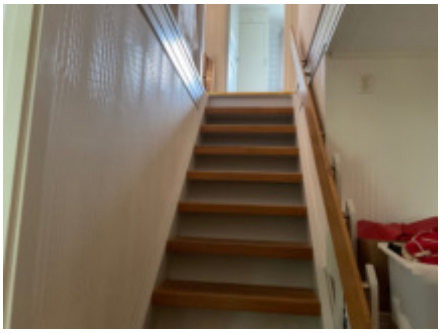
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Eik trappefornyer i inntrinn.

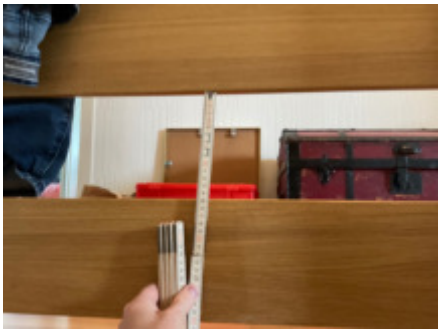
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører. 2 stk. dører i 1, etasje med glassfelt. Skyvedør til kjøkken.

TG IU Andre innvendige forhold

- Alarm.
- Div. garderobe/ skyvedørsgarderobe og innredninger.
- Div. belysning .
- Takvifte på hovedsoverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad ble oppusset i 2012 jmf. eier. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt. Opplyst utført av Majetic rør og bygg som total entreprenør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt mdf smartpanel med innfelt downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i en sokkelflis på innbygget badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak synes nødvendig.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant, ett høyskap, vegghengt toalett, innmurt badekar. Skyvedører i frosset glass skog skjuler vaskemaskin og div. monterte hyller på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Ikke luftespalte under innbygd badekar.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Anbefaler montering lufteluke i innmurt badekar.

Krav til avrenning og synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innbygd sisterne på vegghengte toalett kom som krav i Tek-10.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

- Hulltaking er foretatt uten å få klarhet i veggkonstruksjon. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. I veggkonstruksjon ble det observert stålkonstruksjon som hindret fuktmåling.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Glassfelt i 2 overskap. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede. Komfyr er skiftet de seneste årene.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC rom :
Overflate vegg : dels fliser og dels tapet.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : nei.
Overflate himling : malt smart panel.

Innredninger : vegghengt toalett, servant og speil med lys.

Til info : eier opplyser at toalettrom ble pusset opp på slutten av 90- tallet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Over halve forventet levetid på sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Kobber rør i 1, etasje.

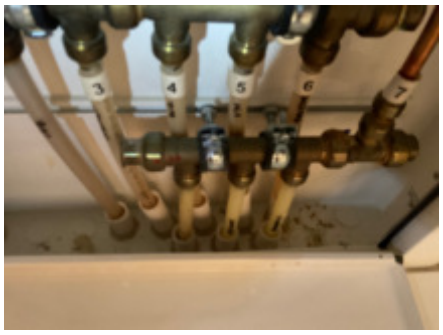
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder for vannrør i 1, etasje som er av kobber.
Vannskap på bad i 2. etasje har ikke dreneringsrør i bunn av skap.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

Drenering fra vannskap på bad i 2. etasje anbefales etablert for å hindre skade ved en evt, vannlekkasje.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Sluk på bad i 2. etasje ble skiftet i 2012.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt vesentlig strengere etter byggeåret til denne boligen. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og vil være variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.

TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på bad og entre.
Vedovn : i stue 1. etasje.
Varmepumpe: ja, luft til luft varmepumpe i stue 1, etasje. Prod år 2018.
Elektriske ovner : etter behov. Montert flere panelovner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bad i 2. etasje.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport





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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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 Bekreftet av selger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Bekreftet av selger.

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 Bekreftet av selger.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

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

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

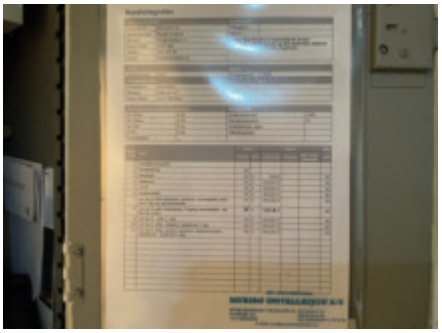
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

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.





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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret/tilbyggingsåret.

Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Boligen har ikke rom under terreng foruten om en krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ringmur bør inspiseres på innside når krypkjeller er ryddet fri for lagrede gjenstander. Selv krypkjellere bør anordnes slik at fukt ikke trenger inn gjennom ringmur eller til grunn på kryperom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på ringmur av betong og leca.

Til info : Grunnmur har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

TG 2 Terrengforhold

Henviser til kommuneplan m.m for registrerte forhold om eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast jernrør og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen. Ingen kontroll utover visuelle undersøkelser er foretatt.

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

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



Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1969

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av sportsbod :
Oppført i treverkskonstruksjon med utvendig malt trekledning. Fundamentert på ringmur. Yttertak av type pulttak tekket med papp.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun utvendig enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
- Eldre papptekking på yttertak. Gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har inspisert innvendig i denne boden grunnet manglende tilgang.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

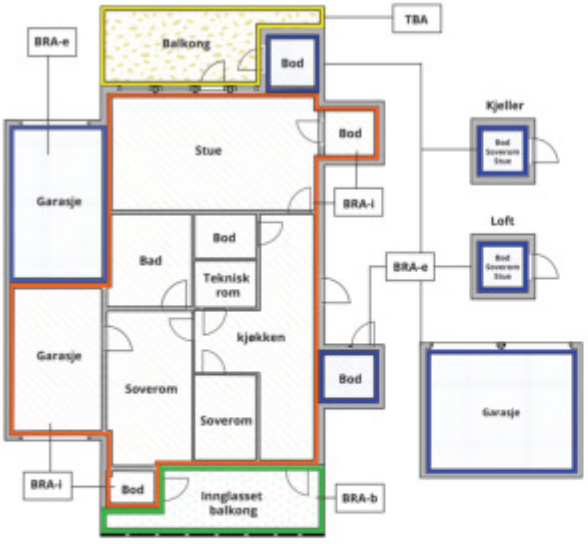
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus (ende rekkehus)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	71			71	31
2. etasje	66			66	
SUM	**137**				**31**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang/ trapperom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bod under trapp		
2. etasje	Gang/ trapperom, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Arbeidsrom/Garderobe		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Alle boliger med flere boenheter eller i kjedet utførelse oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fremkommer av beskrivelsen bak i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Sportsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er kun ca angitt. Ikke blitt oppmålt på stedet grunnet manglende tilgang. Areal er hentet fra byggetegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus (ende rekkehus)	131	6
Sportsbod	0	4

Kommentar

Rekkehus (ende rekkehus)	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Sportsbod	Arealer er kun ca angitt. Ikke blitt oppmålt på stedet grunnet manglende tilgang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Kjell Nilsson	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	920		0	233.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Odins vei 4 D

Hjemmelshaver
Nilsson Kjell

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen.

Boligselskap
Eiendommen er tilknyttet
Tårnlia Vel.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i et populært område på Tårnåsen i naturskjønne omgivelser. Gangavstand til Tårnåsen senter med KIWI dagligvarebutikk, legesenter, frisør, kafe m.m. God offentlig kommunikasjon. Hyppige bussforbindelser i kort gangavstand fra eiendommen. Fra Kolbotn stasjon er det hyppige togavganger til Oslo med reisetid på ca.12 minutter. Ca. 20 minutter med bil til Oslo sentrum. Kort vei til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. I nærområdet finnes bl.a Ingierkollen slalåmbakke, golfbane på Oppegård og ulike treningssentre. Kort kjøre-/sykkelavstand til Sofiemyr svømme- og idrettshall og Oslofjorden med flere badeplasser. Kolbotn har et bredt servicetilbud, butikker. Senteret Kolbotn Torg har flere butikker, cafeer og restauranter. I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og et konserthus.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på 233 kvm som er opparbeidet med heller i trase ved inngangsparti. Hage med gressplen, hekk og prydbeplanting. Redskapsbod på gavlvegg og sportsbod ved inngangsparti. Utgang til terrasseplatting fra stue 1. etasje.

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.

Kort om bebyggelsen

Rekkehus over 2 etasjer oppført på støpt ringmur. Leca ringmur på tilbygg. Yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Saltak i treverkskonstruksjon med tilgang til kaldtloft. Etasjeskille i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier			Ingen		Nei
Forretningsfører			Ingen		Nei
Infoland.no			Ingen		Nei

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NV4172

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4306
TÅRNLIA VEL

Velkommen til årsmøte i TÅRNLIA VEL

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:30, Aktivitetssenteret, Valhallaveien 62. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Innkallingen blir ikke skrevet ut. Vi registrerer fremmøtte digitalt (trenger ikke skrive ut registreringsblankett).
Vi har møtelokalet til kl. 20.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring vedtekter - § 5 Vedlikehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Orientering vedrørende status garasjen

Med vennlig hilsen,
Styret i TÅRNLIA VEL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Blir ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4306 Årsregnskap 2024.pdf
2. 4306 Revisors beretning BDO.pdf
3. 4306 Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 7

Endring vedtekter - § 5 Vedlikehold

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Anonymt forslag lagt i postkasse.

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Et anonymt forslag har ikke noe krav om å få bli behandlet på et årsmøte. Det er opptil styret om de ønsker å ta forslaget med på årsmøtet.

Styret har besluttet at det er greit at forslaget blir behandlet på årsmøtet.

Ifølge OBOS så krever denne saken tilslutning fra alle.
Dvs. viktig med tilslutning fra de som eier endeleilighetene. Dette fordi det blir pålagt de et eget vedlikeholdsansvar som ikke er der i dag.

En tilslutningssak krever også tilslutning fra eiere som ikke møter på årsmøtet.

Forslag til vedtak
Anonym beboer i Tårnlia VEL ønsker at saken får tilslutning

Vedlegg
4. 4306 Anonymt forslag.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i huseierforeningen for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av huseierforeningen.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Roller og kandidater

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

- Tom Østby-Munkelien

Valg av 3 varamedemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedemmer:

- Anders Lyslo
- Anne Marie Losnegård
- Lene Svendsen

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

- Anne Kristin Rutedal
- Vibeke Marshall-Arnesen

  Vibeke stiller om ingen andre fra det fysiske møtet ønsker å sitte i valgkomiteen.

Sak 9

Orientering vedrørende status garasjen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil orientere om tilstandsrapport om garasjene. Gjelder øvre garasjerekke over bomberom. Her må noe gjøres. Styret jobber med saken og vil orientere litt om dette på årsmøtet.

Forslag til vedtak
Kun orientering. Vedtak tas senere.

TÅRNLIA VEL
ORG.NR. 975 523 152, KUNDENR. 4306

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 413 600	1 302 000	1 414 000	1 482 000
Ladeinntekter EL-bil		105 767	95 203	68 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 519 367**	**1 397 203**	**1 482 000**	**1 582 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-12 537	-11 000	-13 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 910	-9 416	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-70 795	-67 235	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	6	-22 932	-24 886	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-110 899	-154 374	-250 000	-250 000
Forsikringer		-333 784	-292 341	-320 000	-375 000
Kommunale avgifter	8	-7 415	-6 609	-9 000	-10 000
Energi/fyring		-102 638	-101 505	-90 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-392 222	-358 250	-380 000	-430 000
Andre driftskostnader	9	-86 060	-114 690	-136 000	-130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 225 935**	**-1 221 843**	**-1 370 000**	**-1 498 000**
DRIFTSRESULTAT		**293 432**	**175 360**	**112 000**	**84 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 601	8 208	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**19 601**	**8 208**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**313 033**	**183 568**	**112 000**	**84 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		313 033	183 568		

TÅRNLIA VEL
ORG.NR. 975 523 152, KUNDENR. 4306

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 169	18 463
Forskuddsbetalte kostnader		7 034	190 843
Andre kortsiktige fordringer	11	6 000	0
Driftskonto OBOS-banken		321 296	172 247
Sparekonto OBOS-banken		646 804	328 643
SUM OMLØPSMIDLER		**997 303**	**710 196**
SUM EIENDELER		**997 303**	**710 196**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		936 948	623 915
SUM EGENKAPITAL		**936 948**	**623 915**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 510	28 165
Leverandørgjeld		36 845	51 250
Skyldige offentlige avgifter		0	14
Annen kortsiktig gjeld		0	6 852
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 355**	**86 282**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**997 303**	**710 196**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 11.03.2025, Digital signering,
Styret i Tårnlia Vel

Kirsti Mc Carthy /S/ Marius Svendsen/S/ Tonje Kristenstuen/S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader (kr 1 900 per rekkehus pr. mnd.)	1 413 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 413 600**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 7 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 910.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS (møter, fakt. ladeforbruk osv)	-22 932
SUM KONSULENTHONORAR	**-22 932**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Gjersrud)	-77 742
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Høremann Norge AS)	-29 780
Kostnader dugnader	-3 377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-110 899**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-7 415
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 415**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-200
Container	-7 090
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 061
Annet driftsmateriale (Jernia)	-15 051
Renhold (FolloRen - vask av avfallsbrønner)	-20 000
Snørydding (Alt-Mann AS)	-10 925
Andre fremmede tjenester	-1 450
Trykksaker	-1 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 300
Porto	-850
Kontingenter	-2 130
Gave, ikke fradragsberettiget	-559
Bank- og kortgebyr	-3 535
Velferdskostnader	-8 759
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-86 060**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	19 468
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	114
Andre renteinntekter	19
SUM FINANSINNTEKTER	**19 601**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering av egenandel (fakturert i 2025)	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TÅRNLIA VEL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TÅRNLIA VEL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PHVVI-VCPHA-OW1W0-DZ8UW-UXLVI-DGM2Q

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret			**Valgperiode**
Leder	Kirsti Mc Carthy	Gjallarveien 18 C	2024-2026
Styremedlem	Tonje Kristenstuen	Odins Vei 3 F	2024-2026
Styremedlem	Marius Svendsen	Odins Vei 7 C	2024-2026
Varamedlem	Tom Østby	Odins Vei 5 E	2024-2025
Varamedlem	Thomas Solbakke	Odins Vei 1 G	2024-2025
Varamedlem	Lene Svendsen	Gjallarveien 16 F	2024-2025

Valgkomiteen

Vibeke Marshall-Arnesen	Odins Vei 1 C	2024-2025
Andre Trømborg Ruthenbeck	Gjallarveien 14 C	2024-2025

Styret
Styret har ikke fast kontortid. Styret kan kontaktes pr. e-post: tarnlia@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Tårnlia Vel
Huseierforeningen består av 62 leiligheter.
Tårnlia Vel er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975523152, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:
249 504

Tårnlia Vel har ingen ansatte.

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

Forsikring
Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6598360.

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

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET 2024

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Det ble et overskudd på kr 313 033 i 2024.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 936 948.
Dette er en god arbeidskapital på kr 15 112 per rekkehus.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene øker med kr 100 til kr 2 000 per rekkehus fra 1. februar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid 2024

Perioden som har vært:

• **Styret har avholdt 11 styremøter**

• **De største sakene:**

o Bytte av TV og bredbåndsleverandører fra Telenor til Vikenfiber/Altibox med tilhørende gravearbeid for kabling og montering av utstyr pr bolig.

o Lagt ned kompostplassen basert på pålegg fra kommunen. Arbeid, dokumentasjon og dialog med kommunen og utførende ifm dette. Brev tilgjengelig på Vibbo

o Felling av trær på vår tomt som arborist fra kommunen anså som farlig for sikkerhet (glad for at dette arbeidet ble utført etter ulykken i Moss ved juletider....)

o Avdekke status garasjeanlegg og bomberom. Befaring med Obos prosjekt v/Roar Pauer Liaøy. Bomberommet og øverste garasjerekke er i dårlig forfatning. Tiltak vurderes når forslag/utredninger er klare.

o Oppstart av alternativer for garasjeanlegg – invitert lokal eiendomsutvikler Aeco Eiendom, til å vurdere prosjektet: overta tomt mot å lage parkeringsanlegg under bakken.

o Behandling av anonymt forslag om vedtektsendring

o Vurdering av forespørsel fra Postnord om utplassering av bokser på vår tomt

o Behandling av nabovarsel: Forlengelse av fortau – uavklart ifm gnr/bnr

• **Vedlikeholdsprosjekter**

o Løpende tilsyn av motor og garasjeporter

o Bortkjøring av snø

o Løpende dialog med kommunen vedrørende trær og sikkerhet på vår tomt

o Løpende dialog med kommunen vedrørende barnehagen, parkering og nytt fortau

o Oppdatering av Vibbo

• Endring i avtaler/nye avtaler

o Ny forretningsfører fra Obos: Stine Veiberg

o Anticimex. Ikke lenger lov med gift i fellene - erstattet

o Ingen ytterligere endring av innhold i avtaler, men generell prisøkning fra de fleste leverandører

• **Spesielle uforutsette hendelser gjennom året**

o Kommunen skiftet ut bom og skiltet uten info til oss – viste seg å være en feil

o Skjeggkre/sølvkre i 2 av rekkene

• **Sosiale sammenkomster**

o Julegrantenning med nissekorps og servering av gløgg og pepperkaker

o Dugnad: oljet gjerde, alle bord/krakker og sandkasser, vasket garasjer og generelt vedlikehold og opprydning

o Styrets middag avholdt i februar

Til Styret i Tårnlia VEL

Tårnlia 21.08.24

Forslag til endring av vedtekter for Tårnlia VEL

Det foreslås herved en endring i ***paragraf 5 Vedlikehold*** i vedtektene for Tårnlia VEL, dvs det foreslås at følgende avsnitt i paragraf 5 endres

Fra:
'Det enkelte rekkehus forestår/finansierer felles vedlikehold av tak- og nedløpsrenner samt gavlvegger fortrinnsvis som dugnad'

Til:
'Det enkelte rekkehus forestår/finansierer felles vedlikehold av tak- og nedløpsrenner fortrinnsvis som dugnad'

Det foreslås dermed at finansiering og felles vedlikehold av gavlvegger tas ut av paragraf 5 i Vedtektene for Tårnlia VEL.

Begrunnelsen for forslaget er at det synes å være et punkt som henger igjen fra tiden da Tårnlia VEL var et *felles* borettslag.

Nå som hver leilighet er selveierleilighet har eierne av endeleilighetene utvidet privat eiendomsrett og råderett over et større hageareal og en gavlvegg som de kan utnytte slik de ønsker.
Et eksempel er installasjon av utvidede terrasser og varmepumper som ikke er tilsvarende mulig for de andre leilighetene. Størrelsen på tomt og råderett over gavlveggene gir større utnyttelsesmuligheter som gir en høyere nytte- og eiendomsverdi som de andre beboerne må være med å finansiere og vedlikeholde som ikke kommer de andre beboerne i huset til nytte.

Gavlveggene er også et gjentagende uromoment i og med at felles finansiering og vedlikehold fører til diverse utvidede krav fra endeleilighetene mht ønske om etterisolering og hyppigere vedlikeholdsintervall enn for resten av huset som igjen kun gavner eierne av endeleilighetene.

Forslaget fremkommer etter diskusjoner med flere beboere i Tårnlia VEL som ønsker denne endringen i vedtektene. Men forslaget sendes inn anonymt som følge av de potensielle konsekvensene dette forslaget kan få for forslagsstiller da finansiering og vedlikehold av gavlveggene oppleves som et svært betent tema i Tårnlia VEL.

Mvh

Anonym beboer i Tårnlia VEL

Protokoll til årsmøte 2025 for TÅRNLIA VEL

Organisasjonsnummer: 975523152
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:30, Aktivitetssenteret, Valhallaveien 62. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Blir ordnet i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som fører av protokollen. Jorunn Solli og Tonje Kristenstuen ble valgt som protokollvitner og tellekorps.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring vedtekter - § 5 Vedlikehold

Anonymt forslag lagt i postkasse.

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Et anonymt forslag har ikke noe krav om å få bli behandlet på et årsmøte. Det er opptil styret om de ønsker å ta forslaget med på årsmøtet.

Styret har besluttet at det er greit at forslaget blir behandlet på årsmøtet.

Ifølge OBOS så krever denne saken tilslutning fra alle.
Dvs. viktig med tilslutning fra de som eier endeleilighetene. Dette fordi det blir pålagt de et eget vedlikeholdsansvar som ikke er der i dag.

En tilslutningssak krever også tilslutning fra eiere som ikke møter på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 14 hus stemte imot forslaget.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i huseierforeningen for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av huseierforeningen.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Østby-Munkelien

Følgende stilte til valg:
Tom Østby-Munkelien

Varamedemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Marie Losnegård
Anders Lyslo
Lene Svendsen

Følgende stilte til valg:
Anne Marie Losnegård
Anders Lyslo
Lene Svendsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Marshall-Arnesen
Anne Kristin Rutedal

Følgende stilte til valg:
Vibeke Marshall-Arnesen
Anne Kristin Rutedal

Møtet ble avsluttet kl. 19:15.

Protokollen ble signert av:

Møteleder og fører av protokollen, Stine Veiberg /sign/

Protokollvitner: Jorunn Solli/sign/ og Tonje Kristenstuen /sign/

Det nye styret består av følgende:

Styreleder, Tom Østby-Munkelien, 2025-2027
Styremedlem, Marius Svendsen, 2024-2026
Styremedlem, Tonje Kristenstuen, 2024-2026

Varamedlem, Lene Svendsen, 2025-2026
Varamedlem, Anne Marie Losnegård, 2025-2026
Varamedlem, Anders Lyslo, 2025-2026

Valgkomite, Vibeke Marshall-Arnesen, 2025-2026
Valgkomite, Anne Kristin Rutledal, 2025-2026

9. Orientering vedrørende status garasjen

Styret vil orientere om tilstandsrapport om garasjene. Gjelder øvre garasjerekke over bomberom. Her må noe gjøres. Styret jobber med saken og vil orientere litt om dette på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Kun orientering. Vedtak tas senere.
>
> ✓ **Vedtatt.**

VEDTEKTER

for

Tårnlia Vel org.nr.: 975 523 152

Endret på ordinært årsmøte 29.04.2021

§1: Navn, formål, eiendom.

Tårnlia Vel har til formål å eie og drive eiendommen gnr.49, og bnr. 504 i Nordre Follo Kommune som utgjør fellesarealer, herunder parkeringsplasser, garasjeanlegg, gangveier og lekeplasser. Medlemmer er til enhver tid værende eiere av rekkehusboliger som er fradelt gnr.49, bnr. 504 i Nordre Follo Kommune.

§2. Overdragelse.

Overdragelse av bolig med tilhørende andel i vellet skal meldes skriftlig til vellets styre. Den enkelte sameier har rett til å overdra boligen til tredjemann, uten at noen av de øvrige i vellet kan gjøre gjeldene noen form for forkjøpsrett. Boligeiendommen og medlemskap i vellet kan bare overdras samlet under ett.

§3. Forpliktelser.

Hvert medlem hefter pro rata for vellets forpliktelser. Det betyr at andelseierne hver er ansvarlig for de felles utgifter ved anleggets drift og vedlikehold med 1/62-del. I tvilstilfeller bestemmer vellets styre hva som skal regnes som felles utgifter. Beløpet som skal innkreves kan reguleres i henhold til de faktiske, løpende utgifter, se pkt. 4.

§4. Finansiering av Vellets drift.

Omkostninger til drift dekkes av deltakerne med forholdsmessig innbetalinger i henhold til vellets budsjett vedtatt på årsmøte. Vellet kan ikke oppta lån eller stifte gjeld på annen måte med virkning for deltakerne uten at minst ¾-deler eller 47 av medlemmene har gitt skriftlig samtykke.

§5. Vedlikehold.

Gangveier (stikkveier), fellesanlegg og garasjeanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Skade som skyldes et medlem, hennes/hans husstand eller andre som gis adgang til eiendommen og som hun/han er ansvarlig for, må hun/han erstatte eller utbedre uten opphold. Det er plikt til å delta på dugnad på eiendommens fellesanlegg. I motsatt fall vil det bli avkrevet en dugnadsavgift som fastsettes av styret.

Det enkelte rekkehus forestår/finansierer felles vedlikehold av tak- og nedløpsrenner samt gavlvegger fortrinnsvis som dugnad. Styret kan ved behov pålegge vedlikehold. Oppsetting av gjerder, radio- og eller TV antenner o.l. skal skje i samarbeid med de øvrige beboere på feltet og krever godkjenning av vellets styre.

§6. Styret

Vellet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de to styremedlemmene er to år, likevel slik at ikke alle medlemmene trer ut samtidig, siden første driftsår er passert. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlemmene kan gjenvelges. Valget av styret med varamedlemmer skjer på årsmøtet. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaleder og sekretær. Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer er tilstede og to medlemmer stemmer for vedtaket. Styreleder og ett styremedlem tegner vellet i fellesskap med sine forpliktende underskrifter.

§7. Årsmøtet

Årsmøtet er den øverste myndighet i vellet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mai. Ordinært årsmøte skal innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst syv (7) av sameierne krever det og samtidig hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med minimum fire (4) dagers varsel.

I ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Fastsettelse av budsjett

5. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

6. Godtgjørelse til styret.

7. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse til revisor.

8. Andre saker som er nevnt i innkallingen. Gyldig vedtak kan bare gjøres i saker som er anført i innkallingens saksliste

§8. Møteledelse og avstemming.

Årsmøte ledes av styreleder. Ved styrelederes fravær, eller om leder ikke ønsker å lede møtet, kan årsmøtet velge møteleder. Vanlige saker vedrørende vellets drift avgjøre med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Saker som gjelder fornyelser og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for vellet, krever ¾-dels flertall eller minst førtisyv (47) av de avgitte stemmer. I årsmøte har medlemmene en (1) stemme for hver bolig. Et medlem kan la seg representere med fullmakt på årsmøte. Ingen kan møte som fullmektig for mer en ett medlem. Låneopptak og gjeldsstiftelse kan ikke skje ved ordinært møtevedtak, men forutsetter skriftlig samtykke av minst 47 medlemmer.

§9. Forretningsførerens oppgave.

Styret kan ansette forretningsfører. Forretningsføreren plikter å føre vellets regnskap i samsvar med reglene for god regnskapsskikk. I samråd med styret forvalter forretningsføreren de faste eiendommer og eiendeler og midler som tilhører vellet, og sørger for å tegne tilfredsstillende forsikringer for eventuelt ansvar overfor 3. mann og på fellesanleggene, herunder de deler av kloakkanlegget som er felles for flere husrekker. Vellet skal tilsette revisor etter valg på vanlig måte, se pkt. 7. Revidert regnskap for foregående år skal forretningsføreren legge frem for styret innen utgangen av mars måned. Etter å ha mottatt regnskapet skal styret fastsette dato for ordinært årsmøte.

§10. Inkasso.

Manglende betaling av fastsatt bidrag i henhold til skriftlig påkrav fra vellet eller forretningsfører, gir vellet rett til å kreve dekning hos det skyldige medlem i henhold til tinglyst panterett. Skyldneren kan ikke fremsette motkrav mot vellet med mindre dette er erkjent eller rettslig avgjort ved dom eller forlik.

§11. Endring av vedtektene. Oppløsning.

Vellet kan ikke endre disse vedtektene uten skriftlig avstemming med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Det avgitte stemmetall om forslaget må være minst førtisyv (47) , i motsatt fall kan vedtaket gjøres gyldig ved gjentakelse på en ny ekstraordinær generalforsamling ved 2/3-dels flertall av de fremmøtte stemmeberettigede. Vellets vedtekter kan heller ikke endres eller oppløses uten Husbankens samtykke så lenge Husbanken yter lån til en eller flere eiendommer utskilt fra grn. 49, bnr 504 i Nordre Follo Kommune.

§12. Tvister. Alminnelige domstoler.

Tvist om et medlems rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtektene, blir å avgjøre i de alminnelige domstolene.

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-249/920

Norkart
Utskriftsdato: 19.05.2025 14:23

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	233.3
Etablert dato	15.01.1987	Historisk oppgitt areal	234
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	249/920
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/920
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.01.1987	29/87		249/504 (-180), 249/920 (180)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631994.3	602018.97	0	Ja	233.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSSON KJELL F310858*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Odins vei 4D 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Odins vei 4 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1413 TÅRNÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	801 Tårnåsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	9 Tårnåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16879010		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1976
2	300338724		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 16879010: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.02.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	139
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	139
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.02.1976	25.02.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Odins vei 4D	H0101	249/920	139	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	66	0	66	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0

2: Bygning 300338724: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2008	05.12.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	249/920	-	-	-	-	-

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	920	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Odins vei 4D, 1413 TÅRNÅSEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 233 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 110 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 233 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	89 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4928 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4928)
Navn	VALHALL OG TÅRNLIA BORESTTSLAG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.01.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6762/4928_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 233 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

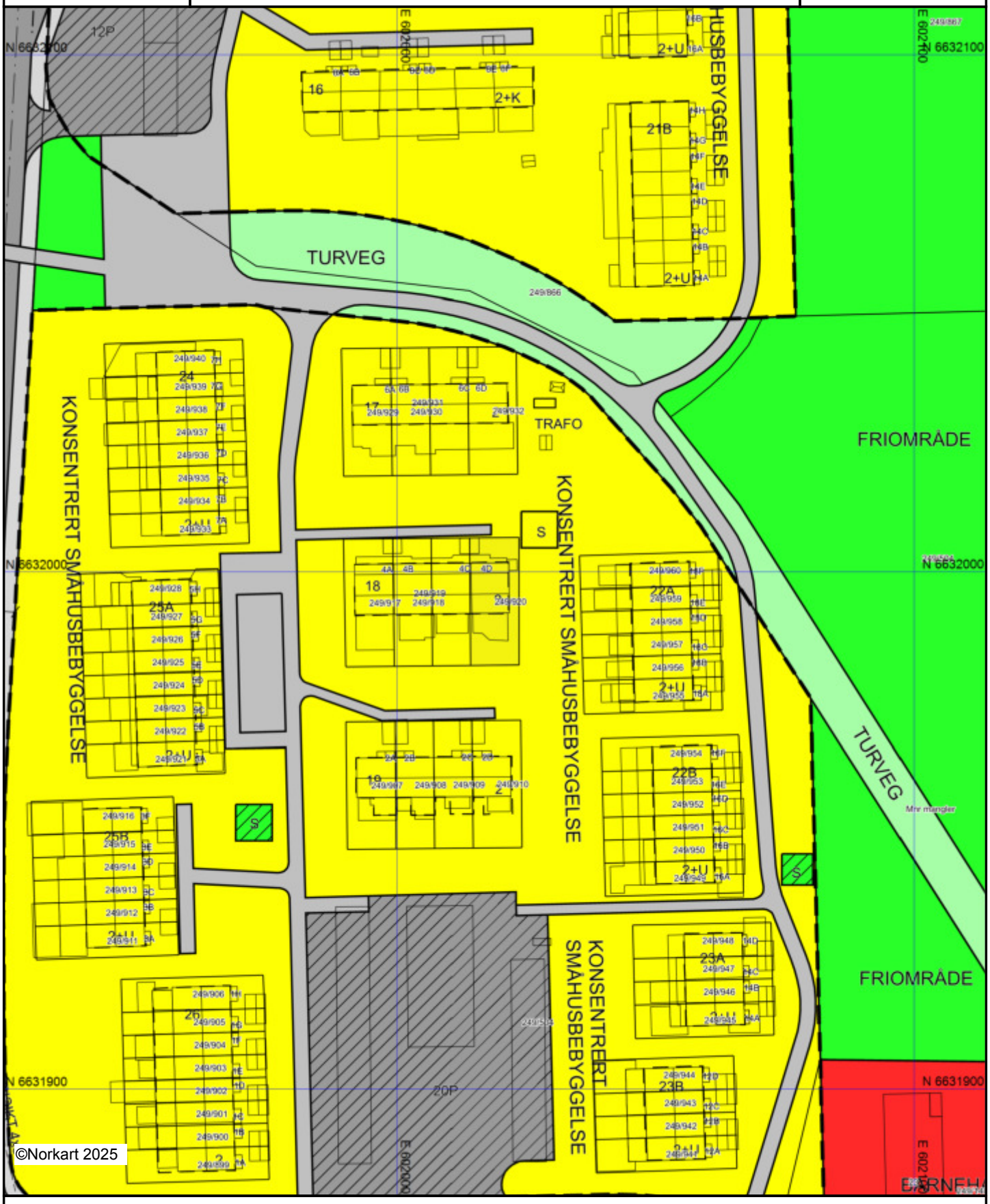
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/920
Adresse: Odins vei 4D
Dato: 19.05.2025
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

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasj

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Tjenesteyting
- Gang/sykkelveg
- Grønnstruktur
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane

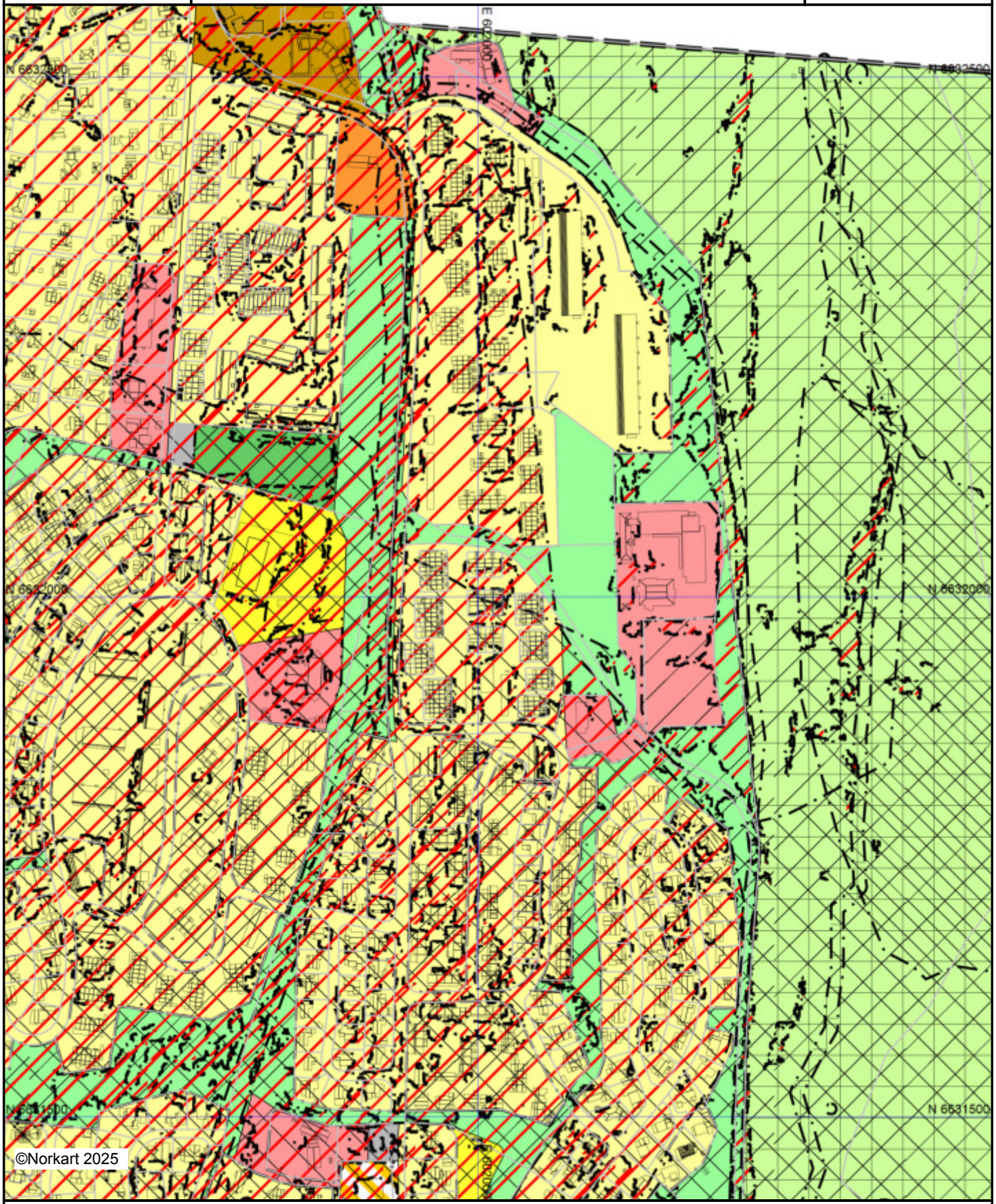
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/920
Adresse: Odins vei 4D
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Oppegård kommune

STADFESTET DEN 08.01.1982.
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jørdam

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TÅRNLIA OG HELLERASTEN IV. DATO: 5.juni 1981.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen. Bygningsrådet kan dog tillate mindre endringer av husplasseringer når terrengformasjoner eller verdifull vegetasjon gjør det naturlig.

§ 2 Alle hus som etter bygningsrådets skjønn danner naturlig sammenhengende grupper skal prosjekteres under ett.

§ 3 Uthus kan tillates oppført hvor dette er vist på reguleringsplanen. Uthus må oppføres i arkitektonisk sammenheng med våningshuset og skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4 Garasjene skal gis en utforming som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med boligene og skal oppføres innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser. Garasjeanleggene skal planlegges og anmeldes under ett. Oppstillingsplasser for biler tillates ikke bebygget med garasje.

§ 5 Bensinstasjoner, lager og verksted tillates ikke bygget eller innredet.

§ 6 Husfarge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene. De ubebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser utvendige trapper, forstøtningsmurer, porter, tørkeplasser, skjermer, terrasser o.l.

Langs Valhallaveiens østre side oppsettes skjerming av gjerde eller levende hegn. Adkomster til Valhallaveien tillates ikke utenom de som er vist på planen.

§ 8 Gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby innhegning for blokkbebyggelse og innenfor fellesområder og områder som hører til rekkehusbebyggelse.

§ 9 I friarealer og parkområder kan det med bygningsrådets godkjennelse bygges barnehaver m.v.

§ 10 Fellesanlegg, f.eks. for søppelkasser, tørkeplasser og lekeplasser, opparbeides samtidig som feltet bygges ut.

§ 11 Gangbro over Valhallaveien bygges samtidig som denne vei anlegges.

§ 12 De viste turveier bygges samtidig som feltet bygges ut. Turveier skal ha en for formålet hensiktsmessig opparbeidelse og være tydelig markert i terrenget.

§ 13 Gangveiene tillates ikke for kjøring eller hensetting av kjøretøyer.

Unntatt herfra er sykebiler, brannbiler, brøytebiler og renovasjonsverkets biler, samt nødvendig kjøring for bringing og henting.

§ 14 For rekkehus kan tilbygg tillates når dette ikke overstiger 15 m2 pr. bolig. Tilbygg planlegges og anmeldes under ett for hver enkelt husrekke. Oppførelsen kan imidlertid skje enkeltvis for hver leilighet.

§ 15 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppegård kommune til anvendelse.

§ 16 Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

<<<<<<<<<

Nordre Follo kommune

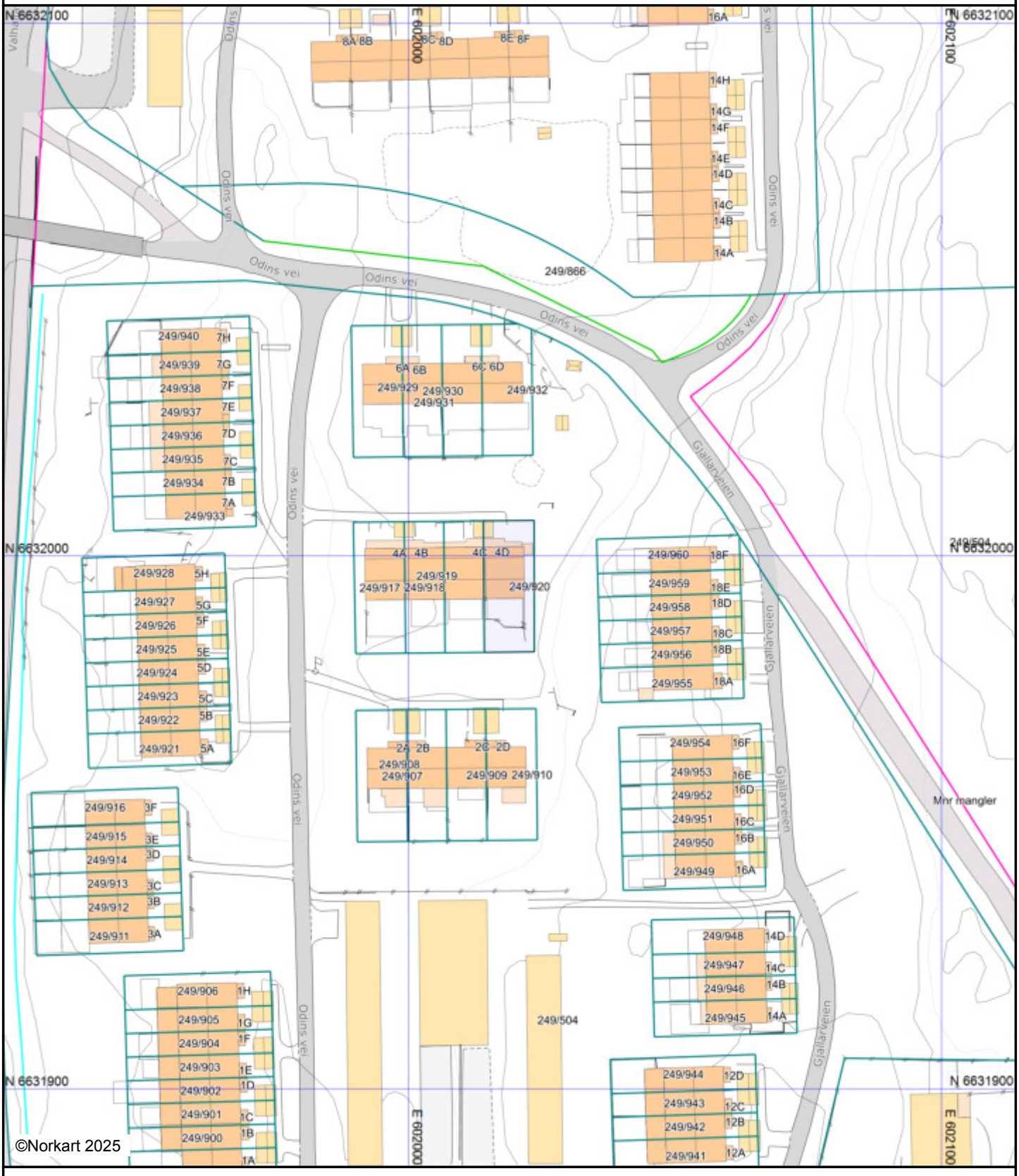
Grunnkart

Eiendom: 249/920
Adresse: Odins vei 4D
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

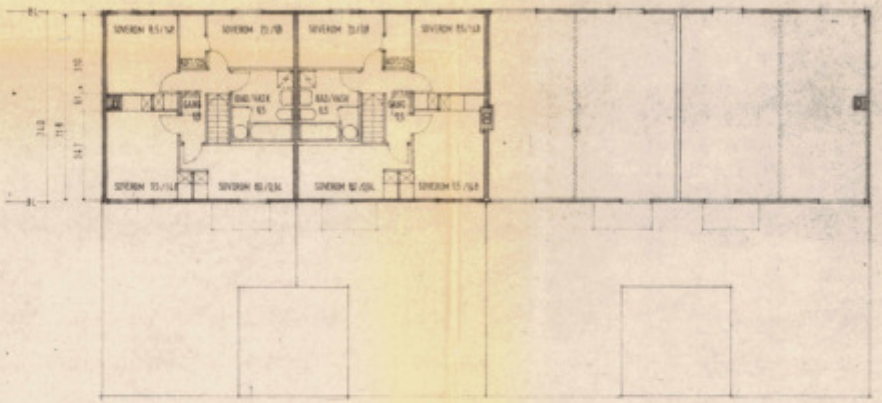
N

UTM-32

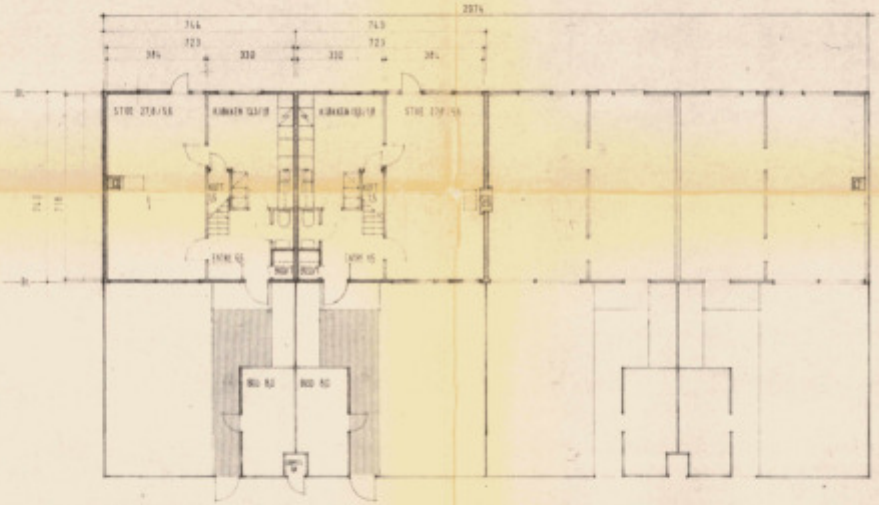
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



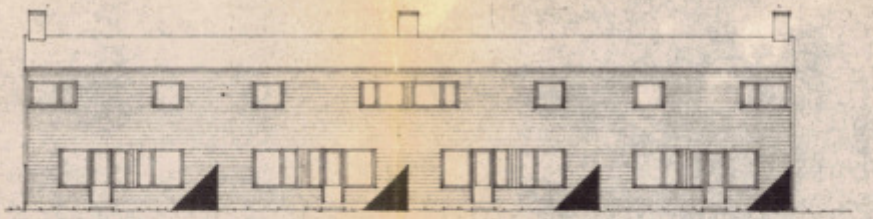
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



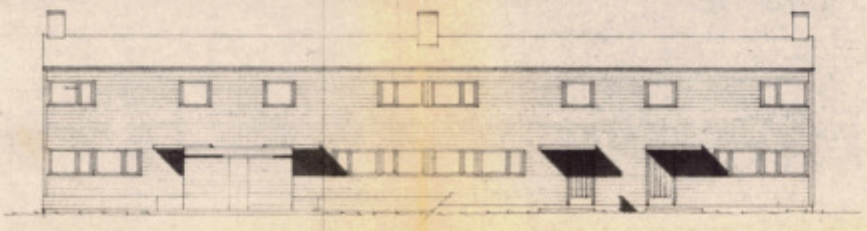
PLAN 2 ETASJE



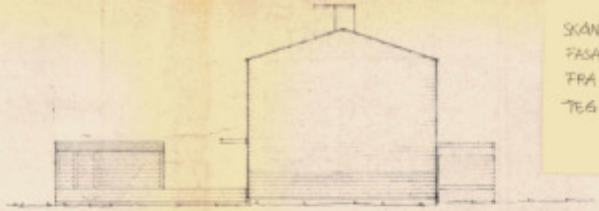
PLAN 1 ETASJE



FASADE STUESIDE SYD

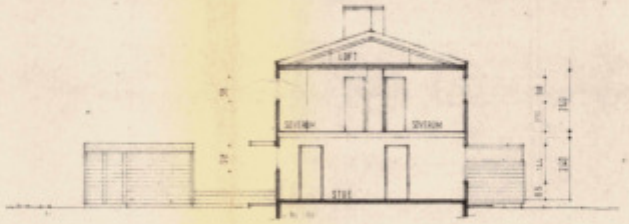


NORD FASADE INNGANGSIDE



SKANN BARE FASADE SYD FRA DENNE TEGNINGEN

FASADE GAVL



SNITT

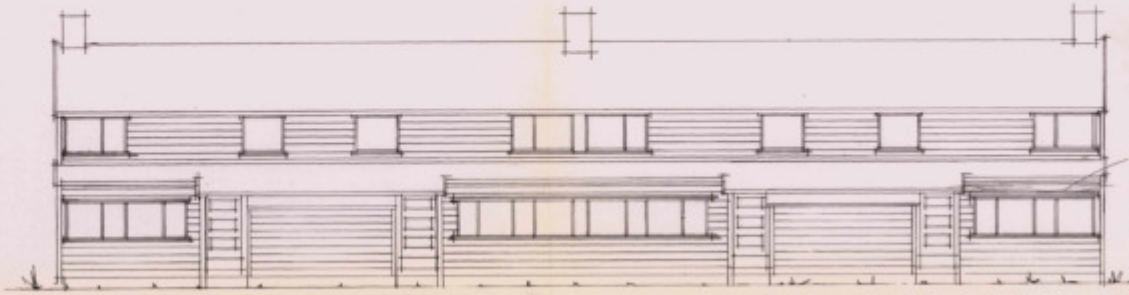
APPROBERT
- 6.FEB.1969
Oppgitte oppmerkinger

Mottatt
2 DES 1968

					TÅRNLIA
DATO	REV.	REV. OPPHATTER	SIGN.	TEGNET 21-12-1968	TEGN. NR.
PLANER SNITT OG FASADER				A/S SELVAAGBYGG	
				M 1:100	TEGN. NR. 121-0-58
HUSTYPE: SELVAAGHUS R74/2/4				HUS NR. 14-17-18-19	

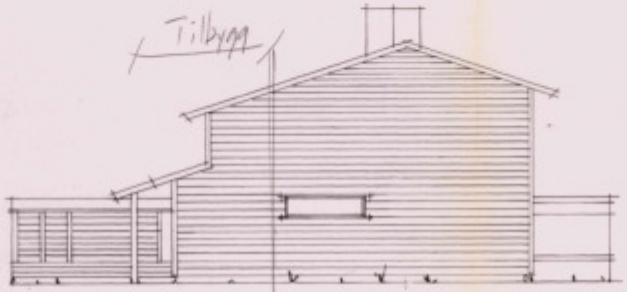
A3

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



Takvinkel tilsvarende forlengelse av skråplan fra møne over bod
12/3-86
Vidar Blomli

FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST

TEKNISK ETAT
2GC305 01122
ARKIV

APPROBERT
27 JUNI 1985 B
Oppegård Bygningsråd

ODINS VEI 4

FASADE

MÅL : 1:100
DATO: 3.12.84

SAK, TEGN. NR. 127-01

ARKITEKT M.N.A.L. ØYSTEIN B. SVEBO - MØLLERSTUA, RUTE 15 - 1450 NESODDTANGEN - TELEFON 93 72 83

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



TEKNISK ETAT
26.07.85 01122
ARKIV

APPROBERT
27 JUNI 1985
Oppegård Bygningsråd

ODINS VEI 4

PLANER

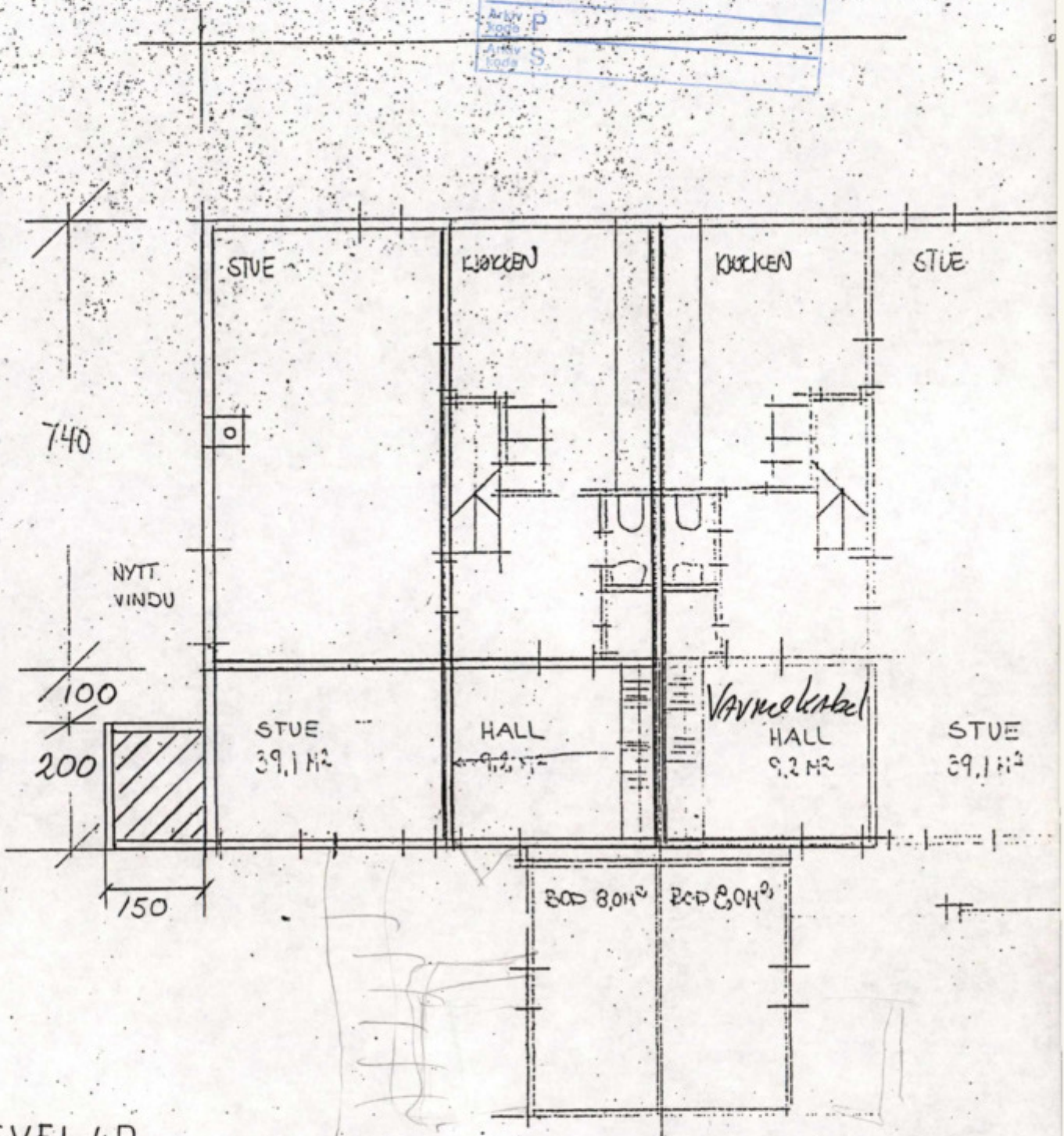
MÅL : 1:100
DATO: 5.12.84

SAK. TEGN. NR. 127.02

ARKITEKT M.N.A.L. ØYSTEIN B. SVEBO - MØLLERSTUA, RUTE 15 - 1450 NESODDTANGEN - TELEFON 93 92 27

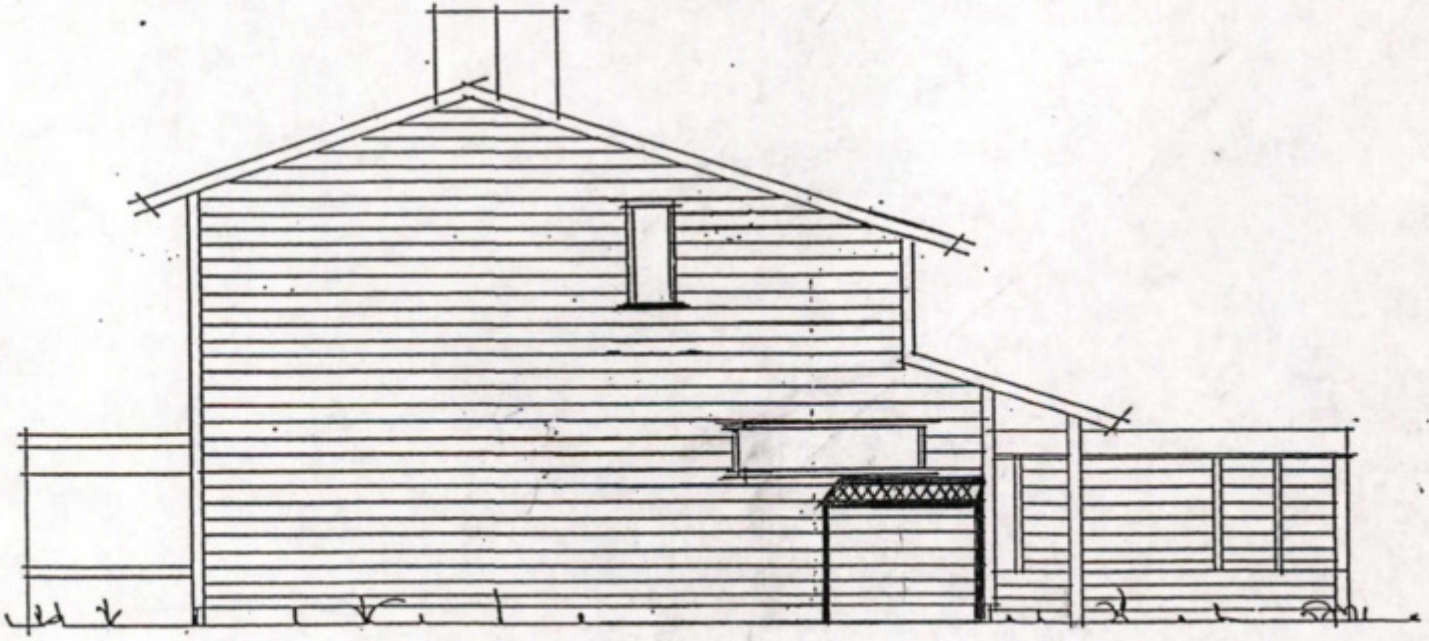
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Dato
Løpe nr.
15 MAR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S

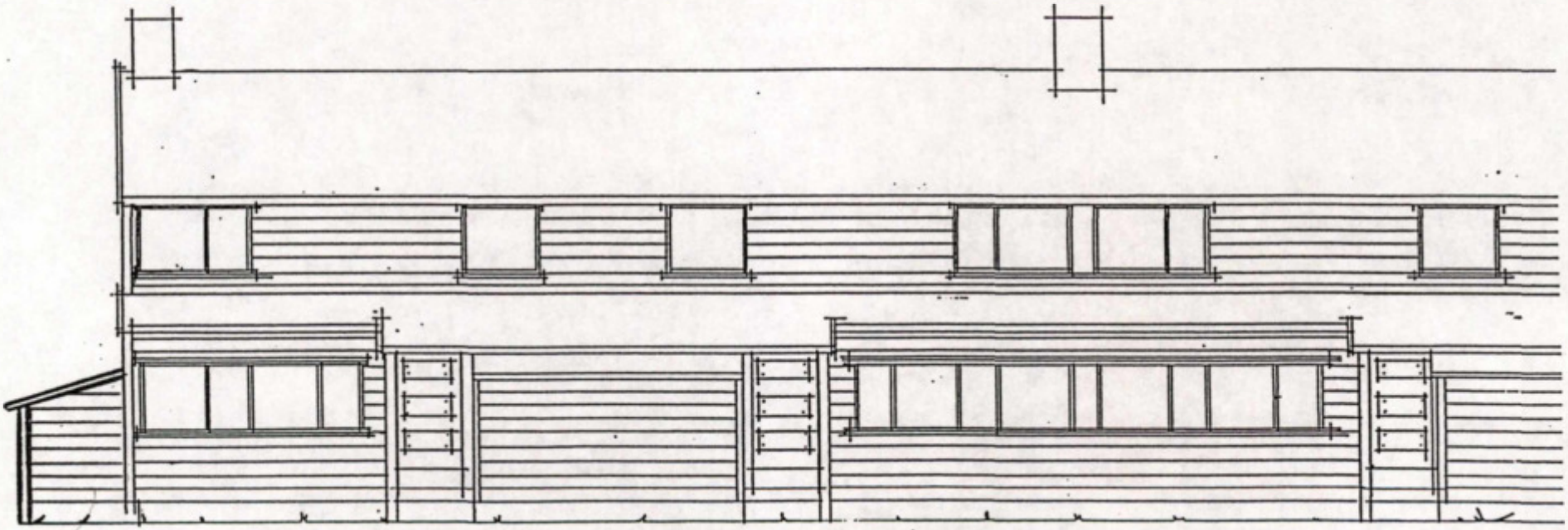


ODINSVEI 4D
TILBYGG UTEBOD
PLAN GRUNN 1-100 19-2-95

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid.
J.nr.
15 MAR 1995
Arkiv kode P
Arkiv kode S



ODINSVEI 4D
TILBYGG UTEBOD
FASADE 1-100 19-2-95



OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
Saksid.
J.nr.
15 MAR 1995
Arkiv P
kode
Arkiv S
kode

ODINSVEI 4D
TILBYGG UTEBOD
FASADE 1-100 19-2-95

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Bygg 130-138/68 og 161-163/68

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Odinsvei 1, 3, 5, 7, 2, 4, 6 og Gjellarveien 12, 14, 16 og 18		49	parsell av bnr. 140	1

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Bybygg	Rekkehus	Mottatt 29.10.68	dato 6.2.69 sak 37

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Oppegård Boligbyggelag	Holbergsvei 22, 1412 Sofiemyr	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Selvaag-Bygg	Holmenveien 19, Oslo 3	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
John Hejjander Larsen	Holmenveien 19, Oslo 3	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kolbotn den 9.2.1976

bygningssjefen
Helge Enger

Gunnar Selthaug
bygn. inspektør

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] kom.ing.
- [x] feiermester

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirk. And.-ord. BI 681. Desember 1971. Enhver nytt forbudt

Oppegård kommune

Gnr/Bnr: 49/917-920
Arkiv: L40
Saksnr: 97/06283-006
Saksbeh.: Josefine Ystenes
Dato: 16.06.98

Tårnlia BRL
OBBL, Solterrassen

KOPI

1410 KOLBOTN

FERDIGATTEST

etter pbl. av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 13. juni 1996 nr. 51, § 99 nr. 2 og 3

Byggetillatelse ble gitt for tilbygg den 11.10.85 i sak B93.102/85. Midlertidig brukstillatelse for tilbygget ble gitt den 02.12.97 etter befaring den 19.11.97.

Gjelder:	*TILBYGG BOLIG (REKKEHUS)*
Byggested:	*Odins vei 4 A-D, 1413 TÅRNÅSEN*
Byggherre:	*Tårnlia BRL, OBBL, Solterrassen, 1410 Kolbotn*
Søker:	*Øystein B. Svebo, Møllerstua, 1450 Nesoddtangen*
Ansvarshavende:	*Yngve Klausen AS, Nordbyveien 80A, 1400 Ski.*

Ferdigattest er gitt på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse av 02.12.97 og «som bygget» tegninger for fundamentering mottatt her den 22.05.98.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Hans Vestre
kontorleder/ overingeniør

Josefine Ystenes
saksbehandler

Kopi til:
- Øystein B. Svebo, Møllerstua, 1450 Nesoddtangen
- Olaussen, Odinsvei 4A, 1413 Tårnåsen
- Rørvik/Skjoldberg, Odinsvei 4B, 1413 Tårnåsen
- Romundstad, Odinsvei 4C, 1413 Tårnåsen
- Kjell Nilsen, Odinsvei 4D, 1413 Tårnåsen
- Driftsavdelingen
- Nordre Follo brann- og feiervesen
- Kart- og oppmålingskontoret

Sektor for teknikk og miljø Byggesakskontoret
Postadr.: Postboks 510 | Besøksadr.: Rådhuset | Telefon: 66 81 90 90 | Telefaks: 66 81 93 12 | Bankgiro: 1614.48.20170 | Postgiro: 0809 5348107

Utskriftsdato: 19.05.2025

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.**	249	**Bruksnr.**	920	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Odins vei 4D, 1413 TÅRNÅSEN								

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	7 455,61 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	5 280,85 kr
Sum	**15 964,46 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	63 m3	34,20 kr	1/1	0 %	2 154,60 kr	2 154,60 kr
Forbruk avløp i fjor	63 m3	41,85 kr	1/1	0 %	2 636,55 kr	2 636,55 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-63 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-2 154,60 kr	-2 154,60 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-63 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-2 636,55 kr	-2 636,55 kr
A konto forbruk vann i år	63 m3	56,54 kr	1/1	0 %	3 561,86 kr	890,46 kr
A konto forbruk avløp i år	63 m3	42,34 kr	1/1	0 %	2 667,26 kr	666,81 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	-20 %	3 056,00 kr	764,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	1 P.Løp	355,00 kr	1/1	0 %	354,80 kr	88,80 kr
				Sum	**17 274,92 kr**	**4 318,82 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.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ODINS VEI 4 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 14.05.2025

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: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odins vei 4 D, 1413 TÅRNÅSEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 249 BNR 920 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Tårnåsen

Verdivurdert til

6 500 000

0	6 500 000	47 445
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	137 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					233 m²	
Byggeår					1976	

Fellesutgifter	2 000
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odins vei 8 B 153 m² 1970 47,1 daa 4 sov				26.02.2024	6 600 000	**7 000 000**	455 715	7 455 715	**48 730**
2	Odins vei 4 A 137 m² 1969 233 m² 5 sov				19.04.2021	5 900 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**50 000**
3	Odins vei 6 D 99 m² 1969 231 m² 4 sov				22.08.2023	6 000 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**60 101**
4	Odins vei 14 B 126 m² 1970 47,1 daa 3 sov				05.06.2023	5 990 000	**5 890 000**	454 000	6 344 000	**50 349**

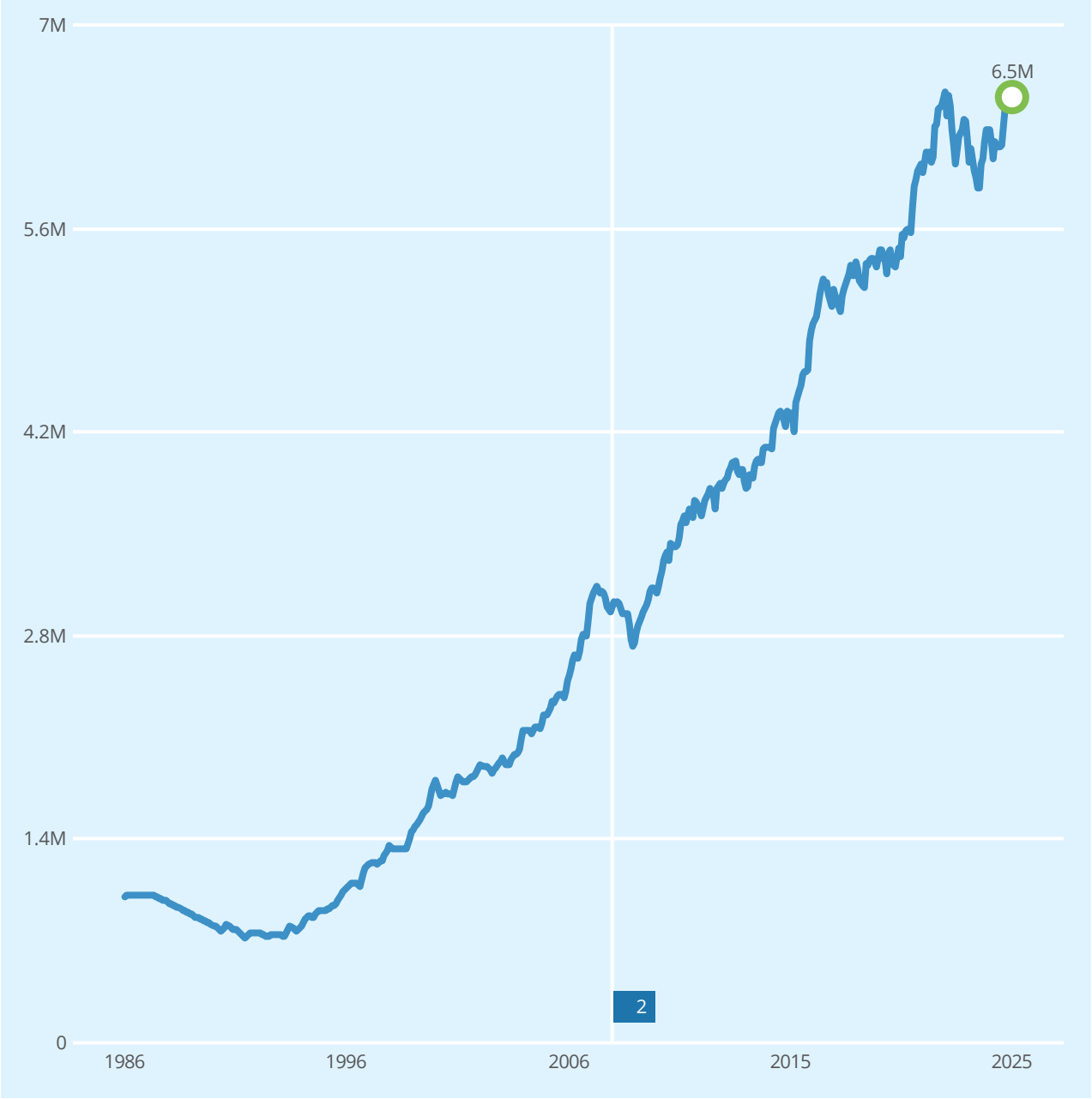
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

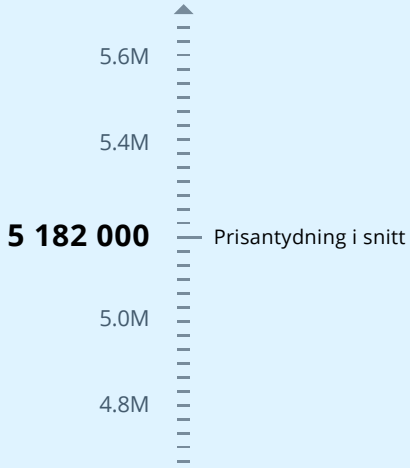
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.10.1987		26.10.1987	-	68 319	-	68 319	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i Tårnåsen grunnkrets nå

3
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

Rekkehus solgt i Tårnåsen grunnkrets siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

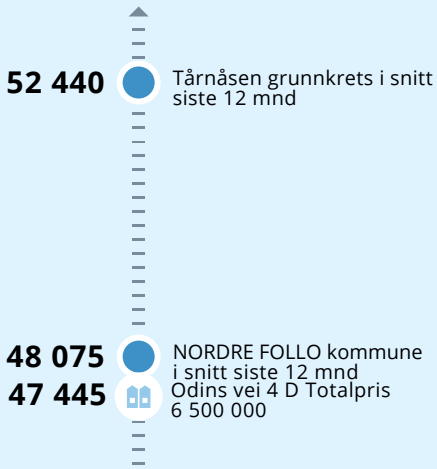


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



NABOLAGSPROFIL_KVADRAT.PDF

Odins vei 4D

Nabolaget Tårnåsen skole/Gimleveien/Odins vei - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 531 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	20 min 1.8 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 188 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	20 min 13.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tårnlia Linje 81, 81N, 83	3 min 0.2 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Augestad barnehage Tårnåsen (1-5 å... 19 barn	4 min 0.3 km
Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 0.4 km
Hareveien barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	8 min
Rema 1000 Sofiemyr	17 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Tårnåsen Senter	11 min
Vitusapotek Sofiemyr	17 min
Kolbotn Vinmonopol	21 min

SPORT

Hellerasten skole	3 min
Høyås Gymsal	5 min
Mudo Oppegård	17 min
SATS Kolbotn	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

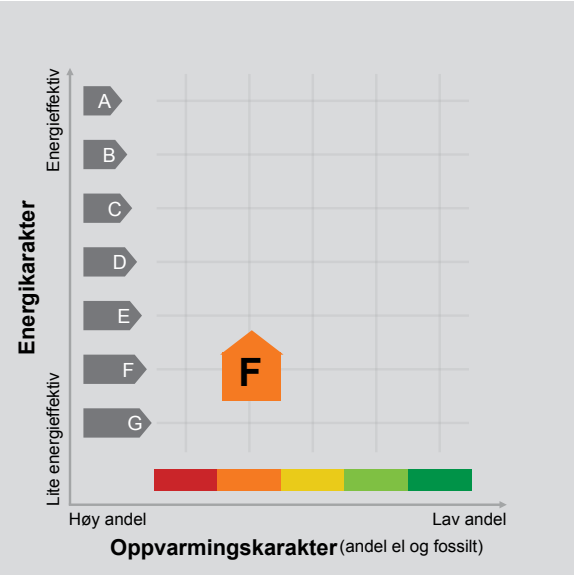


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Odins vei 4D
Postnummer	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	920
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16879010
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131789
Dato	06.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120250069

Selger 1 navn
Kjell Nilsson

Gateadresse
Odins vei 4D

Poststed	Postnr
Tårnåsen	1413

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: 1984

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 41

Antall måneder: 3

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: 120250069

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De var total leverandører

Arbeid utført av: Majetic rør og bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk er byttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg er justert til fjell

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I felles garasje

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250069

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny sørveg i 2024
Arbeid utført av	Follo Tak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Første etasje er bygget ut tre meter Andre etasje er bygget ut 2 meter i huse sin brede

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbygg startet 1985 Entrepenør gikk konkurs

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: 120250069

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 120250069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Nilsson	3c8ccd83d0b0ace10964a909a2714d8ff1853d8c	15.05.2025 08:06:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120250069

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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

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:
Odins vei 4D
Gnr. 249 Bnr. 920 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0069

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 91 89 15 15

E-post: erik.nyborg@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