KORNMOENGA 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kornmoenga 4, 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 238, bnr. 716

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 31.05.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1694 **Referansenummer:** WM1276

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.

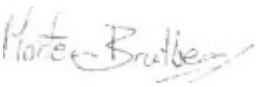
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

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.

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.

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.
- Saltak oppført i treverkskonstruksjon.

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

- Vinduer : Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Takvinduer på loft med karmer i tre.

- Malt hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
- Malt Balkongdør med 3 lags glass.

- Utgang til terrasse på ca 21 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet.
- Terrasseplatting på ca 13 kvm ved inngangsparti. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs eikeparkett. Fliser på bad og ytterste del av entre.
Vegg: malt tapet. En vegg med tapet på loftet. Fliser på bad.
Himling: malte flater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Trinn med behandlet furu. Teppefelt i trinn.

- Dører : Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

- Div. belysning.
- Garderobeskap/innredning.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1. etasje :
Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingba glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg under trapp mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Bad 2. etasje :
Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Ett høyskap.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Bad på loft :
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og malt slett himling.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er åpent i knevegg bak baderomsvegg. Ingen synlig avvik ble registret her og fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt . Lys under enkelte overskap. Kjøkkenplater på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr, Micro og induksjonstopp.
Avsatt plass for ; kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad på loftetasje.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i boligen hvor aggregat er plassert på knekott på loftet. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

- Det er opplyst installert fjernvarme og vannbåren varme i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

- Varmtvann : Det er sentralanlegg for varmt vann. Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet strøm. Brannslange også i kjøkkenbenk. Er også etablert sprinkel anlegg i leiligheten og bebyggelsen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

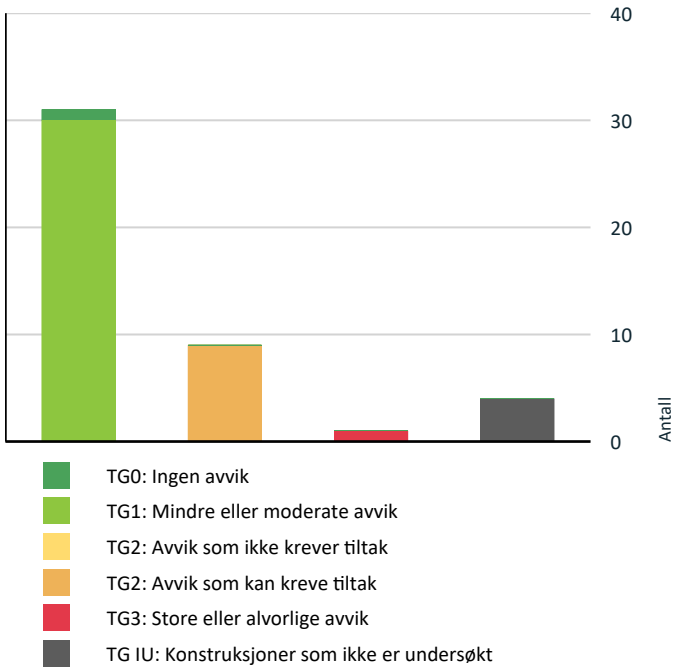
Blitt endret noe på innvendig planløsning.

Bod

• 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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.

Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart.
TG er satt på bakgrunn av observasjoner, alder og forventet levetid.

Generelt : Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i treverkskonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Takvinduer på loft med karmer i tre.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt. Montert kodelås.
Malt Balkongdør med 3 lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utgang til terrasse på ca 21 kvm fra stue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet.
- Terrasseplatting på ca 13 kvm ved inngangsparti. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er behandlet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: 3- stavs eikeparkett. Fliser på bad og ytterste del av entre.
Vegg: malt tapet. En vegg med tapet på loftet. Fliser på bad.
Himling: malte flater.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi.
Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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 høydeskjell i stue/kjøkken og loftstue.

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.

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).

TG 1 Radon

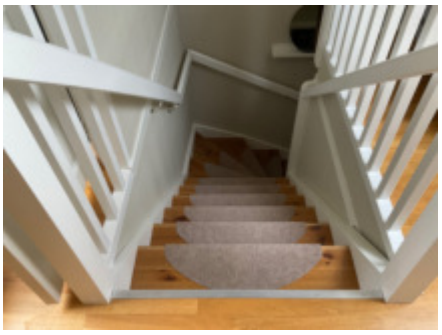
Takstmann har ingen kjennskap til om bygget er konstruert med radonsperre eller om noen av boligene har hatt utført radonmåling. På denne bebyggelsen er det ventilert garasjeanlegg i kjeller og garasjeanlegg skal isolert sett være etablert gasstett. Trolig ingen forekomst av forhøyet radonverdier i bebyggelsen over.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Trinn med behandlet furu. Teppefelt i trinn.

Til info er det observert knirk i enkelte trinn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dørblad er skiftet ut etter byggeåret.

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Garderobeskap/innredning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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

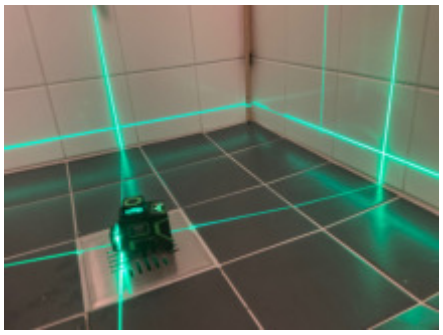
Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Sprekker i flis kom som følge av rystelse etter sprengearbeid i område.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

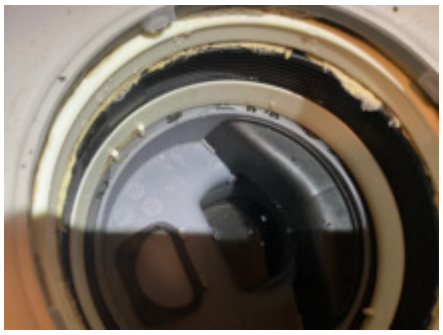
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

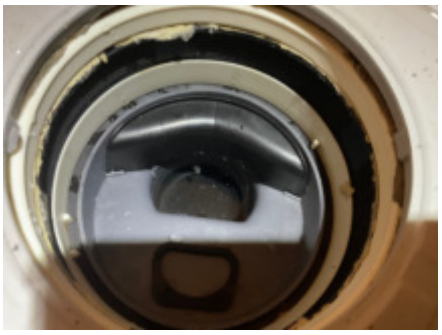
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg2 er satt for å belyse en risiko for at skade kan ha oppstått på membran i overgang gulv/vegg etter rystelser i bygget etter sprengearbeider i område. Over halve forventete levetid på membran blir passert til neste år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke funnet tegn i dag på at membran er skadet, men det kan ikke gis en garanti på dette.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingba glassdør, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Tilstandsrapport

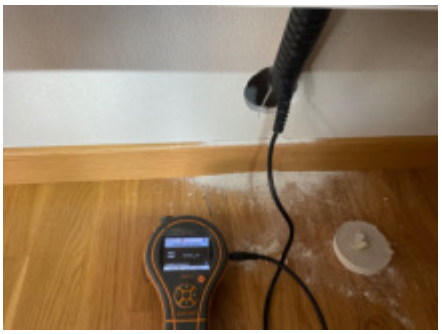
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg under trapp mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.







2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt.

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

Sprekt en veggflis ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

For utbedring av avvik må flis skiftes ut med ny.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

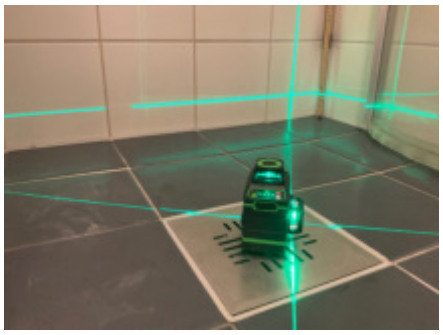
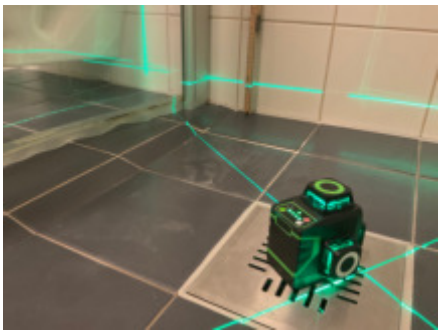
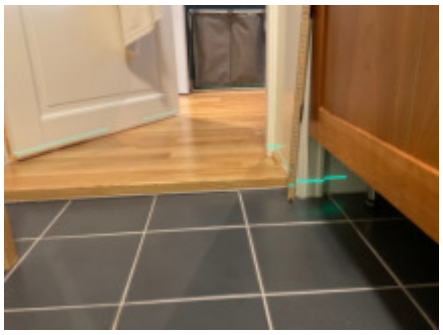
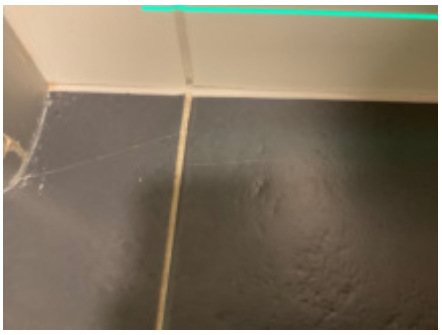
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i enkelte gulvfliser mot vegg vendt mot trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg2 er satt for å belyse en risiko for at skade kan ha oppstått på membran i overgang gulv/vegg etter rystelser i bygget etter sprengearbeider i område. Over halve forventete levetid på membran blir passert til neste år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke funnet tegn i dag på at membran er skadet, men det kan ikke gis en garanti på dette.




2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Ett høyskap.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.





LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling.

LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
Varmekabler stod ikke på ved befaring og takstmann har ikke kontrollert varmestrøm på gulv.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt ok fall på gulv i dusjhjørnet som ligger opphøyd inne i rommet. Utenfor dusjhjørnet er dog laveste punkt på gulv målt til å være ved dørterskel noe som resulterer til TG3. For at lekkasjevann utenfor hushjørnet skal kunne renne til sluk må det etableres ett hjelpesluk i rommet med fall på gulv mot denne.

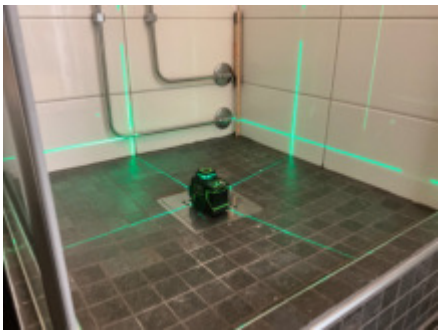
Konsekvens/tiltak
• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Slik dette rommet i dag er konstruert egner rommet seg best til kun å være ett toalett rom og ikke ett våtrom. Ved å plugge vanntilførsel for dusj og kun benytte rommet som et toalett rom vil avvik med membran/sluk og fall på gulv frafalle.
Kostnadsestimat satt på over 300 000,- gjelder for å bygge om rommet til å tilfredsstille kravene for et våtrom. Ved fjerne dusjløsning vil å ta i bruk rommet som et toalett rom vil kostnadsestimat være ca 15 000,-.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

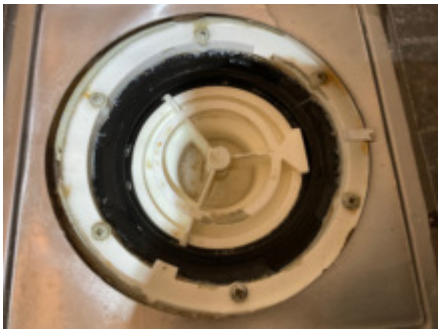
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørgjennomføring i våtsone i dusjhjørnet utgjør en svakhet for fuktskade i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhente dokumentasjon på membran om mulig.





Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er åpent i knevegg bak baderomsvegg. Ingen synlig avvik ble registret her og fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i kompositt . Lys under enkelte overskap. Kjøkkenplater på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr, Micro og induksjonstopp.
Avsatt plass for ; kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.

Til info : benkeplater og induksjonstopp er skiftet ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

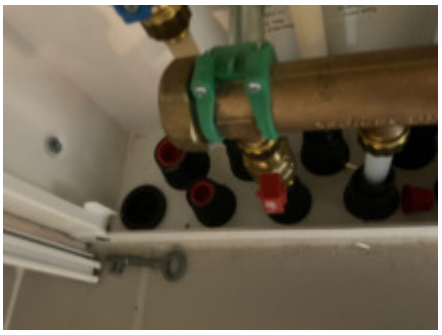
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad på loftetasje.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen hvor aggregat er plassert på knekott på loftet. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

Generell info :
Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.
Viktig at et slikt anlegg aldri skrus helt av (med unntak av ved service og filterskift).
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

TG IU Varmesentral

Det er opplyst installert fjernvarme og vannbåren varme i boligen.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme til radiatorer samt til gulvvarme på bad 1 etasje og 2, etasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll når anlegget var nytt i 2011. Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid til bad på loft.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

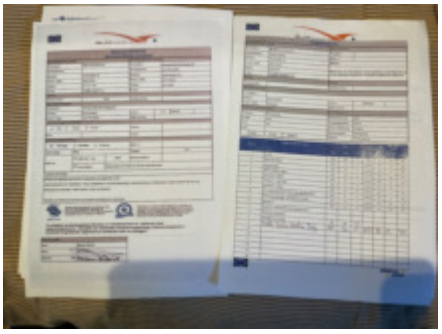
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Ingen spesielle avvik ble registrert.





Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet strøm. Brannslange også i kjøkkenbenk.
Er også etablert sprinkel anlegg i leiligheten og bebyggelsen.

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret.

Drenering ligger skjult under terreng og lar seg derfor ikke visuelt inspisere uten inngrep. Bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen står oppført på støpt ringmur med innvendig isolert og støpt betongsåle.

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

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
2011

Kommentar
Antatt byggeår. Må sees på som ca angitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av bod :
Oppført på ringmur med krypkjeller. Oppført i treverkskonstruksjon med malt trekledning.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart.

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

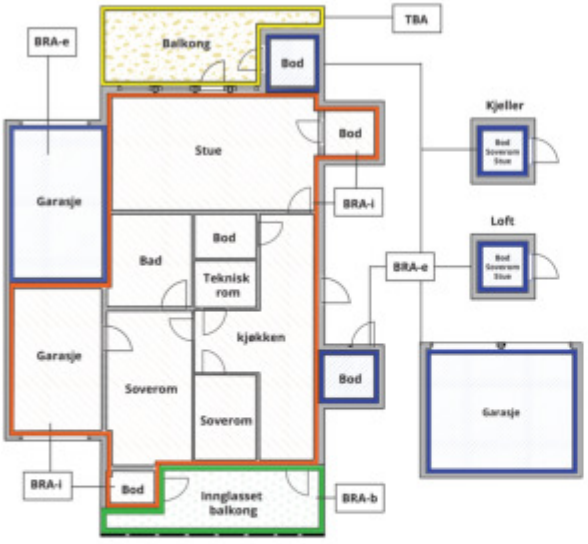
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	53			53	34
2. Etasje	53			53	
Loft	19			19	
SUM	**125**				**34**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue		
2. Etasje	Gang/ trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Loft	Loft stue, Bad		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Areal er målt til ca 52,6 kvm i 1. etasje og 2. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Blitt endret noe på innvendig planløsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

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

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	125	0
Bod	0	5

Kommentar

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.
Bod	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.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Simeon Karl Alexander Olofsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	238	716		0	143.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kornmoenga 4

Hjemmelshaver
Waage Ingerid, Olofsson Simeon Karl Alexander

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører.

Boligselskap
KORNMOENGA SELVEIERFORENING

Organisasjonsnr
898542092

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Tårnåsen, nordøst for Kolbotn sentrum og nær grensen mot Oslo. Området byr på et godt utvalg av servicetilbud som skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg og flott natur. Det er få minutters gange til marka med rekreasjonsområder, turstier, skiløyper og flere småvann. I tilknytning til Tårnåsen skole er det fint skogsterreng som innbyr til aktivitet. Her er det blant annet ballbinge, ski/trimløype, sykkelløype og flere lekeapparater. På Greverud er det 18-hulls golfbane. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi og Extra. Tårnåsen Senter er et hyggelig nærsenter med et variert utvalg av butikker, fasiliteter og helsetilbud. Det er kort vei til Kolbotn sentrum med gågater og Kulturhus. Kolbotn Torg har 60 spennende butikker og restauranter, samt helse- og servicetjenester. Alternativt ligger Vinterbro senter, Ski Storsenter og Oslo sentrum godt innen rekkevidde via bil. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Tårnlia som ligger i gangavstand fra boligen. Fra Kolbotn stasjon til Oslo S bruker toget ca. 10-15 min. Med bil fra Tårnåsen senter tar det ca. 5 min til Kolbotn Torg, ca 10-12 min til Ingierstrand, ca 15 min til Vinterbro senter, ca 16 min til Ski Storsenter, ca 16 min til Oslo S. Eiendommen har gangavstand til Tårnåsen barneskole og er nærmeste nabo til Hellerasten ungdomsskole. Roald Amundsen videregående skole ligger på Sofiemyr. Kommunen har god barnehagedekning med både kommunale- og private barnehager.

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

Flat tomt som er pent opparbeidet med gressplen og noe beplatning. Ved boligens inngangsparti er tomten opparbeidet med en 13 kvm terrasse, som er dels overbygget. Belegningsstein i trase fra terrasse og ut til felles areal. Ut for stuen ligger en 21 kvm stor vestvendt terrasse med adkomst til hage som er dels inngjerdet og dels markert med tujahekk og levegger. Det er også opparbeidet en grillplass.
Forøvrig er fellesarealene pent opparbeidet med asfalterte gangveier og parkeringsområder, samt lekeplasser for de minste.

Tinglyste/andre forhold

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

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Opplyst at boligen disponerer 2 plasser i felles, overvåket garasjeanlegg under Kornmoenga.

Kort om bebyggelsen

Rekkehus oppført som modulbygg på støpte/armerte betongkonstruksjoner. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt trekledning. Flatt yttertak tekket med papp. Vinduer med 3- lags glass og rammer i pvc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 900 000	2019	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2025	

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/WM1276

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat (WM)

Oppdragsnr.
120250072

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingerid Waage	Simeon Karl A Olofsson

Gateadresse
Kornmoenga 4

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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

Beskrivelse: Noen sprekker i fliser på bad i 1. og 2. etasje ifbm sprenging på tomt i nabolaget.

Document reference: 120250072

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert ny dusj i 2. etasje.
Arbeid utført av	IBR

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll og rensing av ventilasjonsanlegg
Arbeid utført av	Power Clean

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, kontroll av ventilasjonsanlegg. Årlig kontroll av varmesentral

Filer

3NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Kornmoenga_plass_7-8).pdf

2NELFO_Sluttkontroll_R1_(Kornmoenga_plass_7-8).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec ladeboks installert i 2019.

Document reference: 120250072

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Steinar Gjersrud og c/o Utgraving og belegningsstein på uteområde foran huset 2024 Muribø Utskifting av terassedør 2025 Altiett AS Oppgradering av kjøkken 2023. Ny benkeplate, Kjøkkenplater ved benk, ny Platetopp og kjøkkenvask.

Arbeid utført av: Steinar Gjerstrud og c/o, Muribø , Altiett AS

Filer

IMG_2332.jpg.pdf IMG_2333.jpg.pdf IMG_2334.jpg.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: befaring sprekker i flis

Filer

Befaringsrapport_Kornmoenga4_TÃ¥rnÃ¥sen_2024-07-10.pdf

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

Document reference: 120250072

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

Beskrivelse: Rotter/mus

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250072

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: 120250072

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingerid Waage	b6d8789c301dde2fd8319 5c5f229fe12a51bf55e	29.05.2025 09:43:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simeon Olofsson	1fa808879e477d7097b52 33e289c11562a524107	29.05.2025 09:40:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120250072

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

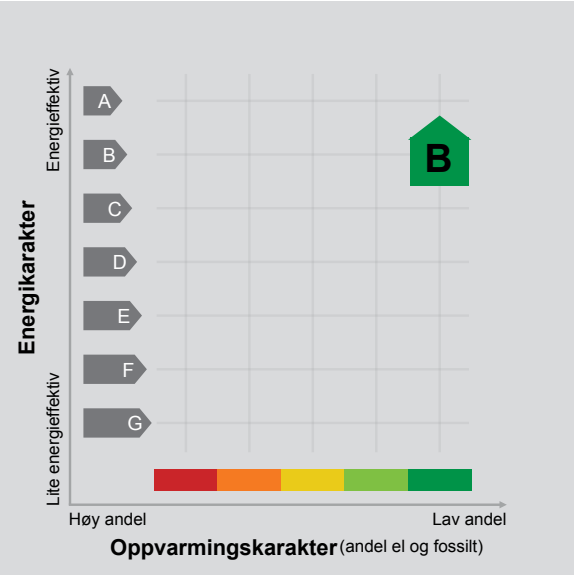
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kornmoenga 4
Postnummer	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	238
Bruksnummer	716
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300208596
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128585
Dato	30.05.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen

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	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Protokoll til årsmøte 2025 for KORNMOENGA SELVEIERFORENING

Organisasjonsnummer: 898542092
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Kornmostua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **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.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Som protokollvitne ble Kristine Fischenich valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes opp fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat foreslås dekket fra egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Låsbare postkasser

Fremmet av: Vegard Brox

Det har vært en del problemer med stjeling av pakker fra postkassene. Dette kan løses ved å bytte til låsbare postkasser, hvis det er stemning for det. En mulighet er "Trygg Classic" fra Stansefabrikken. Det er bygget opp av moduler på 3-5 postkasser. Hver enhet får nøkler til sin egen postkasse, mens Posten har systemnøkler som kan brukes til å vippe ut kassene på toppen, for å enkelt komme til alle. Det betyr at dette må gjøres felles. Hvis vi skal bytte må alle bytte. Stansefabrikken har gitt et foreløpig tilbud på ca kr 83 000 totalt. Selveierforeningen har ikke penger til å dekke dette, så kostnaden må i så fall faktureres de enkelte enhetene. Se vedlegg for mer detaljer.

Antar at dagens stativ kan gjenbrukes, for å holde kostnaden nede.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble tatt til etterretning, vil bli innhentet flere tilbud og løsningen undersøkes nærmere før forslaget evt. blir fremmet på nytt. Vil lodde stemningen blant alle eierne før man går videre.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Stavik

Følgende stilte til valg:
Silje Stavik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mona Svenning

Følgende stilte til valg:
Mona Svenning

Protokollen ble digitalt signert av møteleder Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitne Kristine Fischenich/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4336
KORNMOENGA SELVEIERFORENING

Velkommen til årsmøte i KORNMOENGA SELVEIERFORENING

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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Kornmostua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Låsbare postkasser
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KORNMOENGA SELVEIERFORENING

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.

Forslag til vedtak
Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes opp fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat foreslås dekket fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. 4336 regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

Sak 7

Låsbare postkasser

Forslag fremmet av:
Vegard Brox

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en del problemer med stjeling av pakker fra postkassene. Dette kan løses ved å bytte til låsbare postkasser, hvis det er stemning for det. En mulighet er "Trygg Classic" fra Stansefabrikken. Det er bygget opp av moduler på 3-5 postkasser. Hver enhet får nøkler til sin egen postkasse, mens Posten har systemnøkler som kan brukes til å vippe ut kassene på toppen, for å enkelt komme til alle. Det betyr at dette må gjøres felles. Hvis vi skal bytte må alle bytte. Stansefabrikken har gitt et foreløpig tilbud på ca kr 83 000 totalt. Selveierforeningen har ikke penger til å dekke dette, så kostnaden må i så fall faktureres de enkelte enhetene. Se vedlegg for mer detaljer.

Antar at dagens stativ kan gjenbrukes, for å holde kostnaden nede.

Forslag til vedtak
Selveierforeningen bytter ut dagens postkasser med låsbare postkasser. Kostnaden for dette faktureres de enkelte enhetene. Foreløpig estimert kostnad er ca kr 2600 pr enhet.

Vedlegg

2. FDV Trygg Classic V3.pdf
3. S110036.pdf
4. unnamed.png

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mona Svenning

Styrets årsrapport

Det har vært gjennomført 6 styremøter gjennom året.

Generelt styrearbeid.

Fokus på bedring av økonomien i SF1.

Styret har behandlet innkommende saker.

Det har vært fokus på løpende informasjon av nyheter og annen informasjon fra saker som angår SF1. Her har Vibbo vært den valgte kanal for informasjon.

Vibbo med Nabolaget er lansert.

Det har vært fokus på oppgradering av uteområde ifl til aktiviteter for større barn. Styret har jobbet aktivt inn mot Velforening for dette.

Det er godkjent etablering av basket bane plassert ved "Hanen".

Det er i tillegg godkjent midler for arrangement av Kornmodagen. Hvor et styremedlem fra SF1 i samarbeid med andre beboere fra Kornmoenga står ansvarlig for igangsettelse av denne dagen. Mer info følger.

Det skal gjennomføres dugnad 7 mai. Planen er at SF1 tar eierskap til større deler av området og vedlikeholder dette.

Zaptec ladere er ønsket trukket ut av fellesavtale Kornmoenga Vel. Dette for å kunne fakturere hver enkelt eier pr mnd. Leverandør er ikke valgt.

KORNMOENGA SELVEIERFORENING
ORG.NR. 898 542 092, KUNDENR. 4336

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	814 080	793 563	841 000	839 680
SUM DRIFTSINNTEKTER		**814 080**	**793 563**	**841 000**	**839 680**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-8 500	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-61 780	-58 675	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar	5	-8 843	-10 250	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-314 978	-296 968	-274 600	-277 000
Kostnader sameie		-276 480	-233 856	-276 480	-276 000
Energi/fyring	7	-48 272	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-177 830	-181 539	-162 000	-153 600
Andre driftskostnader	8	-16 873	-4 036	-3 500	-5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-973 516**	**-842 373**	**-854 080**	**-852 600**
DRIFTSRESULTAT		**-159 436**	**-48 810**	**-13 080**	**-12 920**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 263	1 271	2 000	3 000
Finanskostnader	10	-2 167	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-904**	**1 271**	**2 000**	**3 000**
ÅRSRESULTAT		**-160 339**	**-47 539**	**-11 080**	**-9 920**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-160 339	-47 539		

Transaksjon 09222115557544770354 Signert VSP, ATM, MS, SJS

KORNMOENGA SELVEIERFORENING
ORG.NR. 898 542 092, KUNDENR. 4336

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 467	2 950
Forskuddsbetalte kostnader		39 300	61 368
Energiavregning		0	58 754
Driftskonto OBOS-banken		18 531	182 118
SUM OMLØPSMIDLER		**75 297**	**305 189**
SUM EIENDELER		**75 297**	**305 189**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		55 288	215 627
SUM EGENKAPITAL		**55 288**	**215 627**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 519	20 741
Leverandørgjeld		490	61 815
Energiavregning		0	6 971
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 009**	**89 562**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 297**	**305 189**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 22.4.2025
Styret i Kornmoenga Selveierforening

Anja Tangen-Mohn Mona Svenning Silje Johanne Stavik

Transaksjon 09222115557544770354 Signert VSP, ATM, MS, SJS

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

Velforening	276 480
Felleskostnader	256 000
Garasjeleie	76 800
Garasjeleie	76 800
TV	64 000
Kabel-TV	64 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**814 080**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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 60 000.

Transaksjon 09222115557544770354 Signert VSP, ATM, MS, SJS

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 843
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 843**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 632
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-62 760
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-89 570
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-153 720
Kostnader dugnader	-4 295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-314 978**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-48 272
SUM ENERGI / FYRING	**-48 272**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 833
Andre fremmede tjenester	-131
Bank- og kortgebyr	-2 909
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-16 873**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	540
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	723
SUM FINANSINNTEKTER	**1 263**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 167
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 167**

Transaksjon 09222115557544770354 Signert VSP, ATM, MS, SJS

Trygg Classic V3

Systempostkasse for utendørs bruk



- Sterk konstruksjon
- Lang levetid
- Anbefalt av Posten
- God plass til småpakker

Trygg Classic er beregnet på utendørs montering på tilhørende stativ, direkte på vegg eller innfelt i vegg. Postkassen Trygg har lufting fra bunnen. Det anbefales minimum 15mm luftrom mellom kassens bunn og raden under/veggramme.

Postkassene leveres med en postsonelås, som er en del av et landsomfattende system eid av Posten Norge. Det innebærer at det lokale postbudet kan låse opp hele postkassen i overkant, og tippe ut innerkassen, slik at det kan leveres både brev og småpakker til hver enkelt beboers postkasse.

Tekniske spesifikasjoner:

Materialer	Varmgalvanisert stål. Miljøvennlig pulverlakk. Kan gjenvinnes.
Dørlåser	5-stifts sylinder 869 er ferdig montert som standard m/3 nøkler pr dør.
Postsonelås	Sylinder 5870 medfølger ihht postnummer.
Skilt	Etterbestillinger utføres direkte hos skiltprodusent/lokal forhandler.
Vedlikehold	Rengjøres med fuktig klut. Unngå bruk av kjemikalier. Alle låser smøres årlig. Smøring av tørr lås før og i løpet av vinteren anbefales.
Produsent	Stansefabrikken Home AS post@stansefabrikken.no www.postkasse.no

Modul	Brevluke høyde	Fargekode	Ytre kantmål B x H X D	Artikkel num-mer	EAN
2 rom	25 mm	RAL 7016	600 x 445 x 192 mm	702102	
3 rom	25 mm	RAL 7016	890 x 445 x 192 mm	703102	
4 rom	25 mm	RAL 7016	1180 x 445 x 192 mm	704102	
5 rom	25 mm	RAL 7016	1465 x 445 x 192 mm	705102	

Tilbud # S110036

Stansefabrikken Home AS
Bjørnstadmyra 22
1712 - Grålum
Norway

Kundenr:410295
Kornmoenga Selveierforening, Vegard Brox
Tårnåsen
1413 TÅRNÅSEN
Norge
Orgnr: NO898542092

Fakturaadresse:
Kornmoenga Selveierforening
V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Norge

Leveringsadresse:
Kornmoenga Selveierforening, Vegard Brox
Tårnåsen
1413 TÅRNÅSEN
Norge
Telefon: +47 934 01 175
Kontakt: Vegard Brox

Bestillingsnummer:	Tilbudsdato:	Gyldig til:	Selger:	Deres referanse:
Vegard Brox	03.03.2025	05.05.2025	Aina F. Opheim	Vegard Brox

Varenr	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Rab.%	Netto	Beløp
Takk for forespørselen.						
Alternativ 1 - Trygg Classic for utendørs bruk - leveres med 5-stifts sylinderlås og 3 stk. nøkler til hver beboer - lakkert i RAL 7016 mørk grå:						
Stativ 1 - 10 stk.						
705102	Trygg Classic 5 rom 25 mm	2,00	9 743,00	20,00	7 794,40	kr 15 588,80
Stativ 2 - 10 stk.:						
705102	Trygg Classic 5 rom 25 mm	2,00	9 743,00	20,00	7 794,40	kr 15 588,80
Stativ 3 - 12 stk:						
703102	Trygg Classic 3 rom 25 mm	4,00	7 260,00	20,00	5 808,00	kr 23 232,00
Stativ 3 - 12 stk:						
					Delsum	kr 54 409,60
Postens sonelåser:						
042	Nøkkelsone 042 Kolbotn	8,00	0,00	0,00	0,00	kr 0,00
Postsone: 1410-1429. Inkludert i pris.						
					Delsum	kr 0,00
Frakt og montering:						
Frakt monterin g	Frakt av varer til montering per pall	1,00	806,00	0,00	806,00	kr 806,00
PALL-POST	Euro pall	1,00	158,00	0,00	158,00	kr 158,00
99000	Kjøring	1,00	450,00	0,00	450,00	kr 450,00

Tilbud # S110036

Stansefabrikken Home AS
Bjørnstadmyra 22
1712 - Grålum
Norway

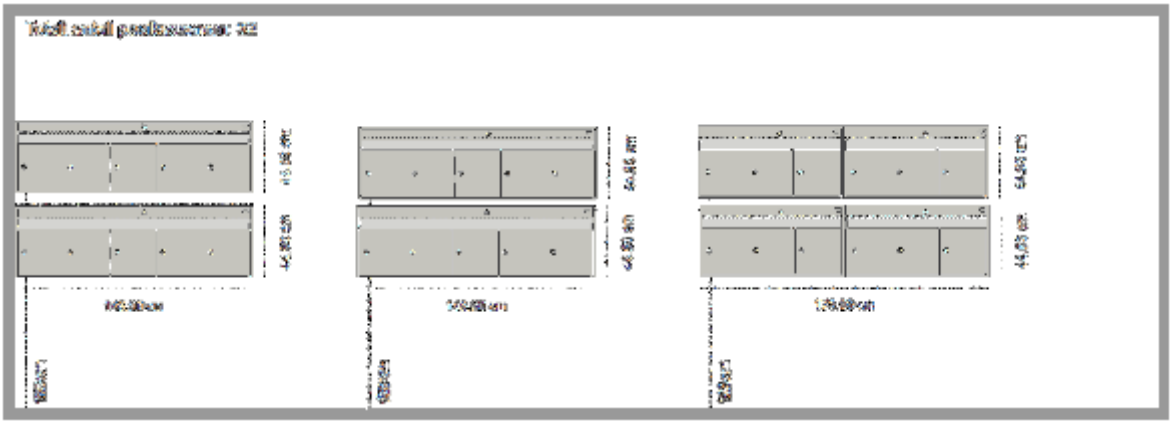
Varenr	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Rab.%	Netto	Beløp
99008	Monteringshjelp postkasser	1,00	10 800,00	0,00	10 800,00	kr 10 800,00
Inkl. demontering og bortkjøring av gamle kasser.						
Eventuelt monteringsmateriell kommer i tillegg.						
Leveringstid: ca. 3 arbeidsuker fra bestilling.						
					Delsum	kr 12 214,00

Beløp (eks. mva)	kr 66 623,60
MVA 25 %	kr 16 655,90
Total	kr 83 279,50

Options

BESKRIVELSE	RAB.%	ENHETSPRIS
[90500] Postkasseskilt Trygg, med tape	20%	~~kr 180,00~~ 144.00
[90600] Nei takk reklame, med tape for Trygg	20%	~~kr 124,00~~ 99.20

Vedlegg 4 til sak 7. Låsbare postkasser



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 4336 **Selskapsnavn:** KORNMOENGA SELVEIERFORENING

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4336

Kornmoenga Selveierforening

Velkommen til årsmøte i Kornmoenga Selveierforening

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:

7. mai 2024 kl. 18:00, Kornmostua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kornmoenga Selveierforening

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Pprotokollvitne blir valgt på årsmøtet blant de fremmøtte.

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat er negativt og foreslås dekket opp ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat er negativt og foreslås dekket opp ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4336 Kornmoenga Selveierforening 07.05.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Styrets innstilling

-Obos anbefaler et snitt på 1963, - pr boenhet. Styret ønsker at honoraret økes fra 50 000 kr 60.000, - pr år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anja Tangen-Mohn

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

- Mona Svenning

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har Selveierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karianne Karlsen	Kornmoenga 43
Styremedlem	Silje Johanne Stavik	Kornmoenga 36
Styremedlem	Anja Tangen-Mohn	Kornmoenga 9

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Kornmoenga Selveierforening
Selveierforeningen består av 32 rekkehus.
Kornmoenga Selveierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898542092, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:
238 713

Kornmoenga Selveierforening har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Selveierforeningen har ikke revisor.

Dugnad:

Felles dugnad med Sætretunet mandag 6. mai, det vil da komme containere. I tillegg til at vi trenger frivillige som ønsker å bidra til snekkerarbeid/reparasjon av lekeplassene.

Rens av takrenner, burde vi se på det å leie et felles lift for å få renset alle takrenner?

Styrets arbeid:

Styret har hatt 6 styremøter i løpet av året, i tillegg til at vår representant Anja har stilt på 12 møter i velforeningen. Vi har også stilt på flere befaringer og leverandørmøter.

-Ny lekeplass ligger inne fremdeles som sak hos Velforeningen men ikke ferdig godkjent, I mellomtiden skal den sikres av SF ! og Sætretunet.

Den siste tiden har vi hatt forskjellige befaringer for å utbedre ventilasjon, varme og energisparing - samt felles serviceavtale.

Anticimex avtalen er også sagt opp, bokser i hager vil bli demontert i løpet av kort tid, vi oppfordrer alle til å følge med på om problemet med rotter kommer tilbake.

- Rensing av ventilasjonsanlegg utført 2024 av Vakumconsult AS.

Styret ønsker å lufte muligheter ovenfor SF1 å ta opp et felles lån for å utbedre balkong og inngangsdør hos alle beboere - vi ser at det å bytte dører er en stor kostnad for hver beboer, men vil ha en større besparelse i forhold til strøm/varme.

Energima/ventilasjon

- Serviceavtale: kr 60 500,- eks mva inkludert to stk filter som vi i dag betaler kr 10 339 eks mva.

- Nytt styrepanel: kr 3 100,- eks mva for de som ønsker å bytte dette.
- Vi har hentet inn tilbud på nytt aggregat for ventilasjonsanlegg.

Det koster kr 31 000,- eks moms per boenhet. - Anleggene begynner å bli gamle og vi ser at det vil bli store kostnader ved å bytte deler. Levetid på et anlegg er ca 10 - 15 år, et nytt anlegg gir en større energibesparelse da det vil resirkulere varmen bedre og varmetapet vil ikke bli så stort som i dag.

- Tilbud for å sjekke om ventilasjonsanlegg er regulert riktig; ca kr 5 500,- eks mva. Rimeligere hvis flere ønsker dette.
Ny varmekilde/energibesparelse (beredskap, varme tilgang).

- Montering av stålpipe: kr 64 000,- eks mva
- Varmepumpe kr 25 000,- eks mva

- Ny terrassedør kr 15 000,- eks mva

- Ny inngangsdør kr + ikke mottatt pris.

Lekeplass/uteområde:

- Flere tilbud er innhentet, man har sett på tilbud hvor man ser på gjenbruk og kjøp av noen nye apparat, prosjektet er ikke skrinlagt. Grunnet dagens priser så har det blitt besluttet at rekkehusene gjør nødvendige oppgraderinger på dugnad.

- Det er etablert en grønn gruppe som skal se på alt grøntområde, her er det representanter fra alle styrene.

- Bommer ligger i budsjettet for 2024.

Økonomi - velforeningen:

Våre felleskostnader har ikke økt, mens alle andre kostnader har økt. Alt vi betaler inn til velforeningen går til drift. Energiutgifter betales av Velforening gjennom året, men etterbetales av de ulike "lagene".

TV/Internett:

- Ny avtale reforhandles gjennom velforeningen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av Selveierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om Selveierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere utgifter til drift og vedlikehold se note 6.

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

Kommentarer til Selveierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser Selveierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 215 627.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det i hovedsak beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsutgifter

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

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

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

Budsjettet er basert på en økning av overføringen til velforeningen til kr 720,- per rekkehus per måned fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KORNMOENGA SELVEIERFORENING
ORG.NR. 898 542 092, KUNDENR. 4336

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	793 563	741 120	741 000	841 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**793 563**	**741 120**	**741 000**	**841 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-8 500
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-58 675	-56 415	-59 000	-61 000
Konsulenthonorar	5	-10 250	-11 181	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-296 968	-183 173	-185 600	-274 600
Kostnader sameie		-233 856	-233 856	-233 856	-276 480
TV-anlegg/bredbånd		-181 539	-142 013	-164 000	-162 000
Andre driftskostnader	7	-4 036	-62 223	-6 000	-3 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-842 373**	**-745 911**	**-713 456**	**-854 080**
DRIFTSRESULTAT		**-48 810**	**-4 791**	**27 544**	**-13 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 271	1 162	500	2 000
Finanskostnader		0	-371	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 271**	**792**	**500**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-47 539**	**-3 999**	**28 044**	**-11 080**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-47 539	-3 999		

KORNMOENGA SELVEIERFORENING
ORG.NR. 898 542 092, KUNDENR. 4336

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 950	5 801
Forskuddsbetalte kostnader		61 368	0
Energiavregning	9	58 754	0
Driftskonto OBOS-banken		182 118	233 756
SUM OMLØPSMIDLER		**305 189**	**239 557**
SUM EIENDELER		**305 189**	**239 557**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		215 627	263 167
SUM EGENKAPITAL		**215 627**	**263 167**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 741	25 443
Leverandørgjeld		61 815	-57 413
Energiavregning	9	6 971	8 325
Annen kortsiktig gjeld	10	35	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**89 562**	**-23 610**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**305 189**	**239 557**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	0	0

Nordre Follo, 17.04.2024
Styret i Kornmoenga Selveierforening

Karianne Karlsen/s/ Silje Johanne Stavik/s/ Anja Tangen-Mohn/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	249 600
Diverse	222 720
Garasjeleie	76 800
Leie garasje	76 800
TV	57 600
Kabel-TV	57 600
Strømavregn.	52 443
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**793 563**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 250**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 763
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-114 403
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 082
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-153 720
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-296 968**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 258
Bank- og kortgebyr	-2 778
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 036**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 148
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	123
SUM FINANSINNTEKTER	**1 271**

NOTE: 9
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-940 608
SUM INNTEKTER	**-940 608**

KOSTNADER

Fjernvarme	940 608
SUM KOSTNADER	**940 608**

Uoppgjorte avregninger	51 783
SUM ENERGIAVREGNING	**51 783**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 10
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Innkommende saker:

De fleste sakene som er kommet inn er relevante for velforeningen, disse er allerede meldt inn.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 4336 **Selskapsnavn:** Kornmoenga Selveierforening

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER
for
Kornmoenga Selveierforening

Vedtatt på stiftelsesmøte 24.10.2012
Sist endret 11.05.2022§2

§ 1
Navn og eierforhold

Foreningens navn er Kornmoenga Selveierforening (heretter Selveierforeningen).
Foreningen består av eierne av gårdsnummer 38, bnr. 713-72, 732-743 og 748-757.

§ 2
Formål

Selveierforeningens formål er:

- ivareta driften av foreningen.
- representere foreningen i Kornmoenga Vel
- administrere vedlikehold av fasader og tak.
- ivareta alle andre saker av felles interesse for selveierne.
- det oppfordres til at hver rekke blir enige om lik farge på fasaden, like dører og vinduer samt når det er tid for samlet utskiftning.

§3
Medlemmenes plikter og rettigheter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Selveieroreningens vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styre.

§4
Ordinært sameiermøte

I selveiermøtet har selveierne stemmerett med en stemme for hvert bruksnummer de eier.
Foruten hjemmelsinnehaveren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett i selveiermøtet.

Selveieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten anses å gjelde førstkommende selveiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.
Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært selveiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av

selveierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært selveiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Skal et forslag som etter lov og vedtekter må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ordinært selveiermøte skal behandle:
- årsrapport fra styret, herunder godkjennelse av regnskap.
- valg av styremedlemmer og varamenn, samt valg av valgkomite på 2 medlemmer.
- godtgjørelse til styret.
- andre saker som er nevnt i innkallingen.

Selveiermøtet ledes av valgt møteleder, som ikke må være selveier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes av selveiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst 2 av de tilstedeværende selveiere valgt av selveiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i selveierforeningen eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Selveiermøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør til selveiermøtet vedtar noe annet.

§ 5
Styret

Selveierforeningen skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det sameiermøtet som foretar valget.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret sørger for at Selveierforeningen drives i henhold til formålet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§6
Styrets adgang til å forplikte selveierforeningen

Styret representerer medlemmene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

§7 Felleskostnader

Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert medlem tilknyttet huseierforeningen en kontingent som er lik for hver eier.

§ 8
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Follo tingrett som eneste verneting.

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

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	143.1
Etablert dato	01.07.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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	238/716
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	238/716
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	05.10.2011 09.12.2011	11/583 Fullføring av oppmf/merking		238/310 (-139,4), 238/714 (139,4) 238/713, 238/715, 238/716, 250/29
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	05.10.2011 09.12.2011	11/583 Fullføring av oppmf/merking		238/310 (-141), 238/715 (141) 238/714, 238/716, 238/717, 250/29
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	05.10.2011 09.12.2011	11/583 Fullføring av oppmf/merking		238/310 (-143,1), 238/716 (143,1) 238/715, 238/717, 238/718, 250/29
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	05.10.2011 09.12.2011	11/583 Fullføring av oppmf/merking		238/310 (-145,2), 238/717 (145,2) 238/716, 238/718, 250/29
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	05.10.2011 09.12.2011	11/583 Fullføring av oppmf/merking		238/310 (-151,3), 238/721 (151,3) 238/354, 238/713, 238/714, 238/715, 238/716, 238/717, 238/718, 238/719, 238/720, 238/722, 240/496, 240/573, 249/140, 250/29
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	05.10.2011 12.12.2011	11/583 Fullføring av oppmf/merking		238/310 (-209,8), 238/722 (209,8) 238/354, 238/713, 238/714, 238/715, 238/716, 238/717, 238/718, 238/719, 238/720, 238/721, 238/723, 238/724, 238/725, 240/496, 240/573, 249/140, 250/29
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.06.2011 10.06.2011	11/583 Fradeling av grunneiendom	Tinglyst 06.07.2011	238/310 (-143), 238/716 (143,1) 238/354, 238/713, 238/714, 238/715, 240/496, 240/573, 249/140, 250/29
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	09.06.2011 14.06.2011	11/583 Nye punkt på eksist grense		238/310, 238/354, 238/713, 238/714, 238/715, 238/716, 240/496, 240/573, 249/140, 250/29
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.06.2011 14.06.2011	11/583 Fradeling av grunneiendom	Tinglyst 06.07.2011	238/310 (-209,8), 238/722 (209,8) 238/716, 250/29
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.06.2011 14.06.2011	11/583 Fradeling av grunneiendom	Tinglyst 06.07.2011	238/310 (-150,3), 238/721 (150,2) 238/715, 238/716, 238/722, 238/723, 238/724, 238/725, 250/29
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.06.2011 14.06.2011	11/583 Fradeling av grunneiendom	Tinglyst 06.07.2011	238/310 (-153,3), 238/720 (153,4) 238/716, 238/721, 238/722, 238/723, 238/724, 238/725, 250/29
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.06.2011 14.06.2011	11/583 Fradeling av grunneiendom	Tinglyst 06.07.2011	238/310 (-215), 238/719 (215) 238/716, 238/720, 238/721, 238/723, 238/724,

				238/725, 250/29
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.06.2011 14.06.2011	11/583 Fradeling av grunneiendom	Tinglyst 06.07.2011	238/310 (-145,2), 238/717 (145,2) 238/715, 238/716, 238/719, 238/723, 238/724, 238/725, 250/29
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	09.06.2011 14.06.2011	11/583 Fradeling av grunneiendom	Tinglyst 06.07.2011	238/310 (-208,6), 238/718 (208,5) 238/716, 238/717, 238/719, 238/723, 238/724, 238/725, 250/29

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632425.87	601738.76		Ja	143.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WAAGE INGERID F121087*****	Hjemmelshaver (H) 11/20	Kornmoenga 4 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)
OLOFSSON SIMEON KARL A F150486*****	Hjemmelshaver (H) 9/20	Kornmoenga 4 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-238/712	Anleggseiendom	2/149

Adresse

Vegadresse: Kornmoenga 4

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	300208596		Rekkehus (131)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	31.10.2011

1: Bygning 300208596: Rekkehus (131), Midlertidig brukstillatelse 31.10.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	129
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	129
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	58
Energikilder	Elektrisitet, Gass	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.07.2010	15.03.2011
Igangsettingstillatelse	17.02.2011	21.03.2011
Midlertidig brukstillatelse	31.10.2011	01.11.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kornmoenga 4	H0101	238/716	129	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	19	0	19	0	0	0
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0

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.**	238	**Bruksnr.**	716	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kornmoenga 4, 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** 143 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B2,
	Delareal 143 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R381600 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R381600)
Navn	KORNMOVEIEN 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5209/R381600_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 143 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

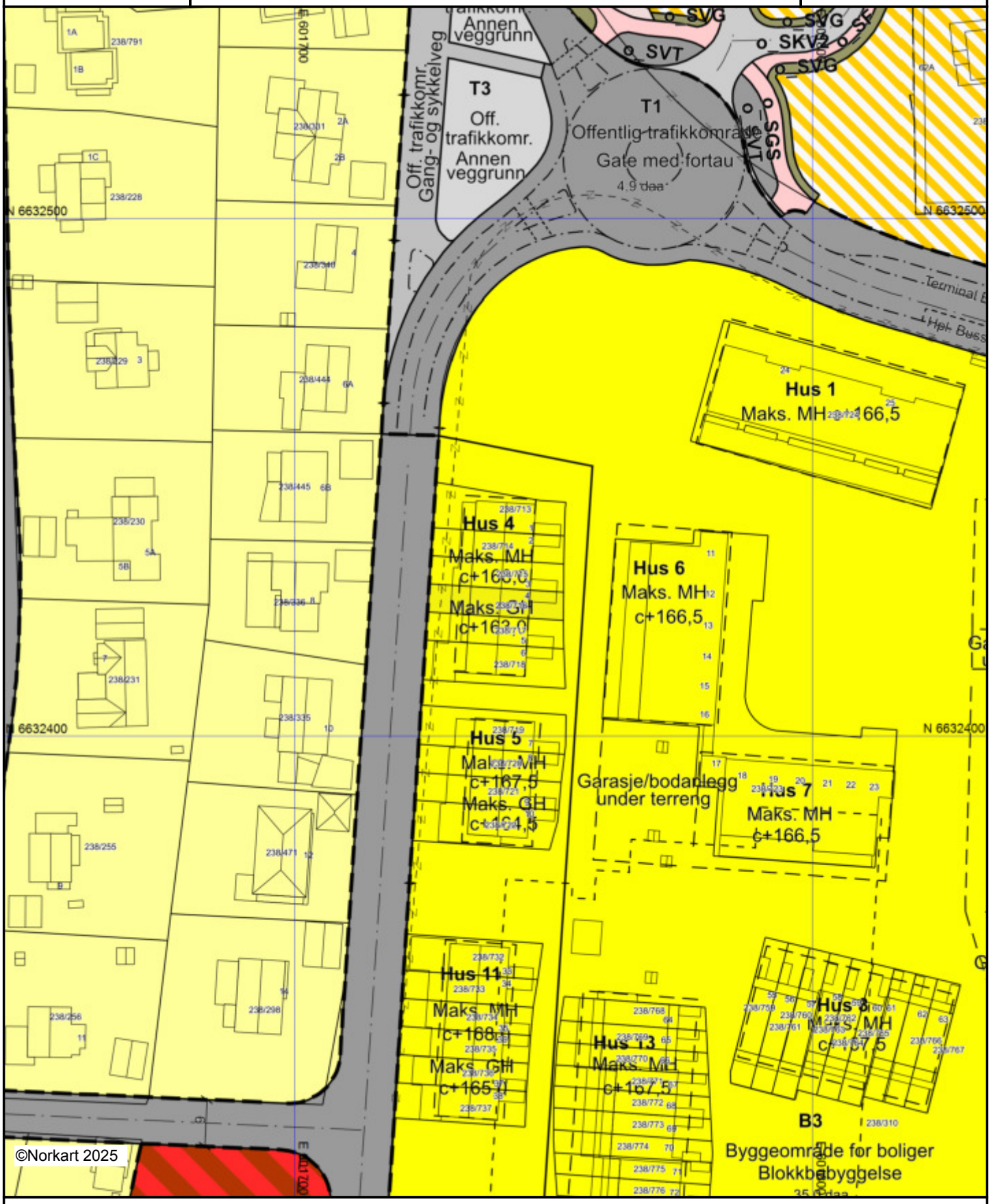
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/716
Adresse: Kornmoenga 4
Dato: 20.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel

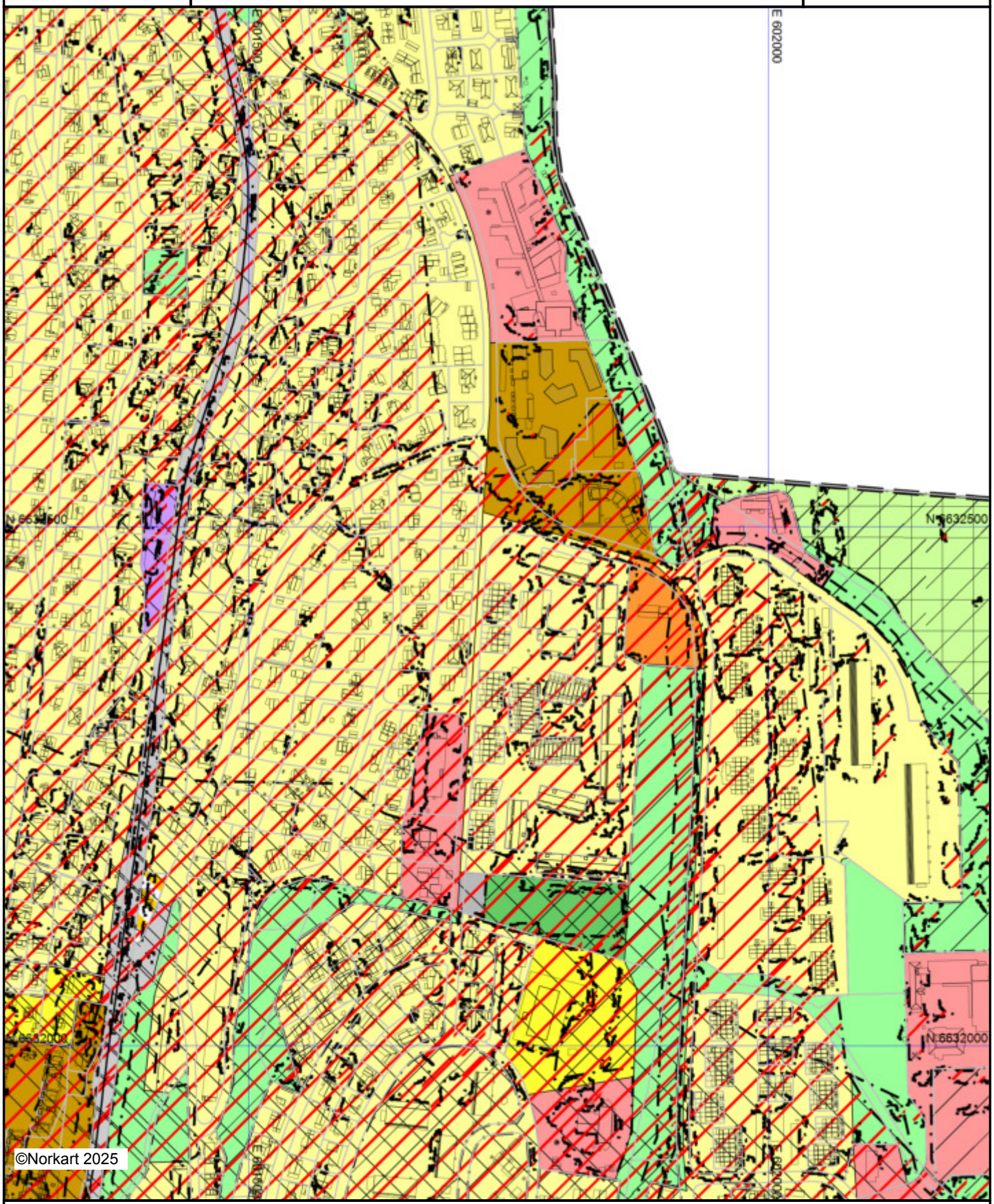
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 238/716
Adresse: Kornmoenga 4
Dato: 20.05.2025
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

Planbestemmelser
R 381600

Arkivsak: 05/2058
Arkivkode: TR R 381600
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR KORNMOVEIEN 1 – GNR/BNR 38/310

Datert_ 24.11.08
Vedtatt: 01.04.09

§ 1 AVGRENSNING

Planområdet er vist med reguleringsgrense i plankartet.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål :

Byggeområde for boliger	112	Konsentrert småhusbebyggelse	Felt B1
	113	Blokkbebyggelse	Felt B2
	113	Blokkbebyggelse	Felt B3
Offentlige trafikkområder	311	Gate med fortau	Felt T1
	319	Annen veggrunn	Felt T3
	320	Gang-/sykkelvei	Felt T2
	333	Parkeringsplass	Felt P
Friområder	440	Anlegg for idrett/sport	Felt F1
	440	Anlegg for idrett/sport	Felt F2

§ 3.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Estetikk

Ved utforming av ny bebyggelse skal hensynet til fjernvirkningen vektlegges. Alle fasader skal ha en detaljrikdom og materialbruk som gir gode opplevelser også på nært hold.
Ved søknad om rammetillatelse skal det skriftlig redegjøres for hvordan dette kravet er imøtekommet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det også skriftlig redegjøres for bygningenes arkitektoniske utforming, inkl. tilpasning til terreng og omgivelser, materialbruk og fargevalg, og for den landskapsmessige utformingen av og materialbruk på utearealene.

§ 3.2 Gjerder

Gjerder med maks høyde 0,8 meter tillates oppført i grense mot Valhallaveien, samt rundkjøring.
Mot ballbanene F1 og F2 tillates oppført gjerder/ballnett.
I boligområdet for øvrig tillates ikke gjerder, med unntak av mindre leskjermer mellom terrasser på bakkeplan.

§3.3 Eiendomsoverdragelser

Nødvendige sammenføyninger/fradelinger og ny eiendomsdannelse skal være utført før det gis rammetillatelse.

§ 4.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

All ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Unntatt fra disse bestemmelsene er små konstruksjoner som busskur, sportsboder, overbygde sykkelparkeringsplasser o.l. Disse skal tegnes inn på utomhusplan, og godkjennes som del av denne.

Ingen leilighet skal være ensidig orientert mot nord eller øst. Alle leiligheter skal ha egen balkong, terrasse eller direkte adkomst til uteareal på terreng.

Parkeringskjellere og kjellerboder skal utformes og dimensjoneres slik at gras- og trevegetasjon kan etableres på naturlig tilbakeført terreng over kjellervolumene. BRA for kjeller der underkant himling er lik eller mindre enn 1 meter over gjennomsnittlig terreng, inngår ikke i utnyttelsesgraden.

Det avsettes et minst 100 m² stort fellesrom som skal kunne benyttes av alle beboere i feltene B1, B2 og B3. Beboernes bruksrett til fellesrommet skal tinglyses. Fellesrommet skal inngå i bebyggelsen på et så tidlig byggetrinn som mulig.

§ 4.1 Byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse – Felt B1

Tillatt bruksareal BRA = 4.200 m2
Feltet skal inneholde rekke- eller kjedehus.
Valgt takform og takvinkel skal være lik for hele feltet.

§ 4.2 Byggeområder for blokkbebyggelse – Felt B2

Tillatt bruksareal BRA = 2.600 m2.
Feltet skal inneholde blokker med saltak.
Mindre oppbygg for ventilasjon og eventuelt heismaskineri tillates inntil 1,2 m over maksimal byggehøyde.

§ 4.3 Byggeområder for blokkbebyggelse – Felt B3

Tillatt bruksareal BRA = 25.800 m2.
Feltet skal inneholde blokker med valgfri, men lik takform.
Mindre oppbygg for ventilasjon og heismaskineri tillates inntil 1,2 m over maksimal byggehøyde.

§ 4.4 Maks cotehøyde på møne og gesims er angitt på plankartet for hvert enkelt bygg som følger:

Hus nr.	Møne	Gesims	Felt
1	Cote +166,5	Cote +166,5	B3
2	Cote +169,5	Cote +169,5	B3
3	Cote +170,0	Cote +170,0	B3
4	Cote +166,0	Cote +163,0	B1
5	Cote +167,5	Cote +164,5	B1
6	Cote +166,5	Cote +166,5	B3
7	Cote +166,5	Cote +166,5	B3
8	Cote +167,5	Cote +167,5	B3
9	Cote +175,0	Cote +175,0	B3
10	Cote +175,5	Cote +175,5	B3
11	Cote +168,0	Cote +165,0	B1
12	Cote +168,0	Cote +165,0	B1
13	Cote +167,5	Cote +167,5	B3
14	Cote +167,5	Cote +167,5	B3
15	Cote +168,5	Cote +168,5	B3
16	Cote +168,5	Cote +165,5	B1
17	Cote +168,5	Cote +165,5	B1
18	Cote +168,0	Cote +168,0	B3
19	Cote +170,0	Cote +167,5	B2
20	Cote +170,5	Cote +168,0	B2

§ 4.5. Energieffektivitet og energiforskyning

Alle boliger skal tilknyttes vannbåren varme som hovedkilde for oppvarming og varmt tappevann fra varmesentral eller fjernvarmenett.
Elektriske varmekabler tillates for oppvarming av badegulv.

§ 5.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreadkomster til boligfeltene er vist med piler på plankartet.

§ 5.1. Gate med fortau – Felt T1

Valhallaveien skal utformes for busstopp som vist i plankartet. Leskur på veiens sydside tillates plassert på areal innenfor felt B3.

Fotgjengerfelt som er vist på plankartet skal være opphøyde og med bredde som angitt på plankartet. De skal være utformet på en slik måte at de synes ekstra tydelig i trafikkbildet med klar prioritering av myke trafikkanter. Planer for utforming av Valhallaveien med buss-stopp og fotgjengerfelt skal godkjennes av Oppegård kommune.

Det tillates justeringer av veglinjene innenfor trafikkområdet hvis dette gir bedre løsninger for trafikksikkerheten i overensstemmelse med intensjonene i opprinnelig utforming.

§ 5.2. Annen veggrunn – Felt T3

Annen veigrunn skal gis parkmessig opparbeiding.

§ 5.3. Gang-/ sykkelvei – Felt T2

G/S-veien skal være kjørbar adkomst til eiendommene gnr/ bnr 38/589, 38/252, 38/331, 38/340og 38/444.

§ 5.4. Parkeringsplass – Felt P

Feltet skal nyttes som offentlig parkeringsplass med parkmessig opparbeidet sideterreng.
Feltet tillates nyttet til riggområde for byggearbeider i Kornmoveien 1 og/eller ved Hellerasten skole.
Kjøreadkomst er vist med pil i plankartet. Store trær skal måles inn og være bestemmende for detaljplassering av rigg- og parkeringsflate.

§ 6 FRIOMRÅDER

I friområdene F1 og F2 skal det opparbeides anlegg for lek og ballspill. Tilstøtende sideterreng skal parkmessig istandsettes.
Ballplassen i felt F1 skal måle minst 50m x 70m.
Ballplassen i felt F2 skal måle minst 30m x 50m.

Alle store trær skal måles inn og bevares dersom de er plassert utenfor ballbanene.

Ballflaten i felt F2 tillates nyttet som riggområde i forbindelse med byggearbeider i Kornmoveien 1 og/eller Hellerasten skole. Trær som står utsatt til skal gis forsvarlig stamme- og rotsonebeskyttelse i anleggstiden.

§ 7. UTEAREALER

§ 7.1 Generelle bestemmelser

Utearealer omfatter uteoppholdsarealer, lekearealer, samt arealer for atkomst, interne gangveier og parkering på bakken.

Ved utforming av alle utearealer skal prinsippet om universell utforming legges til grunn, slik at det blir tilrettelagt for uteopphold for alle alders- og brukergrupper.

Ved utforming av alle utearealer skal kriminalitetsforebygging vektlegges.

Felles utearealer skal være tilgjengelig for allmenn bruk og må ikke avstenges for fotgjengere og syklister.

§ 7.2 Lekearealer

Lekearealer skal inngå i et helhetlig lekeplasskonsept som del av utomhusplanen. Ved planlegging og prosjektering av lekeplasser skal NBI-bladene A 381.301 og A 381.302 være retningsgivende.

Min. areal for lekeplass pr. bolig:

- Lekeplass ved inngang 5 m2
- Nærlekeplass 10 m2
- Strøkslekeplass 10 m2

Maks antall boliger pr. lekeplass:

- Lekeplass ved inngang 30
- Nærlekeplass 150
- Strøkslekeplass 500

Maks avstand fra bolig:

- Lekeplass ved inngang 50 m
- Nærlekeplass 150 m
- Strøkslekeplass 500 m

Strøkslekeplass kan tillates etablert i felt F1.

§ 7.3 Interne kjøreveger og gangveier

Interne kjøreveger på terreng skal minimeres, og plasseres slik at de kommer i minst mulig konflikt med ganglinjer og lekeplasser.

§ 7.4 Balkonger og private terrasser på terreng

Innglassing av balkonger tillates ikke.

Private terrasser på bakken kan avskjermes med levegger eller beplantning. Levegger tillates ikke høyere enn 2,10 meter.

§ 7.5 Overvann

Overvann skal håndteres på egen eiendom.
Har tiltakshaver dokumentert at dette ikke er mulig, kan overvann tillates ført til overvannsledning via fordrøyingstiltak.

§ 7.6 Avfallshåndtering

Avfallssystemet skal være miljøvennlig og skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommunen bestemmer ved tidspunktet for rammetillatelse. Det skal velges løsninger som utelukker bilkjøring på internt veinett. Oppsamlingsbeholdere tillates ikke på terreng i utearealer. Løsninger skal godkjennes av kommunen.

§ 7.7 Vegetasjon

Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. I byggeperioden skal det for den vegetasjonen som kan bevares, treffes egnede tiltak for å beskytte mot skade.

Ved utforming av utearealer skal det legges vekt på biotopmangfold. Ved nyplanting i henhold til utomhusplan skal det benyttes plantearter som er lite allergifremkallende.

§ 8 PARKERING

Dimensjonering av parkeringsanlegg for bil, motorsykler og sykler skal følge de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter. Hver boenhet skal kunne disponere minst 1 bil-parkeringsplass i garasjekjeller.

I boligfelt B1 B2 og B3 tillates gjesteparkeringsplasser anlagt på terreng. All øvrig bilparkering skal anlegges i parkeringskjeller.

§ 9 UTOMHUSPLAN

Søknad om rammetillatelse skal inneholde detaljert utomhusplan for hele planområdet. Planen skal ha detaljeringsgrad som tilsvarer målestokk 1:200.

Ved utforming av utomhusanlegg skal det legges vekt på tilpassing til eksisterende terreng og vegetasjon i tilliggende naturområder. Planen skal vise innmålte trær som skal bevares i hele planområdet.

Det tillates oppført varmesentral for boligene i feltene B1, B2 og B3.
Evnt. plassering av varmesentral, samt små konstruksjoner som busskur, sportsboder, overbygde sykkelparkeringsplasser o.l. skal framgå i utomhusplan.

Utomhusplan skal for øvrig utarbeides i samsvar med kommunens sjekkliste for utomhusplan.

§ 10 ANLEGGSTRAFIKK - MILJØOPPFØLGINGSPLAN

All anleggstrafikk i forbindelse med utvikling av planområdet kan pålegges å benytte avkjørsel til Vallhallaveien.

For å ivareta miljø og helse i anleggstiden skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan med særlig vekt på arbeidstids-bestemmelser og anleggstransport for å minimalisere støv-, støy- og trafikkbelastningen i nærmiljøet.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overskride grenseverdier oppgitt i pkt 4.2 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplan-sammenheng, T-1442.

§ 11 VEITRAFIKKSTØY

Veitrafikkstøy skal ikke overskride grenseverdiene gitt i tabell 2 under pkt. 3.1 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. For boliger som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal uteareal, fasader og vinduer lydisoleres/skjermes i samsvar med kravene.

§ 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis midlertidig brukstillatelse for de første boligene skal følgende være etablert:

- Tilstrekkelig grunnskolekapasitet.
- Ferdig opparbeidet sand- og nærlekeplass for boligen.
- Strøkslekeplass i felt F1.
- Opphøyet fotgjengerfelt over Valhallaveien ved rundkjøring.
- Opphøyet fotgjengerfelt over Valhallaveien ved avkjøring til Valhallaveien i nord.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 120 boliger skal følgende være etablert:

- Rundkjøringen i krysset Valhallaveien/Kornmoveien.
- Øvrige fotgjengerfelt ved rundkjøring.
- Opparbeidet Valhallavei med bussterminal og bussholdeplasser.
- Fortau i Kornmoveien på strekningen Vallhallaveien – Hellerasten skole.

Oppegård kommune
Samfunnsutvikling
24.11.2008/JEE

Nordre Follo kommune

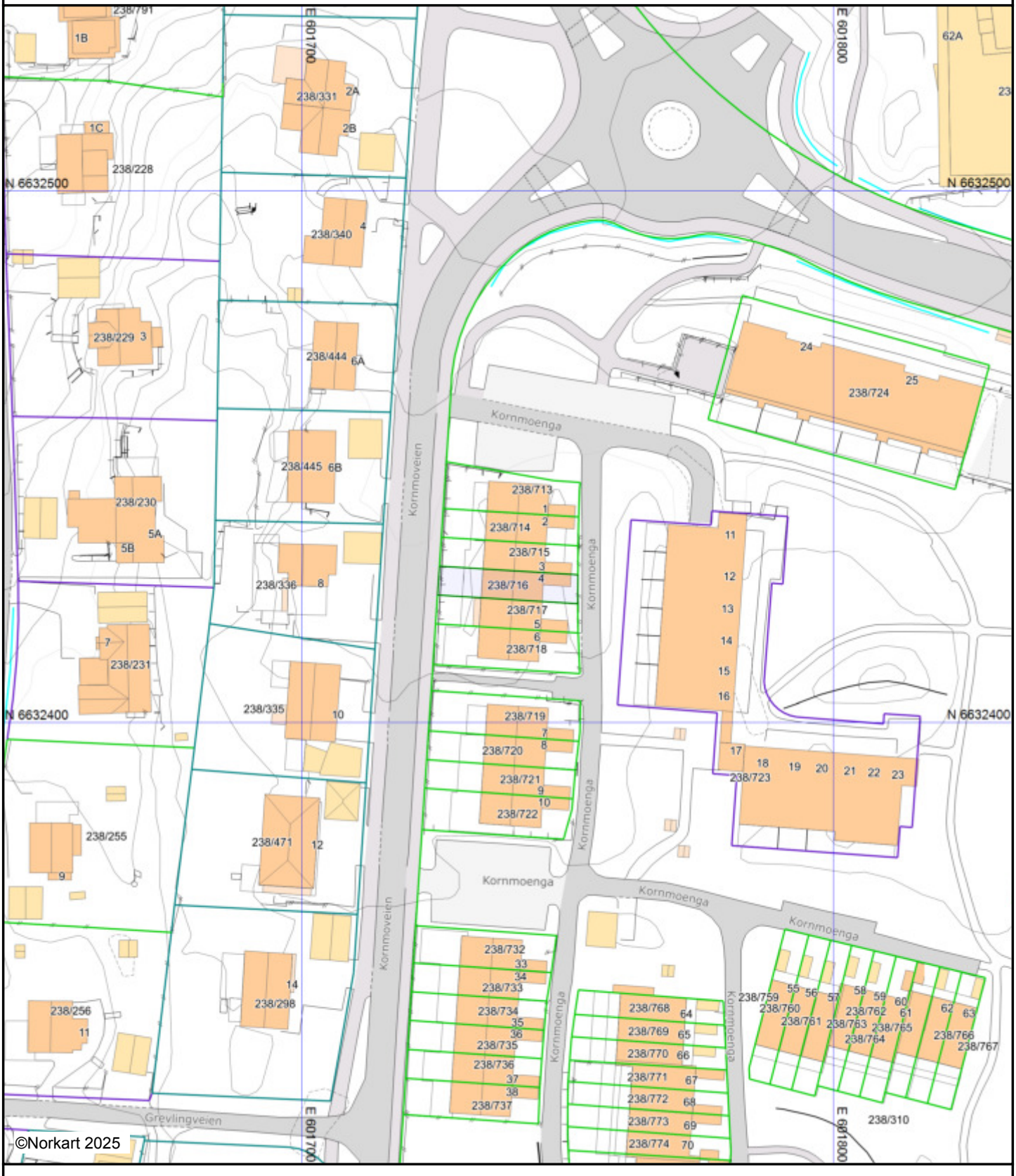
Grunnkart

Eiendom: 238/716
Adresse: Kornmoenga 4
Dato: 20.05.2025
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



©Norkart 2025

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

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 238/716

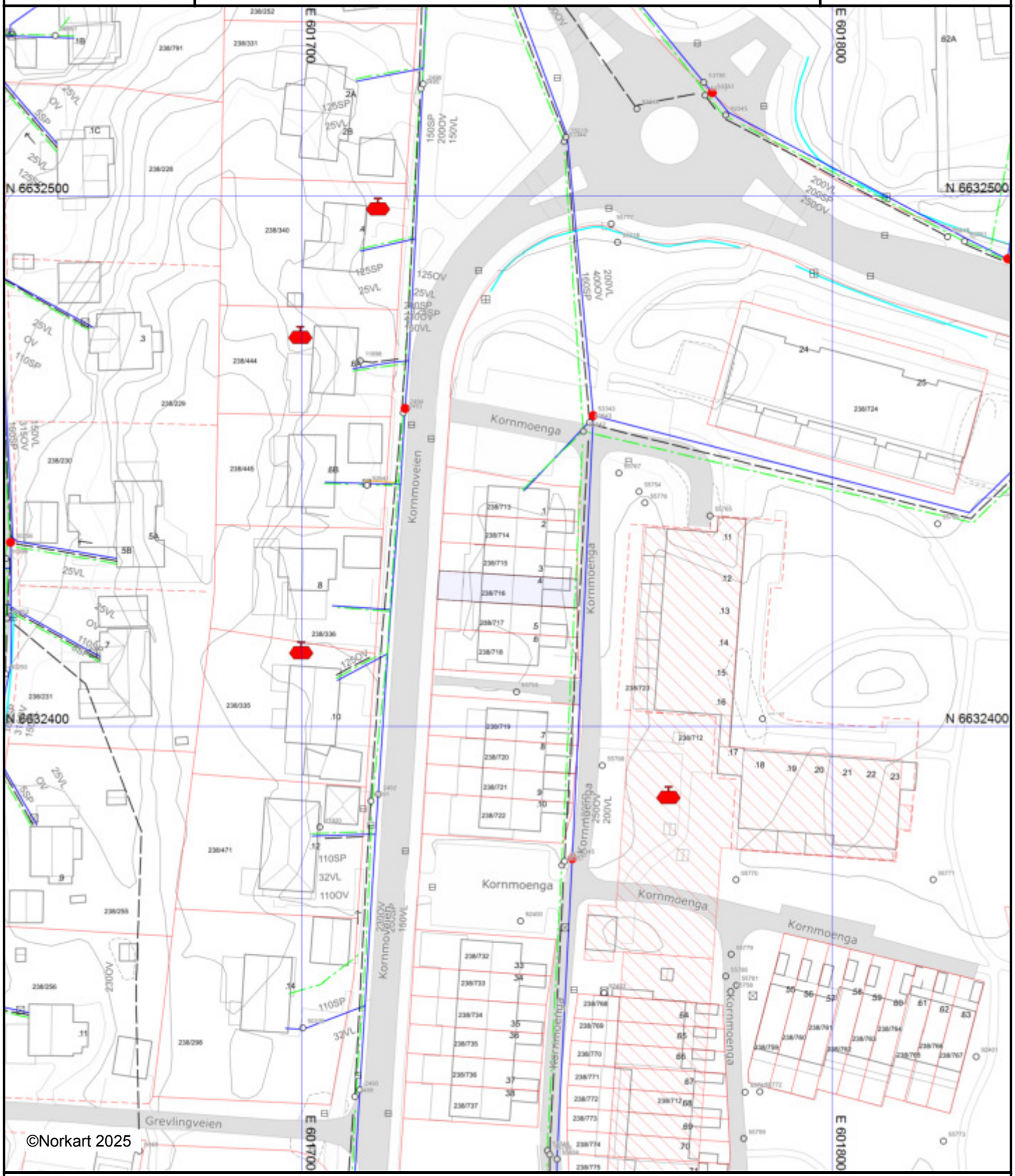
Adresse: Kornmoenga 4

Dato: 20.05.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Matrikkelkart

- Eiendomsgrense for anlegg
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

- Nedlagt VA-ledning

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

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

Adresser

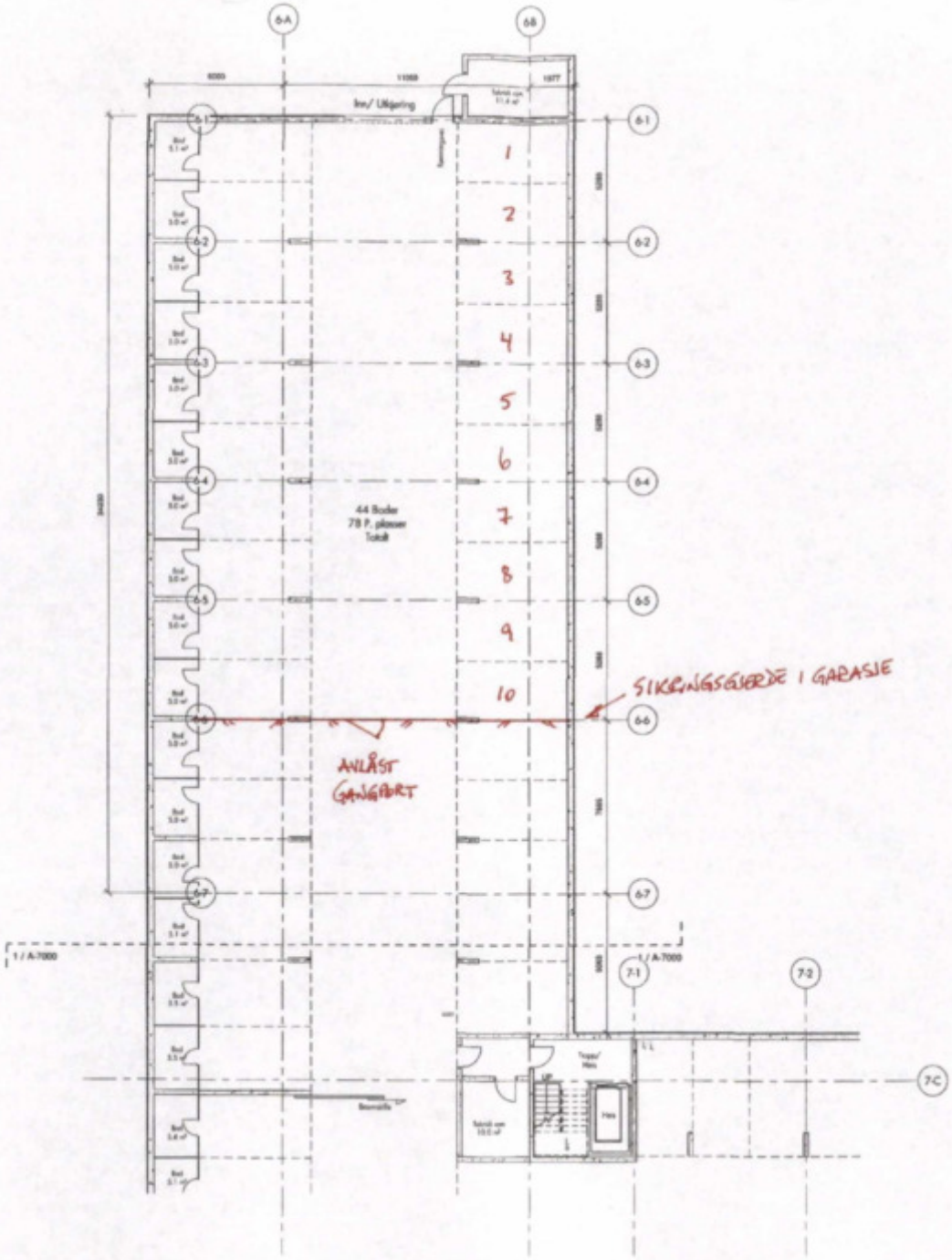
- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

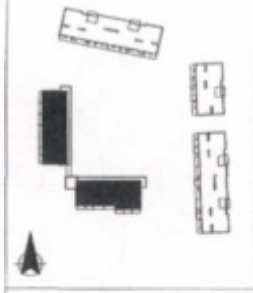
- Eiendomsgrense
- Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

- Oljetank



Hus6-Garasjeplan
1 : 100



OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.
Dok.
Arkiv P
Arkiv S
Dok.kat.
3 1. OKT. 2011
Retnr.

SELVAAG

Kornmoveien 1

GNR	BNR	SNR
81	38	310

Plan underetasje, Garasjeplan, hus 6

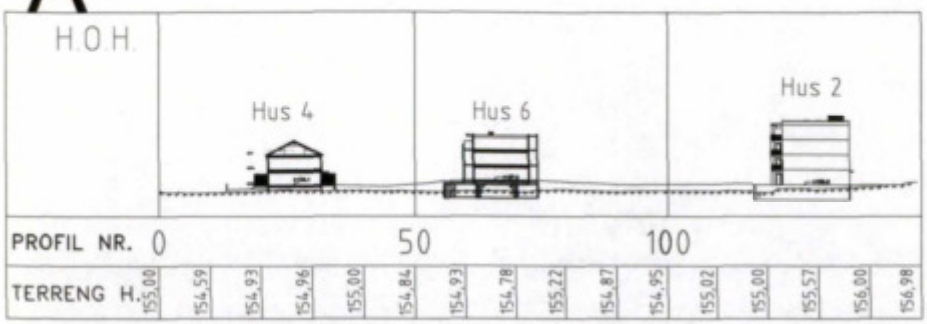
Hus 6

MÅL	DATO	FORMAT AV	KONTROLL
1 : 100	07.06.10	BSA	OTH

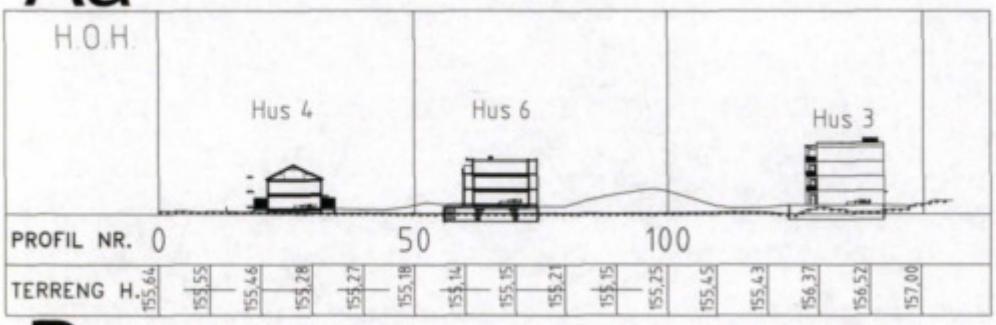
TEGNING	PROSJEKT NR	ARKIV NR	REV
A-6001	D 2395		B

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbnr:
Dok.nr.
Bah.
03. FEB. 2011
Gnbnr.
Arkiv P
Arkiv S

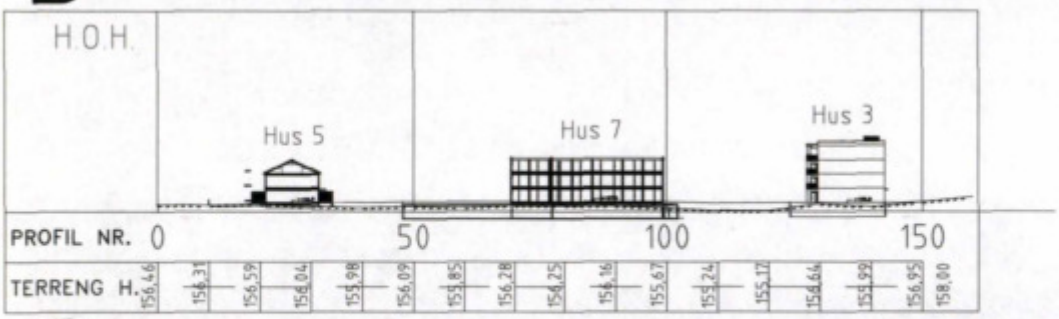
A



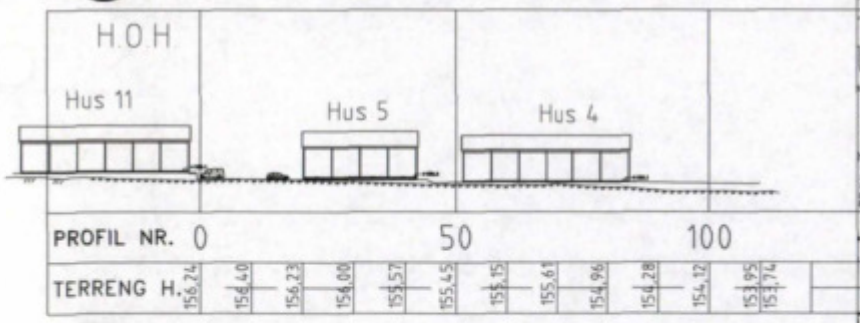
Aa

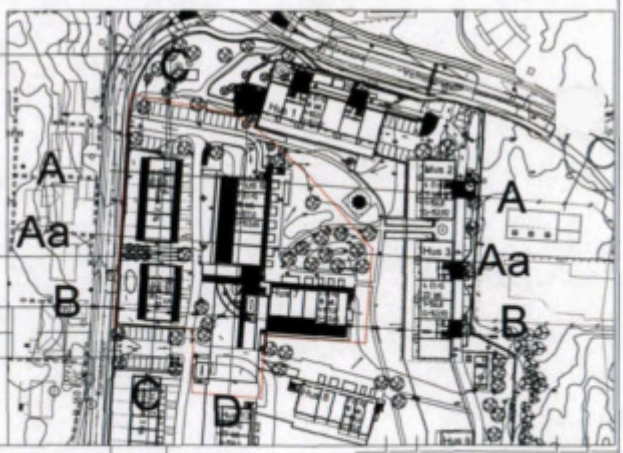


B

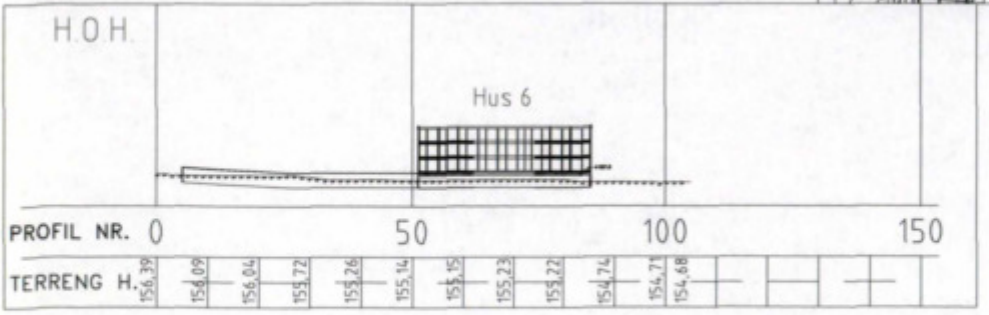


C



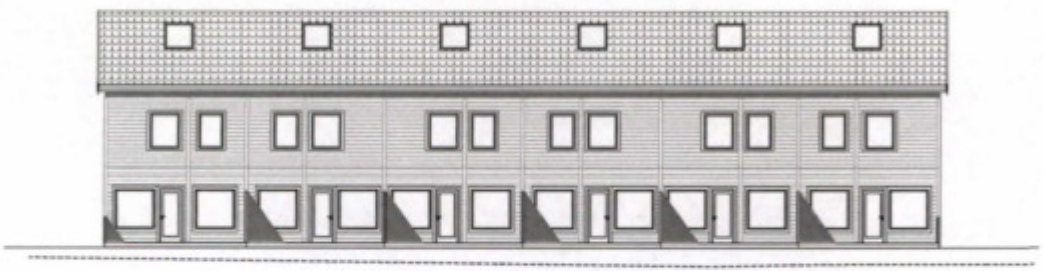


D

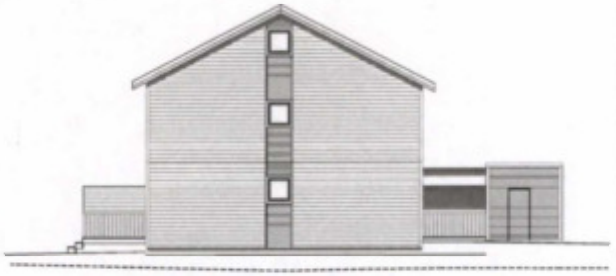


SELVAAG

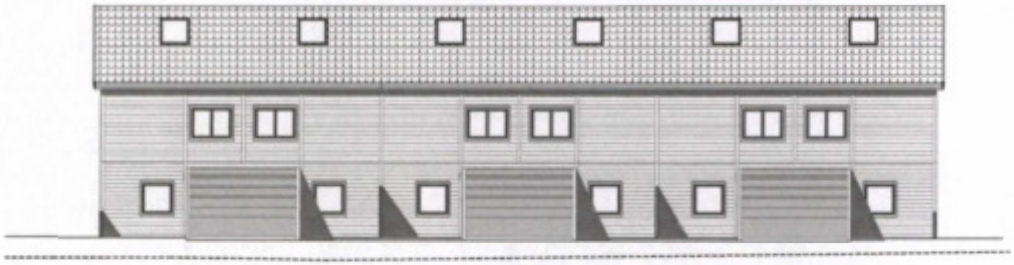
PROSJEKT	Kormoenga		
FELT	GÅRDS NR. 38	BRUKS NR. 310	
TEGNING OMFATTER	Terrengsnitt BT1		
HUS 1-7		HUSTYPE	
MÅL 1:500	DATO 17.01.11	TEGNET AV ST	KONTROLL MMA
Tegn.nr.	PROSJEKT NR. 2395	GRUPPE NR. U	NR. 315



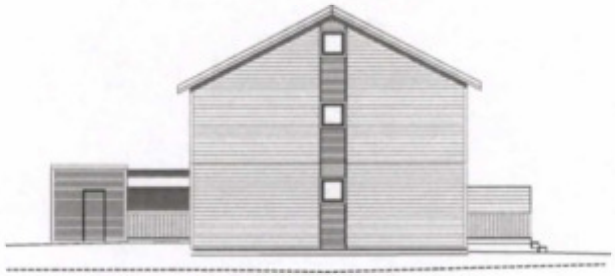
Fasade Vest



Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Syd

EKSISTERENDE TERRENG
FREMTIDIG TERRENG

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Bek.
Arkiv P
Arkiv S
03. FEB. 2011

REV.	DATO	REVIDERT	REV. KONTR.
B		HUSET ER HEVET 50CM	kskaKDS
A		MED TAKVINDUER OG BODER	kskaOth

SELVAAG
SelvaagHus

PROSJEKT
Kommoveien

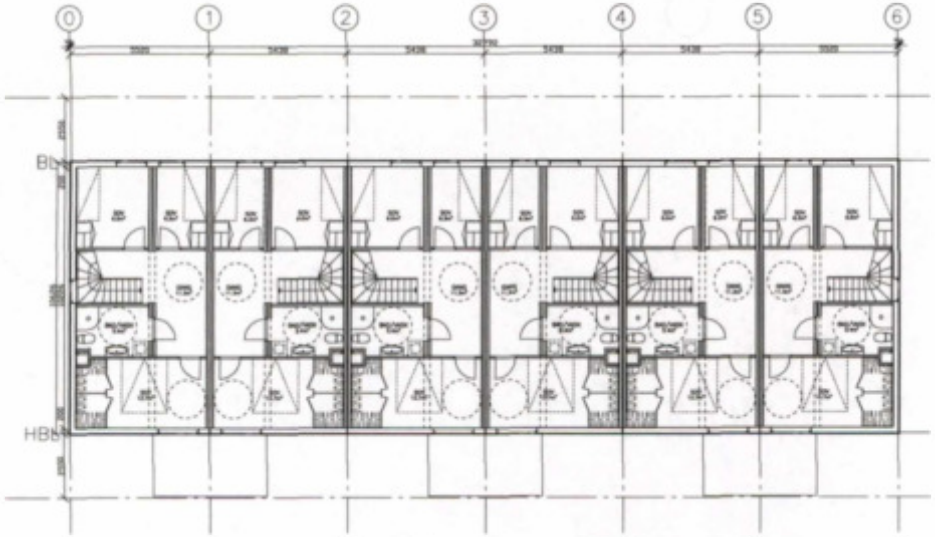
FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
B1	38	330

TEGNING INNHOLDER
FASADER
HUS 4

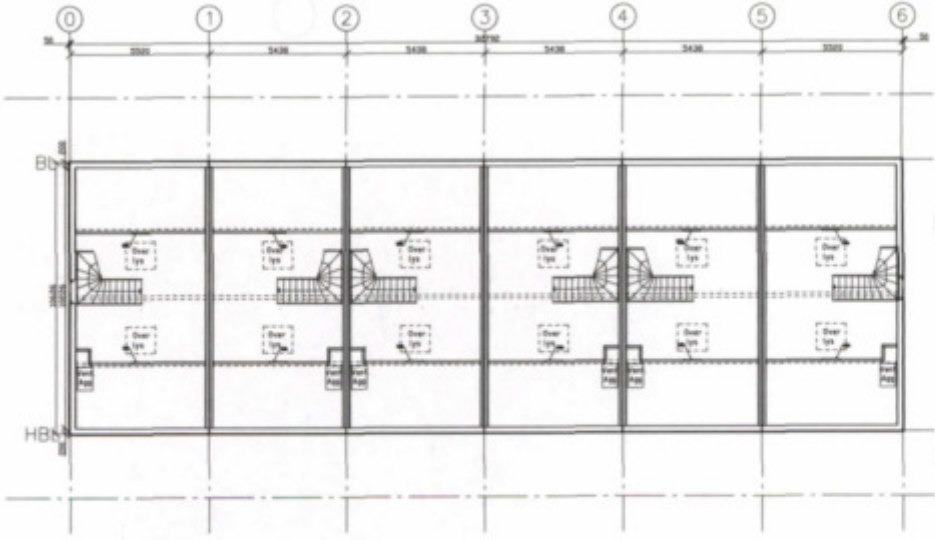
HUS	HUSTYPE
4	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	11.02.10	KSKA	OTH

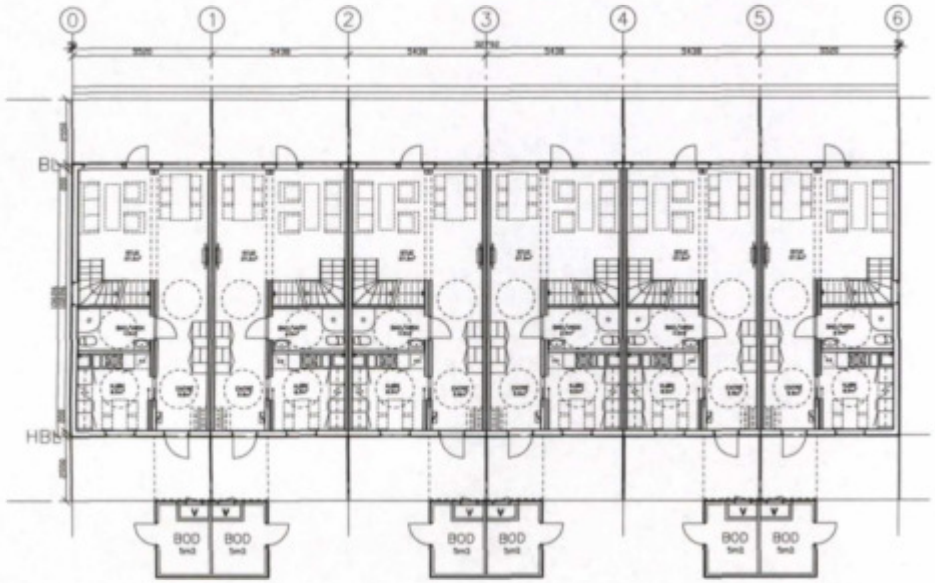
PROSJEKT NR.	GRUPPE NR.		REV
2395	A	041	B



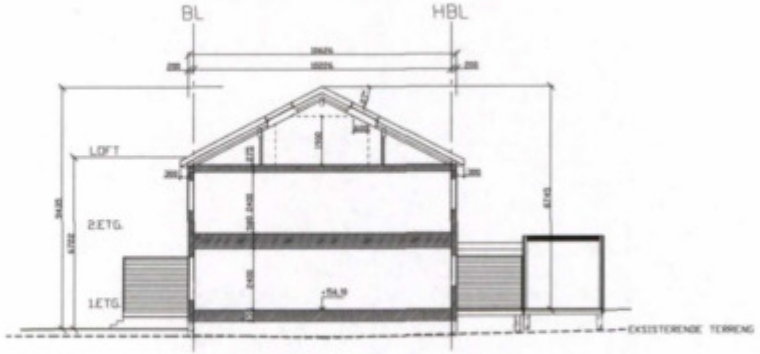
PLAN 2.ETG.



LOFT



PLAN 1.ETG.



SNITT

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Arkiv S
Arkiv P
Arkiv
Rek.
03. FEB. 2011

EKSISTERENDE TERRENG
FREMTIDIG TERRENG

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	REV.ANSVARLIG
A	11.02.10	LOFT MED TRAPP OG TAKVINDUER	kska/cos

SELVAAG

PROSJEKT
D2395 KORNMOVEIEN

SKISSE/T	GARDSNR.	BRUKS NR.
1	—	—

TEGNINGENS INNHOLD
PLANER, SNITT
HUS 4

HUS	HUSTYPE
4	REKKEHUS

M/L	DATO	ITOMT AV	KONTROLL
1:100	11.02.10	KSKA	DTH

Tegn. nr. 2395 A 40 B

KOPI

Byggesaksrådgivning AS
Lyngveien 21B

1182 OSLO

Saksnr.: 11/376-24
Arkiv: TB 38/310
Saksbeh.: SHAF
Dato: 31.10.2011

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

Gjelder:	*NYBYGG - REKKEHUS - HUS 4*
Byggested:	*Kornmoenga - hus 4*
Tiltakshaver:	*Hansa Selvaag Kornmoenga*
Ansvarlig SØK:	*Byggesaksrådgivning AS*
Ansvarlig KUT:	*Selvaag Bolig modulbygg AS, TB Sprinkler AS, Kaare Mortensen Oslo/Akershus AS, Høland rør AS, Bjørndal og Sesseng AS, OMS Oppmåling AS*
Rammetillatelse:	*07.07.2010*
Igangsettingstillatelse	*17.02.2011 og 26.04.2011*

Søknad om midlertidig brukstillatelse med dokumentasjon er mottatt 21.10.2011. Med dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon samt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplan av 31.10.2011, gir kommunen midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Midlertidig brukstillatelse gis på følgende vilkår:

1. Sand og nærlekeplass skal være opparbeidet innen 15.12.11.
2. To eksisterende fotgjengerfelt i Kornmoveien og Valhallaveien males opp innen 01.01.2011 som midlertidig løsning i påvente av opparbeidelse av rundkjøringen vår/sommer 2012.
3. ferdigstilling av banedekke og adkomst til ballbane samt sikring mot anleggsområdet skal være utført innen 03.11.2011.

Øvrige gjenstående arbeid må være fullført og anmodning om ferdigattest sendt inn innen 01.01.2012. For ferdigattest som rekvireres etter fristens utløp påløper ekstra behandlingsgebyr i henhold til gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune. Ved anmodning om ferdigattest må ny sluttkontroll utføres og sluttdokumentasjon sendes inn.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens kap. 20.

Hans Vestre
Leder byggesak

Shilan B. Hafid
ingeniør

Kopi til:
Hansa Selvaag Kornmoenga, Postboks 544, 0512 OSLO
Virksomhet VAR
Virksomhet Vei og Park
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 Ski
Geodata

Utskriftsdato: 20.05.2025

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.**	238	**Bruksnr.**	716	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kornmoenga 4, 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	11 491,94 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	8 592,17 kr
Sum	**22 956,91 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	168 m3	34,20 kr	1/1	0 %	5 745,60 kr	5 745,60 kr
Forbruk avløp i fjor	168 m3	41,85 kr	1/1	0 %	7 030,80 kr	7 030,80 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-157 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-5 369,40 kr	-5 369,40 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-157 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-6 570,45 kr	-6 570,45 kr
A konto forbruk vann i år	168 m3	56,54 kr	1/1	0 %	9 498,30 kr	4 749,15 kr
A konto forbruk avløp i år	168 m3	42,34 kr	1/1	0 %	7 112,70 kr	3 556,35 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	1 473,00 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	2 344,50 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3 820,00 kr	1/1	-20 %	3 056,00 kr	1 528,00 kr
				Sum	**28 138,55 kr**	**14 487,55 kr**

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

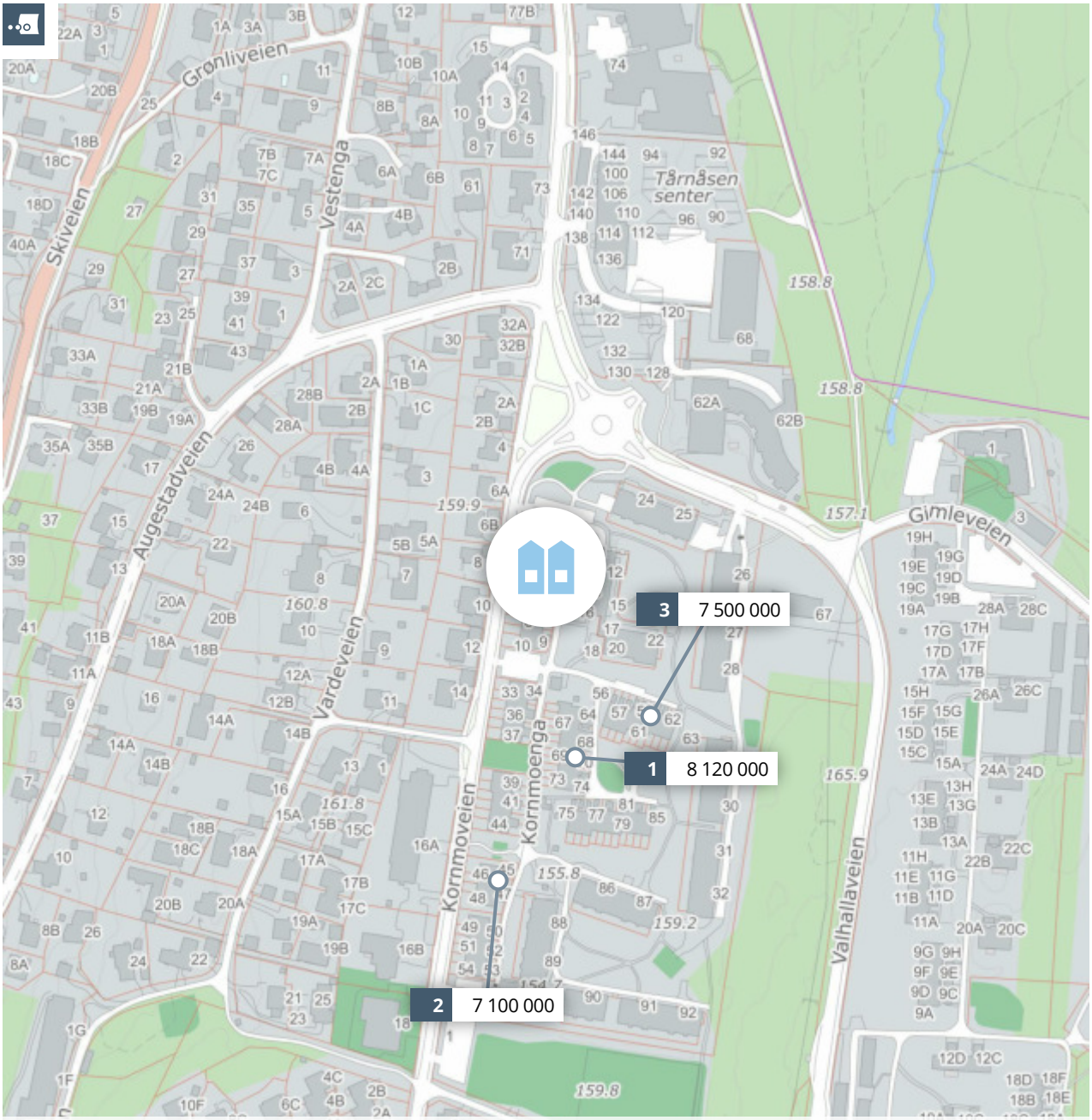
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

KORNMOENGA 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 31.05.2025

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kornmoenga 4, 1413 TÅRNÅSEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 238 BNR 716 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Tårnåsen

Verdivurdert til

7 250 000

-	7 250 000	58 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	5 m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt						143 m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	3 249
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kornmoenga 70					13.05.2025	7 750 000	**8 120 000**	0	8 120 000	**58 841**
	138 m²	2015	132 m²	5 sov							
2	Kornmoenga 46					11.09.2024	7 350 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**57 724**
	123 m²	2014	150 m²	3 sov							
3	Kornmoenga 60					10.04.2025	7 290 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**54 348**
	138 m²	2015	117 m²	4 sov							

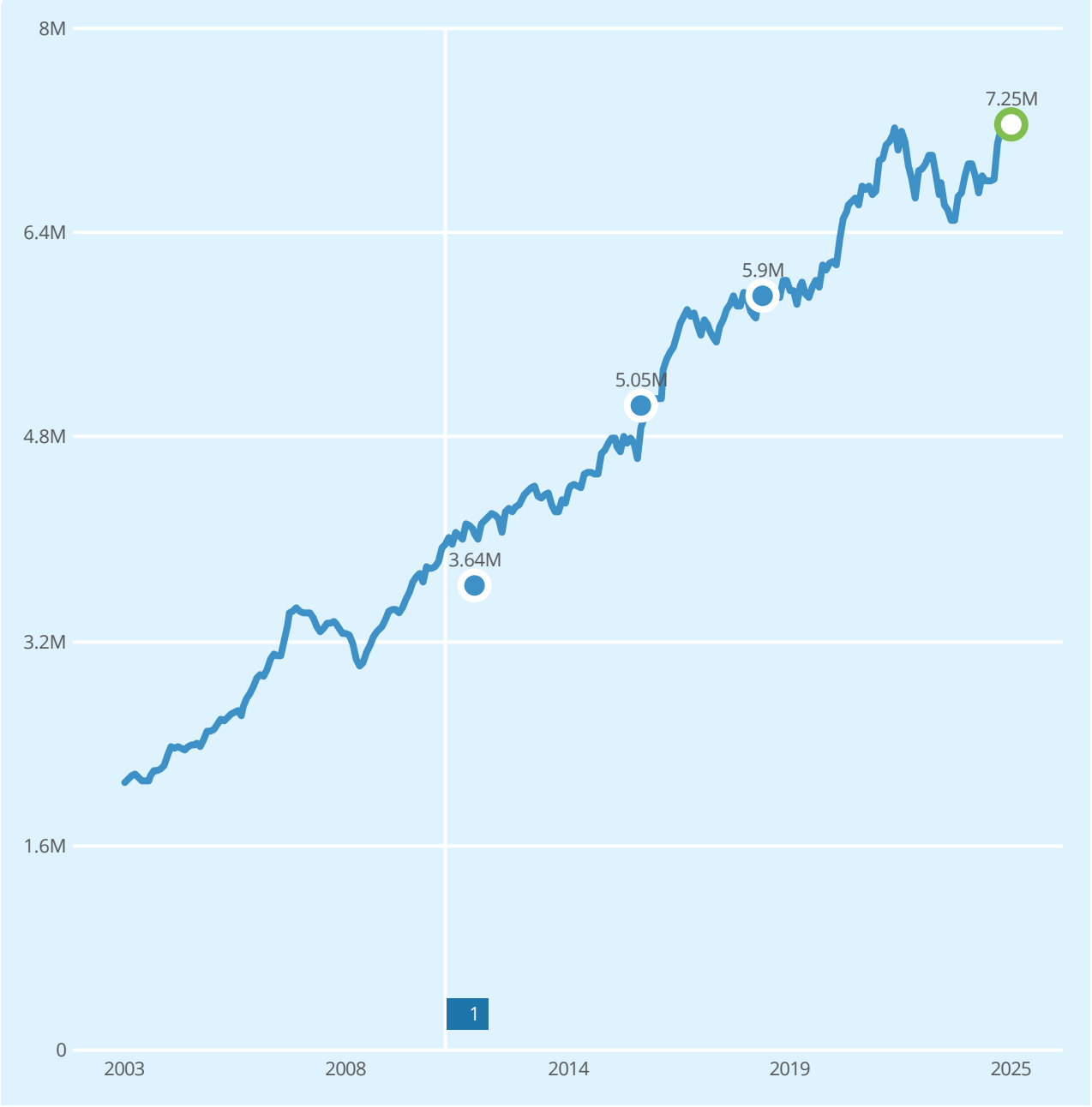
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers 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



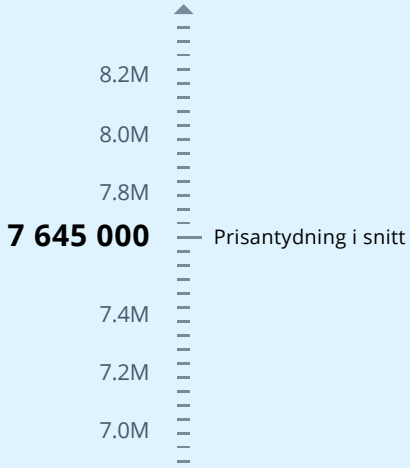
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.11.2018	25.02.2019	06.05.2019	5 990 000	5 900 000	0	5 900 000
01.01.2016	12.01.2016	06.04.2016	4 990 000	5 050 000	0	5 050 000
11.11.2011		11.11.2011	-	3 640 000	-	3 640 000

Rekkehus til salgs i Tårnåsen grunnkrets nå

2
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

9
dager

Rekkehus solgt i Tårnåsen grunnkrets siste 6 mnd

10
rekkehus solgt

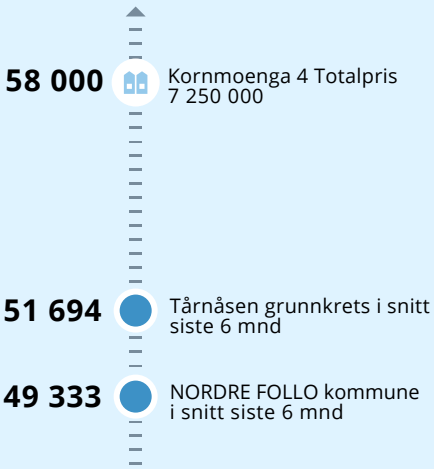


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



NABOLAGSPROFIL

Kornmoenga 4

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	11 min 0.9 km
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	19 min 1.6 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	23 min 1.9 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	22 min 14.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tårnåsen Linje 81, 81N, 83	2 min 0.1 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	17 min 1.5 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 12.4 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.3 km
Gimleveien barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.4 km
Hareveien barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kolbotn	12 min
Coop Extra Hellerasten	14 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	4 min
Apotek 1 Kolbotn	15 min
Kolbotn Vinmonopol	19 min

SPORT

Høyås Gymsal	4 min
Hellerasten skole	5 min
SATS Kolbotn	16 min
Mudo Oppegård	4 min

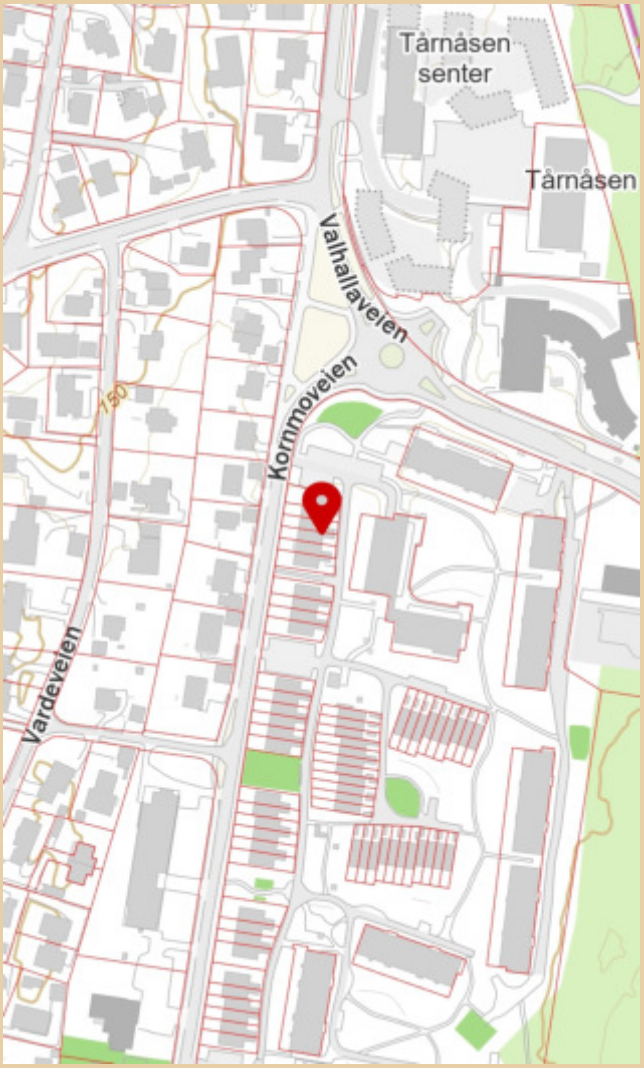
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

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

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:
Kornmoenga 4
Gnr. 238 Bnr. 716 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0072

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie
Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 99 35 60 97
E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater