PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

KORNMOENGA 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kornmoenga 17, 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 238, bnr. 723, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2070 **Eiendomsverdi ref nr:** AZ4738

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

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.

Follotakstmann Stein Haugen

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

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygget er oppført som et modulbygg i tre, der ferdigproduserte seksjoner er levert fra fabrikk og montert på byggeplass. Bærekonstruksjoner og etasjeskillere består av prefabrikkerte trekonstruksjoner, og fasadene er utført med utvendig kledning tilpasset moderne boligbygg. Bygget er fundamentert på betongkonstruksjoner og har en underliggende kjelleretasje med garasjeanlegg og tilhørende bod.

Leiligheten har overflater og løsninger fra byggeår. Den fremstår med noe bruksslitasje. Solrik delvis overbygget balkong. Parkeringsplass i temperert garasjeanlegg med tilhørende bod.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malt trevinduer med 3-lags glass og brannglass mot svalgang. PVC vinduer med 3-lags energiglass på soverom og stue mot balkongen.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Delvis overbygget balkong med gulv av terrassebord og malt tre rekkverk. Størrelse ca 10 kvm. Terrassebord og håndløper er noe værslitt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og et lite felt med fliser i gangen. Tak og vegger er tapetsert.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planhet er sjekket på soverom og stue. Det er ikke registrert avvik over 15 mm.
Innvendig har boligen finèrdører. Skyvedører til soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt bad fra byggeår, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er levert som ferdigprodusert baderomskabin. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig ved borring. Det er gjort overflatesøk, uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er plass for hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Fliser og belysning over benken.
Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme. Anlegget er ikke vurdert.
Det er sentralanlegg for varmt vann, fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke inspisert.
Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer.
Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert avvik med tanke på HMS.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

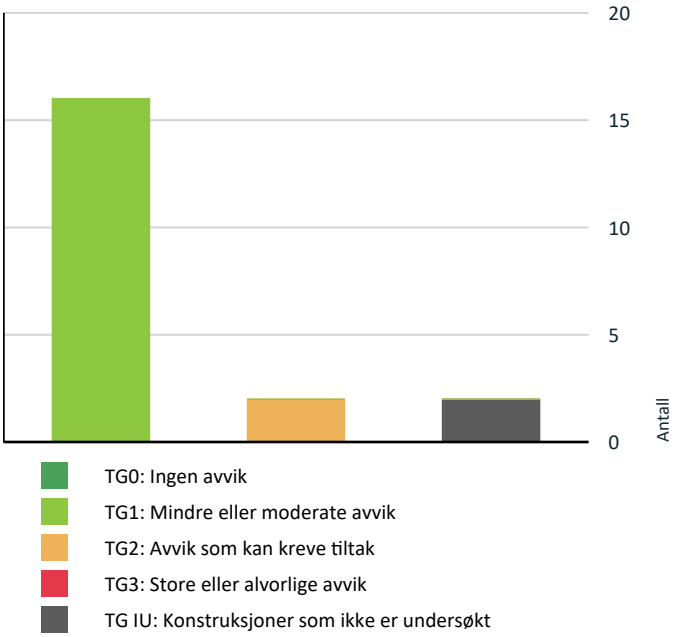
Boligbygg med flere boenheter

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dette gjelder alle prøvetakninger og målinger. Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Kostnadsanslagene er sjablongmessige og ikke kan brukes som konkrete tilbud. Skjulte feil ikke kan utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malt trevinduer med 3-lags glass og brannglass mot svalgang. PVC vinduer med 3-lags energiglass på soverom og stue mot balkongen.

TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Delvis overbygget balkong med gulv av terrassebord og malt tre rekkverk. Størrelse ca 10 kvm. Terrassebord og håndløper er noe værslitt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og et lite felt med fliser i gangen. Tak og vegger er tapetsert.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Oppussing av overflater må påregnes. Parkett er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes oppussing av overflater. Da behov vil være individuelt vurdert, er ikke dette videre beskrevet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planhet er sjekket på soverom og stue. Det er ikke registrert avvik over 15 mm.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen finèrdører. Skyvedører til soverom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Flislagt bad fra byggeår, uten dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

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



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er svellemerker i nedkant av Servantinnredning og høyskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket er kosmetisk.

Tilstandsrapport







3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er levert som ferdigprodusert baderomskabin. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig ved borring. Det er gjort overflatesøk, uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er plass for hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Fliser og belysning over benken.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon. Det er innhentet informasjon som tilsier at boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Opplysningene bygger på tilgjengelige salgs- og rapportdata fra området. Det tas likevel forbehold om at anleggets utførelse og omfang ikke er endelig verifisert, da det ikke foreligger komplett dokumentasjon fra byggeår eller sameiet. Det kan derfor være en viss usikkerhet knyttet til om det kun er avtrekksventilasjon.

TG IU Varmesentral

Kommentar

Det er installert fjernvarme. Anlegget er ikke vurdert.

TG IU Varmtvannstank

Kommentar

Det er sentralanlegg for varmt vann, fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke inspisert.

TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Leiligheten har vannbåren varme til radiatorer.





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Kommentar

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. 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?
   Ukjent Det kan ikke sies med sikkerhet at alle arbeider utført før nåværende eier er utført av registrert elektriker.

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

   Ikke i nåværende eiers eietid.

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

Anlegget fremstår i normal stand. Ved eventuell arbeider på anlegget anbefales det at elektriker gjør en kontroll/ vurdering av hele anlegget.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er ikke registrert avvik med tanke på HMS.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

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

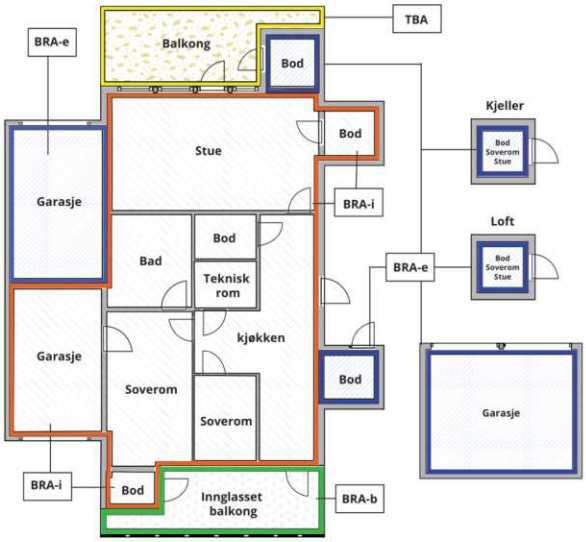
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	55			55	10
Kjeller		5		5	
SUM	**55**	**5**			**10**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Gang, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod i garasjen	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.3.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Stine Faaravik Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3207 NORDRE FOLLO	238	723		33	1921 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Kornmoenga 17

Hjemmelshaver
Schiøtz Carl-Fredrik, Martinsen Stine Faaravik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kornmoenga på Tårnåsen er et rolig, barnevennlig boligområde med moderne bebyggelse, lite trafikk og svært kort vei til både marka, skoler og kollektivtransport.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt

Om tomten

Stor felles tomt opparbeidet med plen, lekeplass, gangveier og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.03.2026	Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026	Egenerklæring er mottatt før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.03.2026	Div info innhentet.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	05.03.2026	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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.

• 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/AZ4738

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260032

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carl-Fredrik Schiøtz	Stine Faaravik Martinsen

Gateadresse
Kornmoenga 17

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260032

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260032

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Vi har aldri selv bodd i leiligheten, da denne har vært utleid siden vi kjøpte den. Har aldri hørt fra leietaker om at det har vært noen problemer med noen av punktene nevnt ovenfor.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260032

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: 120260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Fredrik Schiøtz	d4f2ad1cfb1fda248c35612633a40470abe3bdfe	02.03.2026 19:52:27 UTC	Signer authenticated by One time code

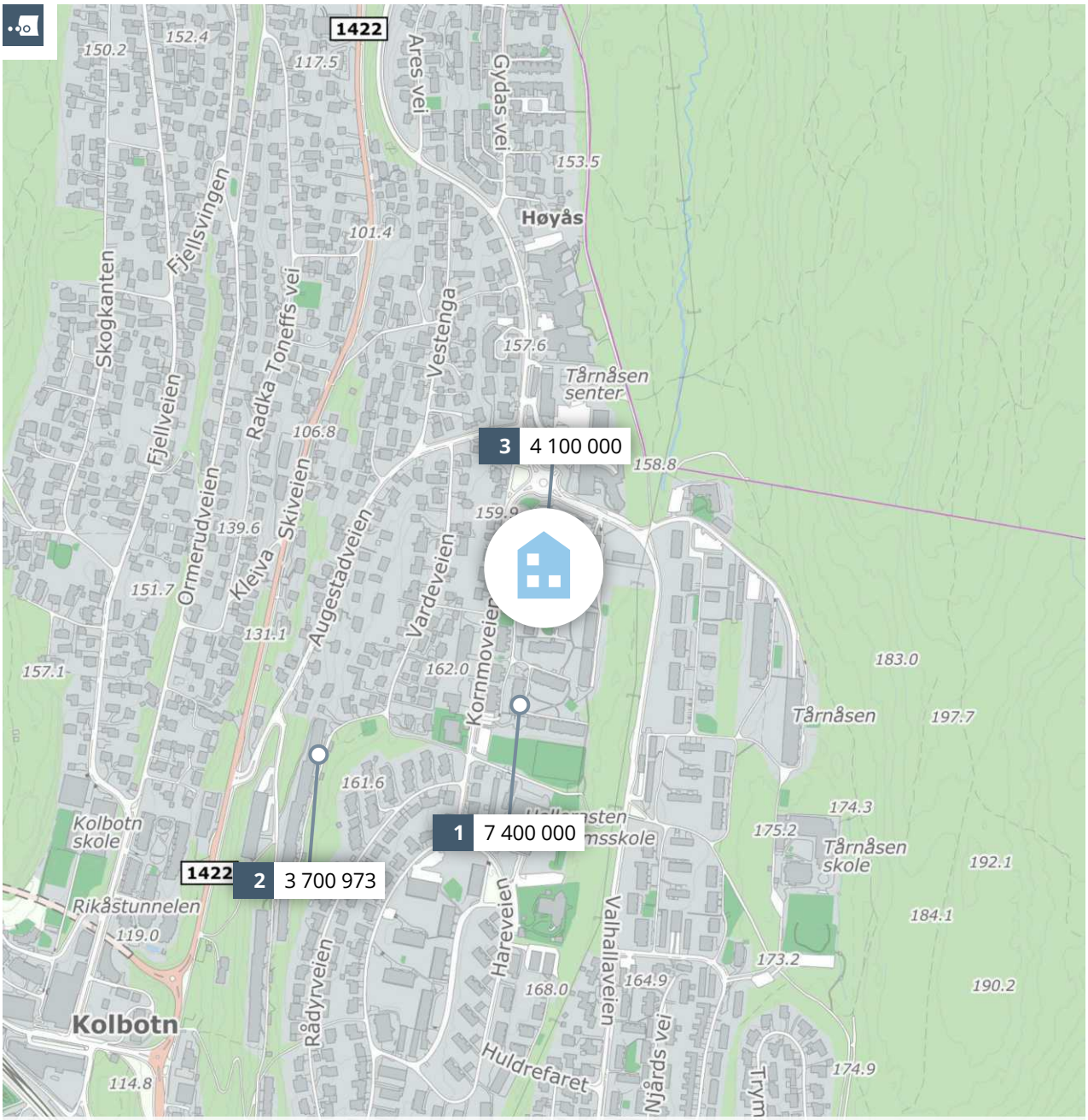
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Martinsen	f596df1161662816db9a0b816106130b1761754e	02.03.2026 19:51:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260032

→ 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



Meglers verdivurdering

KORNMOENGA 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 06.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kornmoenga 17, 1413 TÅRNÅSEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 238 BNR 723 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Tårnåsen

Verdivurdert til
4 000 000

5 554	4 005 554	72 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	4 848
Formue	11 317
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kornmoenga 89				03.03.2026	6 450 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**76 289**
	97 m²	2016	3. etg	3 sov						
2	Nordre Skrenten 1 F				02.02.2026	3 750 000	**3 700 000**	973	3 700 973	**78 744**
	47 m²	1973	2. etg	1 sov						
3	Kornmoenga 17				08.05.2024	4 090 000	**4 090 000**	10 000	4 100 000	**74 545**
	55 m²	2011	3. etg	2 sov						

Kornmoenga 17 er en attraktiv og moderne 3-roms selveierleilighet, i tredje etasje/toppetasje, i nyere bygg fra 2011 med heisadkomst til leilighetsplan. Boligen har en dels overbygd balkong på ca. 10 kvm med gode solforhold og utsyn mot felles grøntareal. Leiligheten disponerer også en garasjeplass og bod i felles anlegg.

Innvendig fremstår boligen som tiltalende og velholdt med fin planløsning. Boligen har balansert ventilasjon for sunt inneklima, samt varmtvann og sentralfyring inkludert i felleskostnadene.

Leiligheten består av en koselig stue i dels åpen løsning mot et moderne kjøkken med dels integrerte hvitevarer, samt et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Videre har leilighetene garderobeløsning på hovedsoverommet og store garderobeskap i entré. Fra eiendommen er det kort avstand til idylliske turområder som gir god rekreasjon på helårsbasis.

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 Blokk

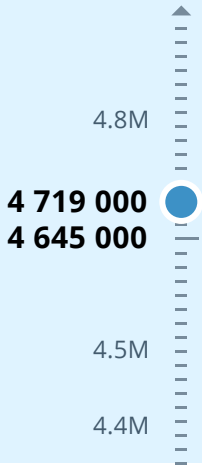
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.04.2016	26.04.2016	12.05.2016	2 790 000	2 740 000	0	2 740 000
29.12.2011		29.12.2011	-	2 235 000	-	2 235 000

Leiligheter til salgs i Tårnåsen grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

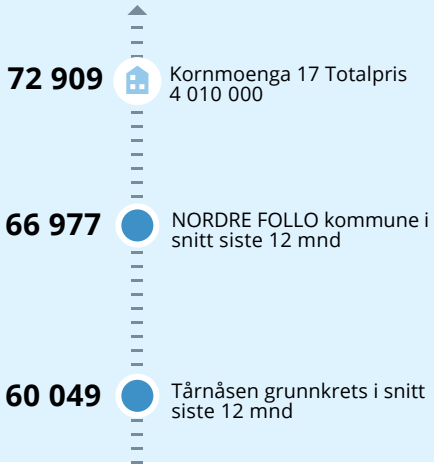
Leiligheter solgt i Tårnåsen grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
33
dager
for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Jon Syver Ternå
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: jon.syver.terna@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260032 . Vår ref.: 4335-1-33 Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kornmoenga 1 Sameie
Organisasjonsnr:	997703340
Seksjonseier:	Schiøtz, Carl-Fredrik
Medeier:	Martinsen, Stine Faaravik
Leilighetsnummer:	33
Adresse:	Kornmoenga 17, 1413 TÅRNÅSEN
Seksjonsnummer:	33
Gnr.	238
Bnr.	723

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 558467.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Til hver seksjon tilhører en eller flere garasjeplasser (det følger 2 plasser til alle seksjoner over 55 kvm) i underjordisk garasjeanlegg med gårdsnummer 238, bruksnummer 711 og eller 712. . Garasjeplassene er ideelle andeler i eiendommen og hjemmel er tinglyst på seksjonene. Det vil si at parkeringsplassen(e) følger med ved salg av seksjonen. Garasjeeiendommene forvaltes av Kornmoenga vel. Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 238, bnr 310. Eiendommen er fellesareal med øvrige sameier og borettslag fradelt fra tomten gnr 238, bnr 310 og forvaltes av Kornmoenga Vel. (sameierne har rett og plikt til medlemskap.) Kornmoenga Vel driver varmesentralen og eier / administrerer bruk av felles forsamlingslokale beliggende i gnr. 238, bnr. 724 seksjon 1. Det er plikt til å melde om dyrehold. Skjema som fylles ut og returneres styret er vedlagt vedtektene. Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Kommunlae abonnemnetgebyrer faktures seksjonsseier direkte fra kommunen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207539244
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	208 270,00
Innfrielsesdato:	30.07.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 848,05,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	210,00	
Velforening	845,00	
Felleskostnader	2 597,05	
Fjernvarme	715,00	
Kabel-tv	481,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	41,-
Fradragsberettigede kostnader:	557,-
Annen formue:	11 317,-
Gjeld:	5 739,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207539244
Restsaldo:	5 553,80
Kapitalkostnader:	219,41
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 553,80,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon: 22 86 54 41.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eivind Andre Vestby, e-post: kornmoenga1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4335
KORNMOENGA 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i KORNMOENGA 1 SAMEIE

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:

27. mars 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. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i KORNMOENGA 1 SAMEIE

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.

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. Protokollvitne velges 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 årsresultat dekkes opp ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative årsresultat dekkes opp ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. Alpha 2024 4335.pdf
2. Årsregnskap 2024 4335.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.

Sak 7

Valg av styremedlem

Roller og kandidater

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

- Anne Simonine Egeland
- Rosa Yorleny Bosnes

Styrets årsrapport

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved økning av felleskostnadene i løpet av 2024.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Kornmoenga 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kornmoenga 1 Sameie som viser et underskudd på kr 84.085. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 879 MVA

Vedlegg 1 7 av 16 Alpha 2024 1225.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 14.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 14.03.2025

KORNMOENGA 1 SAMEIE
ORG.NR. 997 703 340, KUNDENR. 4335

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 793 193	1 598 796	1 756 000	1 793 193
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 793 193**	**1 598 796**	**1 756 000**	**1 793 193**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 300	-11 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 500	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-98 500	-93 540	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-12 485	-7 500	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-259 294	-404 181	-177 800	-180 000
Forsikringer		-119 237	-99 589	-110 000	-132 000
Kommunale avgifter		-230 128	-178 776	-200 000	-230 000
Kostnader sameie		-311 040	-263 088	-311 040	-311 000
Energi/fyring	8	-462 148	-438 472	-366 984	-367 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 059	-204 231	-210 000	-201 000
Andre driftskostnader	9	-58 383	-39 263	-43 000	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 850 428**	**-1 827 420**	**-1 624 624**	**-1 676 000**
DRIFTSRESULTAT		**-57 235**	**-228 624**	**131 376**	**117 193**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 210	6 137	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-28 060	-30 716	-29 000	-46 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-26 850**	**-24 579**	**-28 000**	**-45 000**
ÅRSRESULTAT		**-84 085**	**-253 203**	**103 376**	**72 193**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-34 266		
Udekket tap		-84 085	-218 937		

KORNMOENGA 1 SAMEIE
ORG.NR. 997 703 340, KUNDENR. 4335

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 874	223
Forskuddsbetalte kostnader		112 776	53 476
Driftskonto OBOS-banken		27 325	42 493
Sparekonto OBOS-banken		1 491	97 589
SUM OMLØPSMIDLER		**155 466**	**193 781**
SUM EIENDELER		**155 466**	**193 781**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-303 023	-218 937
SUM EGENKAPITAL		**-303 023**	**-218 937**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	298 555	381 895
SUM LANGSIKTIG GJELD		**298 555**	**381 895**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 086	15 696
Leverandørgjeld		128 717	5 510
Påløpte renter		130	2 673
Påløpte avdrag		0	6 945
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 933**	**30 824**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**155 466**	**193 781**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo,12.03.2025
Styret i Kornmoenga 1 Sameie

Eivind Andre Vestby Adrianna Leokadia Solberg Bjørn Nordengen

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	858 165
Fjernvarme	321 984
Velforening	311 040
Kabel-tv	201 204
Garasje	86 400
Ekstra garasje	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 793 193**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 485
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 485**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 597
Drift/vedlikehold VVS	-4 500
Drift/vedlikehold elektro	-73 758
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 651
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 916
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-100 872
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-259 294**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-35 594
Olje	-426 554
SUM ENERGI / FYRING	**-462 148**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 375
Annet driftsmateriale	-490
Renhold ved firmaer	-36 251
Andre fremmede tjenester	-1 107
Andre kontorkostnader	0
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-58 383**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 162
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	48
SUM FINANSINNTEKTER	**1 210**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-28 060
SUM FINANSKOSTNADER	**-28 060**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	618 105	
Nedbetalt i år	83 340	
		-298 555
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-298 555**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25
Selskapsnummer: 4335 **Selskapsnavn:** KORNMOENGA 1 SAMEIE

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for KORNMOENGA 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 997703340
Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Kornmostua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

> **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 Eivind Vestby 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 årsresultat dekkes opp ved overføring fra egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative årsresultat dekkes opp ved overføring fra egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av styremedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rosa Yorleny Bosnes
Anne Simonine Egeland

Følgende stilte til valg:
Rosa Yorleny Bosnes
Anne Simonine Egeland

Protokollen ble digitalt signert av møteleder Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitne Eivind Vestby/s/

VEDTEKTER

for

Kornmoenga 1 Sameie
(org. nr. 997 703 340)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret på årsmøtet den 17.04.2018 og punkt 2 og 7-2 den 18.6. 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kornmoenga 1 Sameie. Sameiet er stiftet 02.11.2011 og registrert i Enhetsregisteret 19.12.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 723 i Oppegård kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. De deler som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som gjelder kortidsutleie i punkt 2 1.ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

Til hver seksjon tilhører en eller flere garasjeplasser i underjordiske garasjeanlegg med gnr. 38 bnr. 711 og/eller 712. Garasjeplassene er ideelle andeler i eiendommen og hjemmel er tinglyst på seksjonene. Det vil si at parkeringsplassen(e) følger med salg av seksjonen. Garasjeeiendommene forvaltes av Kornmoenga Vel.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner med unntak av de som er angitt i eierseksjonsloven § 23, 2. ledd. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av

en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke de juridiske personer som er angitt i eierseksjonsloven § 24, 4. ledd. Til hver seksjon hører eiendomsrett til en ideell andel av gnr 38, bnr 310. Eiendommen er fellesareal med øvrige sameier og borettslag fradelt fra tomten gnr 38, bnr 310 og forvaltes av Kornmoenga Vel der sameierne har rett og plikt til medlemskap.

Kornmoenga Vel driver varmesentral og eier/administrerer bruk av felles forsamlingslokale beliggende i gnr 38, bnr 724, seksjon 1. Kornmoenga Vel forvalter også garasjeanlegg og utomhusområder med installasjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene:

3-1 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnadene bæres av den enkelte seksjonseier.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes som boligseksjon. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i foregående avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Terrasser til seksjoner på bakkeplan (markterrasser vest i hus 6 og syd i hus 7) må til enhver tid gjøres tilgjengelig ved behov for maskinelt og/eller mobilt utstyr til utførelse av sameiernes vedlikehold som er godkjent av styret. Det må ikke anlegges montasjer som er til hinder for slik tilgjengelighet eller for redningsbehov. Det må påregnes snørydding fra overliggende balkonger.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og kostnader som følger av markterrassens bruk.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette husordensregler (heretter kalt "Ordensregler") for eiendommen. Brudd på ordensregler kan bli betraktet som mislighold og kunne medføre pålegg om fraflytting og salg av seksjonen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser for seksjonene i Kornmoenga 1 Sameie er plassert i underjordiske garasjeanlegg med gnr 38 og bnr 711 og/eller 712.

Garasjeanlegget inklusive parkeringsplasser og installasjoner forvaltes av Kornmoenga Vel. Parkeringsplasser og gjesteparkering benyttes i henhold til regler fra Kornmoenga Vel.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra Kornmoenga Vel anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som Kornmoenga Vel (styret) anviser. Styret i Kornmoenga Vel kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Kornmoenga Vel dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Kornmoenga Vel pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, herunder påse at sluk renses og avløpsrør holdes åpne frem til fellesledningen.

Ved rehabilitering av våtrom skal seksjonseier benytte godkjent våtromsbedrift.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks. punktering), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å til å skifte ut hele vinduet.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonslovens § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene.
jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Energikostnader til varmesentral organisert av Kornmoenga Vel betales med et akontobeløp basert på den enkelte seksjons sameiebrøk. Oppgjør skjer årlig basert på registrert forbruk i Kornmoenga 1 Sameie.

Kostnader til kabel-TV og øvrige produkter levert fra kabel-TV leverandør (eksempelvis bredbånd) fordeles med likt beløp på samtlige seksjoner.

Felleskostnadene til Kornmoenga Vel betales med likt beløp fra samtlige seksjonseiere og felleskostnader garasjeanleggene betales med et fastsatt beløp per parkeringsplass. Beløpene fastsettes av årsmøtet i Kornmoenga Vel og kreves inn ved fakturering av sameiet etter antall seksjoner og parkeringsplasser.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan

også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet eller styret har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøken.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i punkt 8-3. Saker må være godt skriftlig begrunnet. For saker som medfører utgifter for sameiet, skal det følge med kostnadsoverslag og forslag til finansiering. Forslagsstiller, eller en representant for denne, skal fremlegge saken på årsmøtet.

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- fastsette vederlag til styret

Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-5 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-6 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om blant annet: (jf eierseksjonsloven §§ 27 og 49)

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjoner til sameiet, jf eierseksjonsloven § 32, åttende ledd
e) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Bare myndige og fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøte skal velge styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Regnskapet skal revideres av revisor valg av årsmøtet.

10-3 Forsikring
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Kameraovervåkning

Kameraovervåkning kan etableres for å forhindre, oppdage og dokumentere utøvelse av straffbare handlinger. Installasjon og bruk av kameraovervåkning skal følge norsk lov og meldes Datatilsynet.

12. Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med, jf eierseksjonsloven § 4:
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER

for

Kornmoenga 1 Sameie

Vedtatt på sameiermøtet 22.04.2014
Sist oppdatert 19.04.2017 pkt. 5 og 02.05.2019 pkt.8.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt.
Leilighetene og omgivelsene må ikke brukes slik at de sjenerer andre.

1. Ventilasjon og varmesystem

Sameier forplikter seg til å sette seg inn i gjeldende vedlikeholdskrav for varme og ventilasjon i boenhetene.

Det er ikke tillatt å tilkople mekaniske avtrekksvifter eller annet til eksisterende ventilasjonssystem.

Sameier plikter å melde eventuelle feil på systemene til Styret.

2. Kraner og sluk

Stoppekran for klosett reguleres ned slik at sus i rørene unngås. Uvedkommende ting skal ikke kastes i klosettet.

Sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med hvor stoppekran for vannet er i tilfelle rør eller lignende skulle ryke (for de fleste befinner stoppekranen seg på baderommet).

For å unngå støy (hyling) av defekte pakninger, må disse byttes snarest, eventuelt ved henvendelse til Ren-Vakt AS som vil være behjelpelig mot en godtgjørelse.

Sameier må sørge for at sus/støy i rørene unngås.

3. Søppel og matoppbevaring

Det må ikke plasseres noe avfall på uteområder av hensyn til skadedyr og generell orden.

Det må heller ikke plasseres mat eller matrester på verandaer eller plattinger.

4. Fasader og vedlikehold

Sameier er ansvarlig for at verandapartier vedlikeholdes.

Eksisterende skillevegger skal males etter mal fastsatt av Styret.

Det er ikke anledning til å gjøre "fasadeendringer", herunder å montere ulike typer markiser, montere av parabolantenner etc.

Markiser kan kun monteres dersom disse tilsvarer fastsatt mal fra Styret.

Sameier i leiligheter på bakkeplan, 1 etage, har bruksrett til utvidet platting på terrassesiden. Plattingen må allikevel være tilgjengelig for maskinelt og/eller mobilt utstyr til utførelse av vedlikehold, redning etc. Det kan ikke anlegges montasjer som er til hinder for slik tilgjengelighet.

5. Alminnelige husordensregler

Det skal ikke settes privat utstyr i trappehus eller ganger. (Unntak gjelder for nødvendige ganghjelpemidler såfremt de ikke hindrer fri passasje)
Sameier er ansvarlig for kontroll/vedlikehold av brannvernutstyr i egen seksjon. Sameier plikter også å sette seg inn i styrets brannverninstruks. Egenkontroll av utstyr skal årlig bekreftes til styret. Feil på utstyr i egen seksjon må rettes umiddelbart for sameiers egen regning.

Inngangspartier skal holdes i orden

Fugler og andre dyr skal ikke mates da dette trekker rotter og mus til området.

Grilling på terrasse med kull og tennveske er ikke tillatt.

Dører inn til byggene skal alltid være låst (gjelder også rom til strømmålere og dør fra garasjeanlegg til heisrom).

Risting av tøy, sengetøy, gulvtepper el. ut av vinduer og terrasser er ikke tillatt.

Sameier er ansvarlige for å holde kjellerbodene ryddige og rene. Det er forbudt å oppbevare brannfarlig materialer kjellerbodene

6. Husdyrhold

Ved førstegangs innflytting i sameiet er det tillatt å medta katt, hund og lignende. Dette må registreres/meldes til Styret innen 2 uker etter innflytting. Det er senere tillatt å anskaffe hund/katt etter at styret har godkjent søknad om dette, og etter at sameier har forpliktet seg til å følge gjeldende regler for dyrehold.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom husdyrholdet er til sjenanse for naboer og omgivelser, og dersom man ikke overholder regler for husdyrhold, vil dette bli betraktet som mislighold og medføre pålegg om fraflytting og salg av seksjonen.

7. Regler for dyrehold

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre Kornmoenga 1 Sameie og dets beboere.

Husdyret skal til enhver tid holdes under kontroll.

Hunder skal føres i bånd.

Katter må holdes inne i leiligheten eller medtas når eieren ikke er hjemme.

Sjenerende støy fra husdyret – ute eller inne kan ikke tolereres.

Ekskrementer må fjernes umiddelbart (gjelder også verandaer og plattinger)

Det er forbudt å la husdyret oppholde seg i sandkasser der barn leker samt på plener og parkanlegg.

Dersom det kommer berettiget klage på husdyret, i henhold til disse regler og politivedtektenes regler, vil Styret vurdere godkjennelsen på nytt.

Brudd på disse regler vil medføre bortvisning av husdyret eller føre til pålegg om fraflytting og salg av seksjonen.

8. Kontaktinformasjon/Utleie

Alle eierseksjoner skal registrere nødvendig kontaktinformasjon i styrets valgte eierregister, herunder mobilnummer og en e-post adresse
Dersom styret over lengre tid ikke får kontakt med eier, kan styret kreve eierseksjonen solgt

Utleie av leilighet skal meldes til styret. Eieren er ansvarlig overfor sameiet.

Utleie av garasjeplass til andre beboere i sameiene behandles av styret i Velforeningen. Utleie av garasjeplass og bod kan bare skje til personer som har tilhørlighet til Kornmoenga Velforening.

9. Klager

Alle klager skal fremsettes skriftlig og stiles til Styret

10. Overtredelse av husordensregler

Der ikke annet er nevnt, vil grove eller gjentatte brudd på husordensreglene bli betraktet som mislighold og kunne medføre pålegg om fraflytting og salg av seksjonen.

REGLER FOR GODT BOMILJØ
på Kornmoenga

Vedtatt 10.05.2017

Hensikt med disse reglene er å gi retningslinjer for å skape et best mulig bomiljø med trivsel for alle beboere på Kornmoenga.

Reglene vil også legge føringene for styrets behandling av saker som angår Kornmoenga Velforening.

- Beboerne oppfordres til å følge «Regler for godt bomiljø» og at de passer på at de også overholdes av andre som gis adgang til boligene.
- Trivsel for alle er felles ansvar. Vi har forskjellige referanser for trivsel. Det er liten grunn til å irritere seg over at andre ikke følger reglene, hvis en selv ikke blir direkte berørt.
- Vi bor tett sammen, derfor er det viktig at reglene følges slik at vi kan opprettholde et godt bomiljø. Beboerne bes å bruke sunn fornuft. Best trivsel oppnås ved at eventuelle uoverensstemmelser søkes ordnet i minnelighet mellom de berørte parter.
- Den som føler seg negativt berørt bør alltid ta direkte kontakt med den som ikke følger våre «Regler for godt bomiljø». Vi vil at det hos oss skal være åpenhet for å ringe på hos naboene og legge vennlige beskjeder i postkassene for å forklare sine negative opplevelser. Dersom dette over tid ikke hjelper, kan saken bringes skriftlig med historikk til styret for vurdering av videre tiltak.

Nøkkelord	Budskap
Avfall	Avfall skal kastes i avfallsbeholdere ved innkjørslene til området, d.v.s. ved gjesteparkering/garasjeanlegg. Avfallet skal ikke settes utenfor beholderne og det skal skilles mellom restavfall og papp/papir. For å unngå søl og lukt skal restavfall legges i plastposer som knyttes forsvarlig. Annet avfall som bl.a. maling, kjemikalier og større ting skal leveres på godkjente mottak, f.eks. Oppegård kommunes miljøstasjon på Sofiemyr. Mer informasjon kan finnes på hjemmesidene til FolloRen og Oppegård Kommune. Avfall skal ikke oppbevares på balkong, markterrasse eller ved fellesområder, da dette lett tiltrekker seg fugler og dyr.
Dyrehold	Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelsene. Eieren er erstatningspliktig for skade forårsaket av husdyr. Husdyr skal holdes under kontroll og luftes i bånd utendørs. Ekskrementer og hundeposer må fjernes umiddelbart. Husdyreier anmodes om å lufte husdyret utenfor eller i ytterkantene av området (Kornmoenga). Dersom det kommer berettiget klage på hund/katt eller annet husdyr i henhold til disse regler eller gjeldende lovverk for husdyrhold, vil styret i Velforeningen vurdere husdyrholdet i henhold til vedtekter og regelverk.

Garasjeanlegg	Porter og dører til garasjeanlegget skal holdes lukket og låst hele døgnet. Påse at dør går i lås og at porten lukkes ved passeringer, slik at ukjente og uvedkommende ikke slipper inn. <u>Ukjente skal ikke slippes inn!</u> Parkeringsplassene skal ikke benyttes til lagring og oppbevaring av løsøre. Det er tillatt å oppbevare enkelte gjenstander som dekk og skiboks. Oversikt foreligger i egne regler for bruk av garasjeanlegget. Det vises til egne vedtekter og regler for bruk av garasjeanlegget under Kornmoenga som fastsettes av garasjesameiene (d.v.s. Velforeningen).
Lyslenker o.l.	Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke. Husk at lys reflekteres lett fra snø til andre beboere.
Motor-kjøretøy og parkering	Motorisert ferdsel ved inngangsområdene tillates kun i forbindelse med handikap-transport, håndverksoppdrag, flytting og av-/pålessing. All slik kjøring skal skje i gangfart. Parkering ved inngangspartiene er ikke tillatt. Kjøretøy med handikap-bevis kan midlertidig parkere på merket plass. Vask av kjøretøy, hjulskift, reparasjoner eller annen bilpleie skal ikke skje foran inngangsområdene, på gangveier eller på gjesteplasser. Beboere skal benytte egne garasjeplasser til parkering. Gjesteparkeringsplasser er ikke tillatt brukt av beboerne. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileieres regning og risiko. Det henstilles sterkt til at taxikjøring avsluttes ved bom. Campingvogner skal ikke parkeres på området.
Ro - Ta hensyn med tanke på støy og lyd	Beboerne anmodes om å sørge for ro og orden utenfor husene, slik at andre ikke sjeneres. **Fra kl. 23 til 07 må beboerne vise særlig hensyn**, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikk og høylytt tale på utearealene også vil forstyrre andre beboere i stor omkrets. Banking, hamring, bruk av drill eller utførelse av annet støyende arbeid bør utføres i tidsrommet **mandag – fredag kl. 07 - 20** **lørdag kl. 09 - 18** **søndag kl. 13 - 17** **Ved offentlige fri- og høytidsdager oppfordres det til ro.**

Røyking	Vennligst vis hensyn til andre beboere ved røyking på utearealene. Husk at flere har soverom ved utearealene og mange ønsker å sove med åpent vindu/dør. Det er også inntak til ventilasjonsanlegget for hvert enkelt hus/leilighet i første etasje/på verandaen. Husk totalforbud mot røyking i garasjeanlegg og andre fellesrom.
Vaktmester-tjenester	Vaktmestertjenester for Vellets fellesarealer kan rekvireres av styrets medlemmer.

VEDTEKTER

for Kornmoenga Vel
Vedtatt på stiftelsesmøte 01.09.2011
Revidert og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 15.mai 2024

§ 1 Navn og eierforhold

Velforeningens navn er Kornmoenga Vel. Org nr. 997857305. Stiftet 01.09.2011.

Vellet er stiftet av boligselskapene innenfor boligarealene på Kornmoenga (eiendommene fraskilt gnr 38, bnr 310). Alle boligselskapene innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Kornmoenga Vel. Boligselskapene er Borettslaget, Sameie 1, Sameie 3, Sameie 4, Sameie 5, Selveierforening 1 og Selveierforening 2.

§ 2 Formål

Vellets formål er å forvalte og vedlikeholde Kornmoenga Vel med alle tekniske innretninger og utstyr, garasjer, grøntarealer, beplantning, veier, belysning, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art, felles selskapslokale samt varmesentral med ledningsnett.

§ 3 Medlemmenes plikter og rettigheter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter vellets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre.

§ 4 Sameiets parkeringsplasser på fellesareal

4-1 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser for seksjonene på Kornmoenga er plassert i 4 underjordiske garasjeanlegg (med gnr 38 bnr 711, 712, 792). Parkeringsplasser og gjesteparkering benyttes i henhold til regler for Kornmoenga Vel. Det er vedtatt egne regler for garasjene og for parkering på uteområdene.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Kornmoenga Vel anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret i Kornmoenga Vel kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Kornmoenga Vel dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Kornmoenga Vel pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i garasjen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Vellet utøves av årsmøtet. Styremedlemmene i de enkelte styrer i boligselskapene i Kornmoenga utgjør årsmøtet.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret i Vellet skal på forhånd varsle boligselskapene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt innkallingen på denne måten.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Budsjett for kommende år.
4. Godkjenne boligselskapenes innmeldte styremedlemmer og varamedlemmer. Se § 8
5. Valg av leder.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle boligselskapene ved styrets medlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jfr § 5.

§ 7 Årsmøtets vedtak
For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hvert boligselskap representerer en stemme i Vellet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a:
a) endring av vedtektene,
b) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

Disse vedtekters § 2 kan ikke endres uten samtykke fra samtlige boligselskap.

§ 8 Styrets sammensetning.

Vellets styre består av en representant fra hvert boligselskap.
Hvert boligselskaps styre utpeker ett styremedlem og ett varamedlem fra sitt boligselskap.
Dette må være klart til årsmøtet slik at årsmøtet kan godkjenne styret og velge leder.
Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte styremedlemmene. Styreleder velges for to år.

Ved valg på leder anses den kandidat som oppnår flest stemmer som valgt.

§ 9 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av vellets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av vellets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører, gi instruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp. Styret kan om nødvendig søke juridisk hjelp eller leie inn konsulenter.

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

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som leder har stemt for.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Varamedlemmer har møte- og talerett på styremøtene.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte Vellet

Styret representerer medlemmene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 11 Revisjon

Vellets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Vellets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 12 Vedlikehold

Kornmoenga Vels eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret skal gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 13 Felleskostnader

Vellet dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av Kornmoenga Vel. Til dekning av felleskostnadene betaler hvert sameie tilknyttet boligselskapet en kontingent fordelt på grunnlag av antallet seksjoner / andeler / boliger i de boligselskaper som er medlemmer i Kornmoenga Vel. Felleskostnadene vedtas gjennom godkjenning av framlagt budsjett på årsmøtet.

Felleskostnader til garasjeanleggene betales med et likt beløp pr. plass.
Beløpene fastsettes av Kornmoenga Vel og kreves inn ved fakturering av sameiet etter antall seksjoner og garasjeplasser.

Hvert enkelt boligselskap har egen undermåler for vann og energi. Forbruket avregnes etter målerstand minst en gang pr. år.

§ 14 Tvister

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-238/723/0/33

Norkart
Utskriftsdato: 24.02.2026 15:07

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	02.11.2011	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	55/2064	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	238/723, 238/723/0/1, 238/723/0/2, 238/723/0/3, 238/723/0/4, 238/723/0/5, 238/723/0/6, 238/723/0/7, 238/723/0/8, 238/723/0/9, 238/723/0/10, 238/723/0/11, 238/723/0/12, 238/723/0/13, 238/723/0/14, 238/723/0/15, 238/723/0/16, 238/723/0/17, 238/723/0/18, 238/723/0/19, 238/723/0/20, 238/723/0/21, 238/723/0/22, 238/723/0/23, 238/723/0/24, 238/723/0/25, 238/723/0/26, 238/723/0/27, 238/723/0/28, 238/723/0/29, 238/723/0/30, 238/723/0/31, 238/723/0/32, 238/723/0/33, 238/723/0/34, 238/723/0/35, 238/723/0/36
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	238/723, 238/723/0/1, 238/723/0/2, 238/723/0/3, 238/723/0/4, 238/723/0/5, 238/723/0/6, 238/723/0/7, 238/723/0/8, 238/723/0/9, 238/723/0/10, 238/723/0/11, 238/723/0/12, 238/723/0/13, 238/723/0/14, 238/723/0/15, 238/723/0/16, 238/723/0/17, 238/723/0/18, 238/723/0/19, 238/723/0/20, 238/723/0/21, 238/723/0/22, 238/723/0/23, 238/723/0/24, 238/723/0/25, 238/723/0/26, 238/723/0/27, 238/723/0/28, 238/723/0/29, 238/723/0/30, 238/723/0/31, 238/723/0/32, 238/723/0/33, 238/723/0/34, 238/723/0/35, 238/723/0/36
Seksjonering Seksjonering	18.10.2011 19.10.2011	11/3140 Seksjonering	Tinglyst 05.11.2011	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SCHIØTZ CARL-FREDRIK F021071*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Valhallaveien 18 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)
MARTINSEN STINE FAARAVIK F191074*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Valhallaveien 18 1412 SOFIEMYR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kornmoenga 17	H0310	238/723/0/33	55	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-238/712	Anleggseiendom	3/298

Adresse

Vegadresse: Kornmoenga 17

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	300209418		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	12.12.2011

1: Bygning 300209418: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 12.12.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3590
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3590
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1084
Energikilder	Elektrisitet, Gass	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	36

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.07.2010	21.03.2011	
Igangsettingstillatelse	18.02.2011	21.03.2011	
Midlertidig brukstillatelse	12.12.2011	14.12.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kornmoenga 17	H0310	238/723/0/33	55	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	12	744	0	744	0	0	0
H02	12	744	0	744	0	0	0
H01	12	744	0	744	0	0	0
U01	0	1358	0	1358	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 238/723

Bruksnavn		Beregnet areal	1920.9
Etablert dato	01.07.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	11.06.2025	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:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632406.9	601761		Ja	1920.9	

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

Utskriftsdato: 24.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	723	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Kornmoenga 17, 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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 218 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 921 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 921 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B2,

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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** 1 921 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 24.02.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	723	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	33
Adresse	Kornmoenga 17, 1413 TÅRNÅSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	4 501,44 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	2 828,16 kr
Sum	**10 385,56 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	651,74 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	879,99 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	816,19 kr
					Sum	**9 391,80 kr**	**2 347,92 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

KOPI

Byggesaksrådgivning AS
Lyngveien 21B

1182 OSLO

Saksnr.: 11/380-36
Arkiv: TB 38/310
Saksbeh.: SHAF
Dato: 12.12.2011

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

Gjelder:	*NYBYGG BLOKKER - HUS 6 OG 7*
Byggested:	*Kornmoenga 11-23*
Tiltakshaver:	*Hansa Selvaag Kornmoenga*
Ansvarlig SØK:	*Byggesaksrådgivning AS*
Ansvarlig KUT:	*Selvaag Bolig Modullbygg AS, Kaare Mortensen Oslo/Akershus AS, OMS Oppmåling AS, Holand Rør AS, OTIS AS*
Rammetillatelse:	*07.07.2010*
Igangsettingstillatelse	*18.02.2011 og 26.04.2011*

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX.

Med dokumentasjon for sluttkontroll med kontrollerklæringer mottatt her 02.12.2011 og revidert 12.12.2011 erklærer ansvarlige foretak at det kun er registrert mindre vesentlige mangler ved tiltaket. Manglene er ikke til hinder for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Frist for utbedring av manglene settes til 25.01.2012. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. For ferdigattest som rekvireres etter fristens utløp, utstedes et gebyr i henhold til gebyrregulativet for behandling og oppfølging av byggesaker i Oppegård kommune.

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

Ferdigmelding

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr: 11/380 Dok.nr. 28
Beh.
02. DES. 2011
Arkiv 310
P
Ant.
S
GNR 38/310
LNR 40
SHAF

Kommunens saksnr.	Side
11/380	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	38					
	Adresse: Kornmoveien 1, felt B1, hus 6, 7, garasjekjeller og			Postnr. 1413	Poststed TÅRNÅSEN	

Det anmodes om

- ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig
		01.11.2011

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: Jan 2012

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☒ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	20 - 26	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 - 3	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Dato: 01.12.11 Underskrift: Liv W. Thorsnes

Gjentas med blokkbokstaver: LIV W. THORSNES

© NBR nr. 5167 Juli-2003

KOPI

Byggesaksrådgivning AS
Lyngveien 21B

1182 OSLO

Saksnr.: 11/380-19
Arkiv: TB 38/310
Saksbeh.: SHAF
Dato: 01.11.2011

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

Gjelder:	*DELER AV GARASJEKJELLER UNDER HUS 6 OG 7*
Byggested:	*Kornmoveien 1*
Tiltakshaver:	*Hansa Selvaag Kornmoenga*
Ansvarlig SØK:	*Byggesaksrådgivning AS*
Ansvarlig KUT:	*Bjørndal og Sesseng AS, OMS Oppmåling AS, Kaare Mortsen Oslo/Akerhus*
Rammetillatelse:	*07.07.2010*
Igangsettingstillatelse	*17.02.2011 og 26.04.2011*

Søknad om midlertidig brukstillatelse med dokumentasjon er mottatt 21.10.2011, komplett 01.11.2011. 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

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
11/380	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	38	310				

Adresse	Postnr.	Poststed
Kornmoveien 1, felt B1, hus 6, 7, garajsekjeller og	1413	TÅRNÅSEN

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr. 11/380 Dok.nr. 15
Bnk. 21. OKT. 2011 Saksb. SHAF
Arkiv P TB 38/310
Arkiv LS 190

Det anmodes om

- ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☒ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Deler garasjen for parkering til 10 boenheter. energisentral og trafohus over bakken

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig
Resten av garasjeanlegget, hus 6 og 7	des 2011	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: Jan 2012

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☒ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	20 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	Kart m/ - byggegj	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Dato	Underskrift
20.10.11	Liv W. Thorsnes

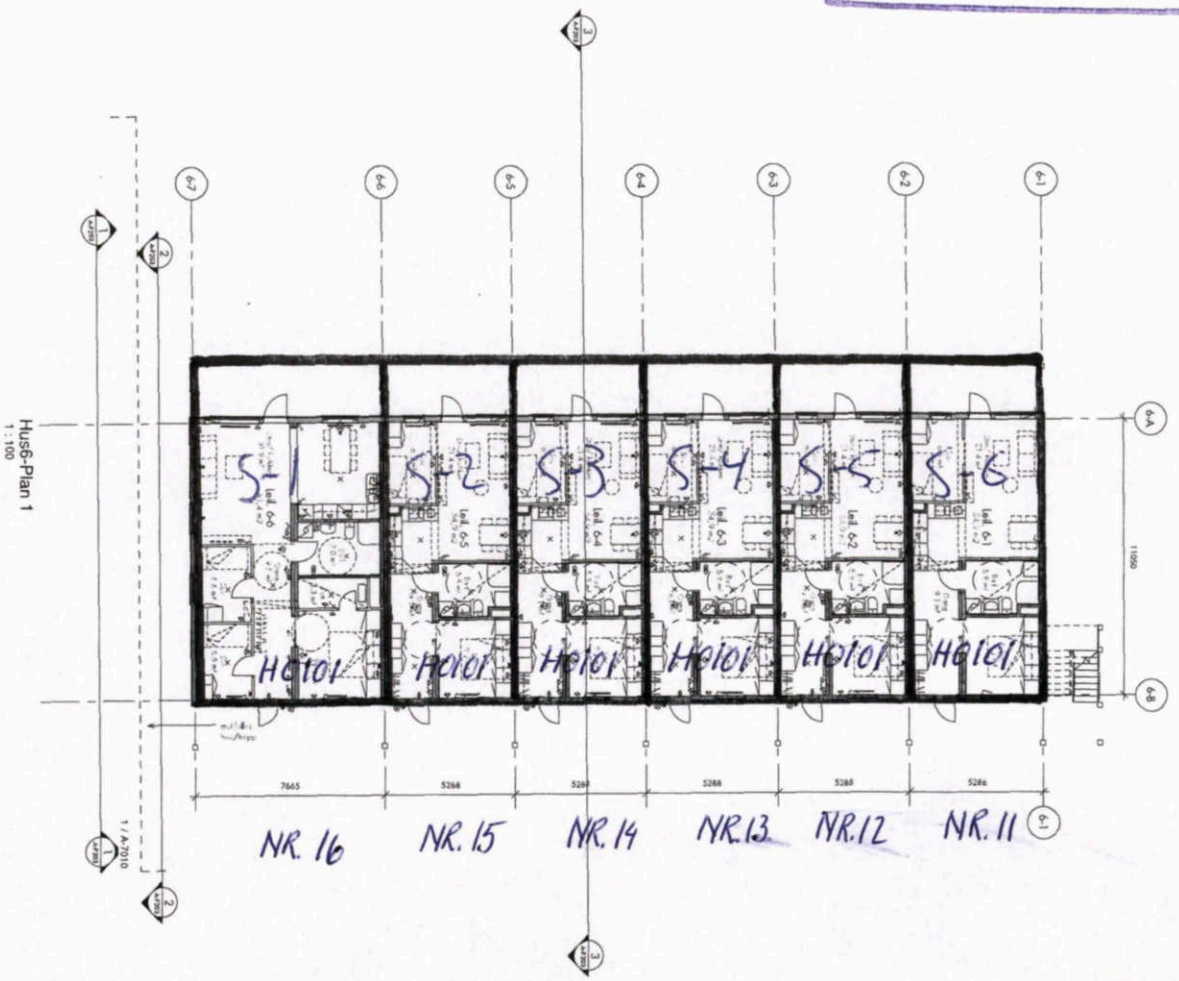
Gjentas med blokkbokstaver: LIV W. THORSNES

© NBR nr. 5167 Juli-2003

GNR 38, BNR 723 OPPEGÅRD KOMMUNE
VEDLEGG 1, SIDE 2 AV 7

KORNMOENGA 11-16

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Bnh.
14. OKT. 2011
Arkiv
P
Arkiv
S



PROSJEKT: Kornmoveien 1
TITTEL: Bl
GNR: 38
BNR: 310
SELVAAG
Hus 6
1:100
DATO: 07.06.10
TEGNET AV: BSA
KONTROLL: OTH
PROSJEKT NR: D 2395
TEGNING NR: A-6010
REV: A
Plan 1. etasje, hus 6

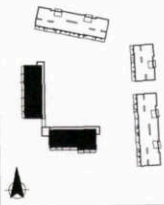
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Bdm.
20. SEP. 2011
Arkiv
P
Arkiv
S

GNR 38, BNR 723 OPPEGÅRD kommune
VEDLEGG 1, SIDE 3 AV 7

KORNMOENGA 17



Hus6-Plan 2
1 : 100



SELVAAG

Kornmoveien 1

FELT	GNR/BNR	DELGNR
B1	38	310

Plan 2. etasje, hus 6

HUS	HUSTYPE
Hus 6	

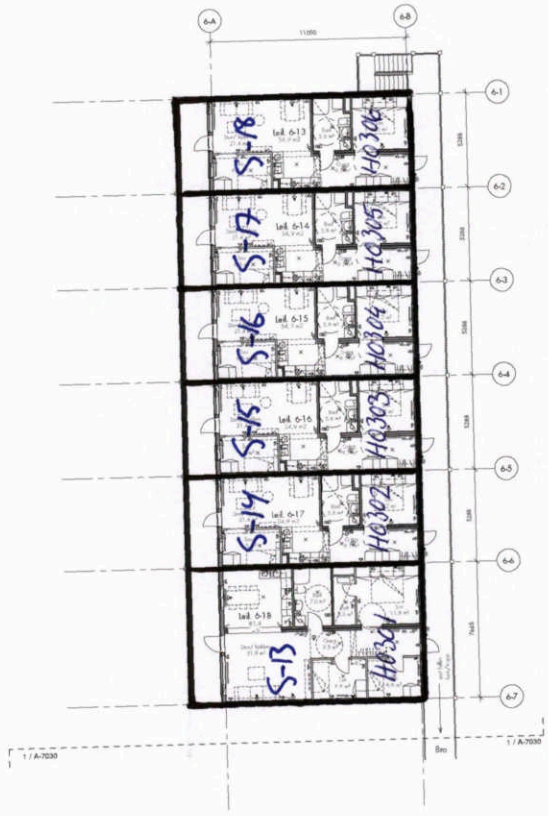
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 100	07.06.10	BSA	OTH

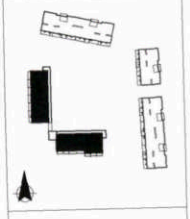
TEGNING	PROSJEKT NR	GRUPPE	REV
A-6020	D 2395		A

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Rett.
28. SEP. 2011
Arkiv P
Arkiv S

GNR 36, BNR 723 OPPEGÅRD KOMMUNE
VEDLEGG 1, SIDE 4 AV 7

KORNMOENGA 17





SELVAAG

Kornmoveien 1

FELT	OMRÅDE	GNR/BNR
B1	28	310

Plan 3. etasje, hus 6

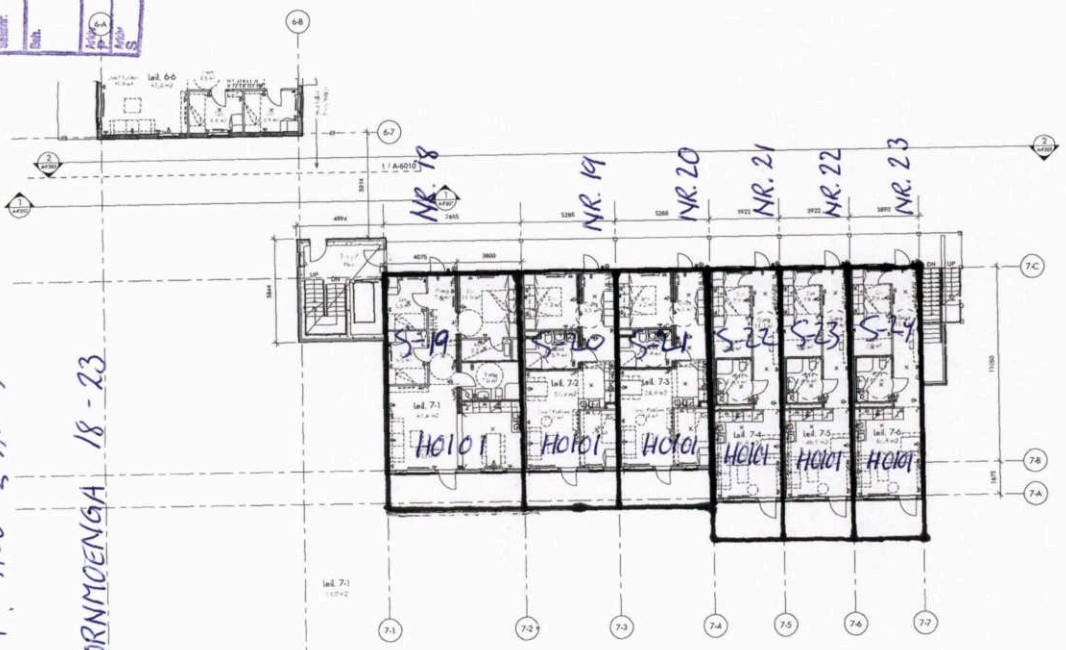
HUS	HUSTYPE
Hus 6	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 100	07.06.10	BSA	OTH

TEGNING	PROSJEKT NR	GRUPPE NR	REV
A-6030	D 2395		A

Hus6-Plan 3
1 : 100

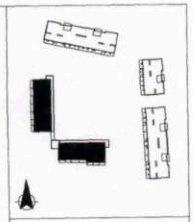
OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dokumr.
Bnk.
14. OKT. 2011



GNR 38, BNR 323
VEDLEGG 1, SIDE 5 AV 7
OPPEGÅRD KOMMUNE

KORNMOENGA 18 - 23

Hus7-Plan 1
1 : 100



SELVAAG

PROSJEKT: Kornmoveien 1
FELT: B1 | GNR/BNR: 38 | SEKSJONS: 310
TEGNINGENS INNHOLD: Plan 1. etasje, hus 7
HUS: Hus 7 | HUSTYPE:
MÅL: 1 : 100 | DATO: 07.06.10 | TEGNET AV: BSA | KONTROLL: OTH
TEGNING: A-7010 | PROSJEKT NR: D 2395 | GRUPPE: | REV: A

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.
Dok.nr.
Enh.
20. SEP. 2011
Arkiv
Arkiv
Arkiv

GNR 38 BNR 723 OPPEGÅRD KOMMUNE
VEDLEGG 1 SIDE 6 AV 9

KORNMOENGA 17



Hus7-Plan 2
1 : 100

SELVAAG

Kornmoveien 1

TEG	GÅRDSNR	SEKSJONSNR
B1	38	310

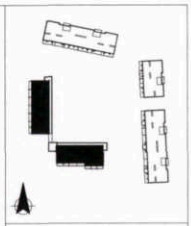
Plan 2. etasje, hus 7

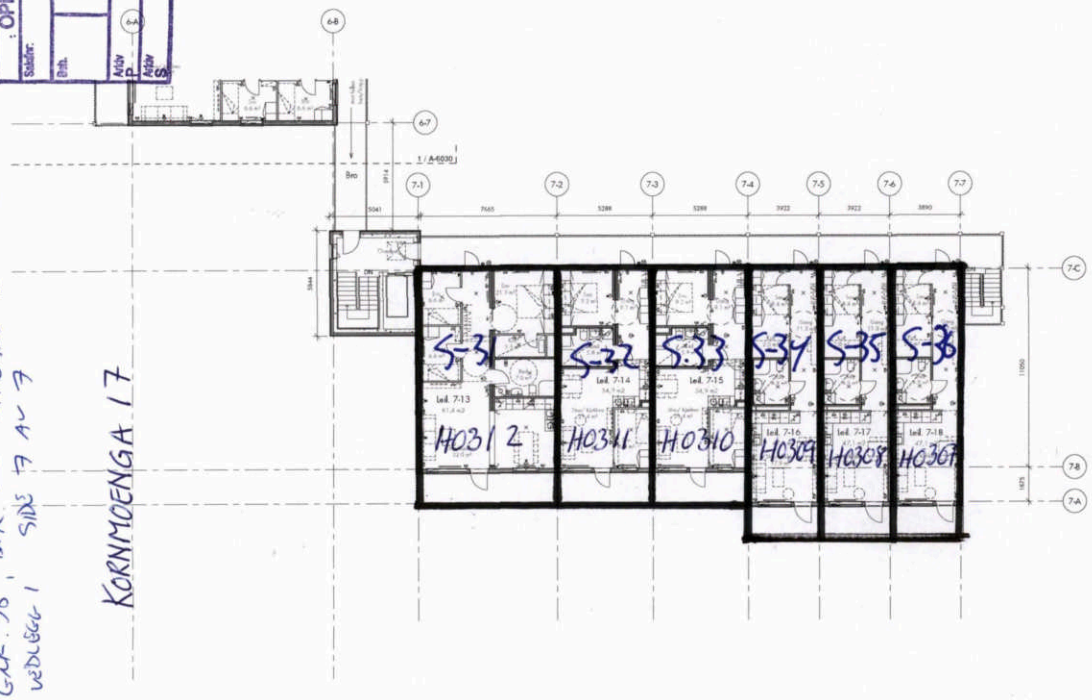
HUS	HUSTYPE
Hus 7	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 100	07.06.10	BSA	OTH

TEGNNR	PROSJEKT NR	GRUPPE	MR	REV
A-7020	D 2395			A

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksnr.
Dok.nr.
Bnh.
28. SEP. 2011
Arkiv P
Arkiv S





GNR. 38, BNR 323 OPPEGÅRD kommune
VEDLEGG 1 SIDE 17 AV 17

KORNMOENGA 17

Hus7-Plan 3
1 : 100

SELVAAG

PROSJEKT
Kornmoveien 1

FELT	GÅRDSNR	BRUKSNR
B1	38	310

TEGNINGS INNHOLD
Plan 3. etasje, hus 7

AVD.	HUSTYPE
Hus 7	

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 100	02.02.10	BSA	OTH

TEGN.NR.	PROSJEKT NR.	GRUPPE NR.	REV.
A-7030	D 2395		A

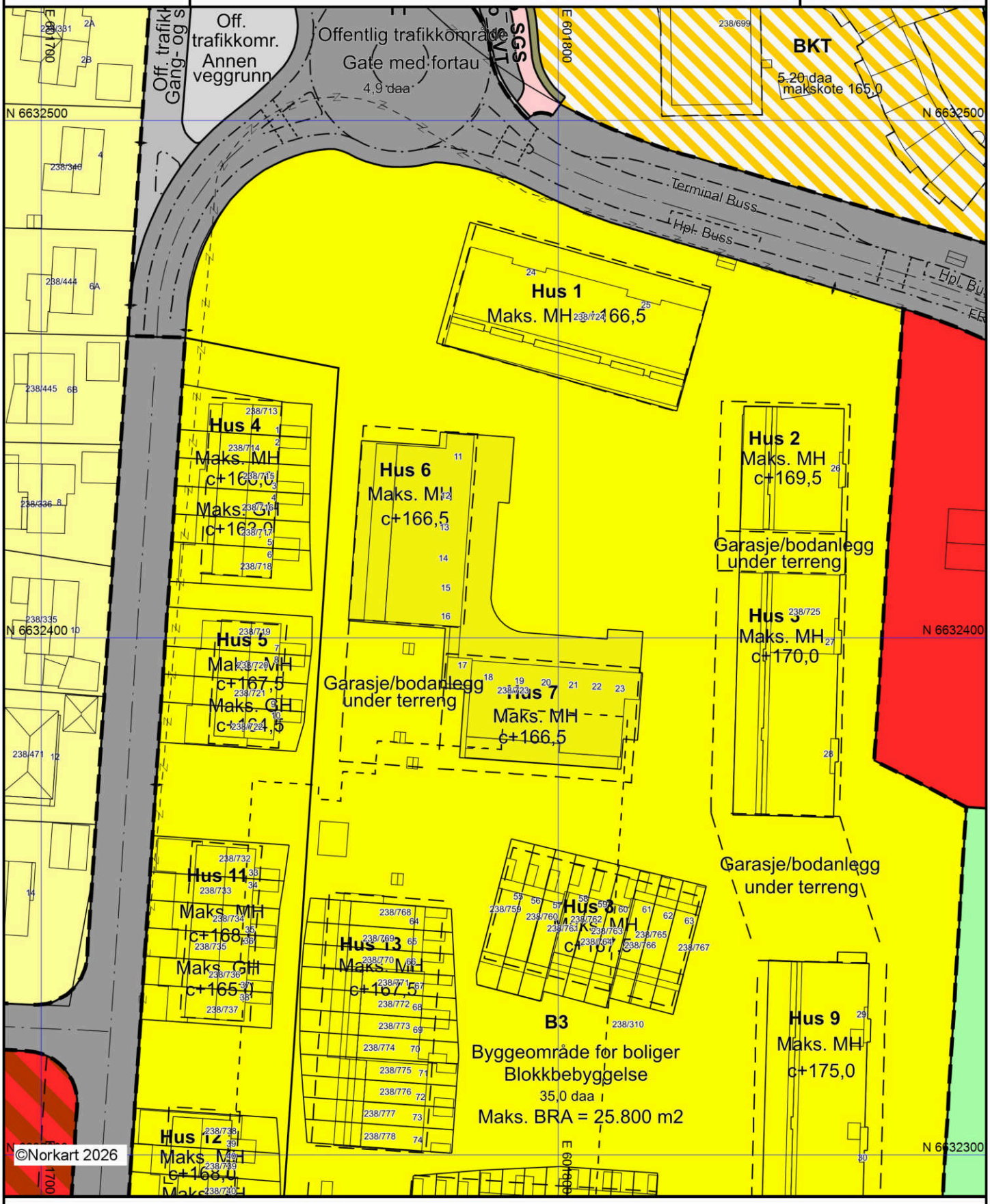
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/723/0/33
Adresse: Kornmoenga 17
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Turveg
- 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

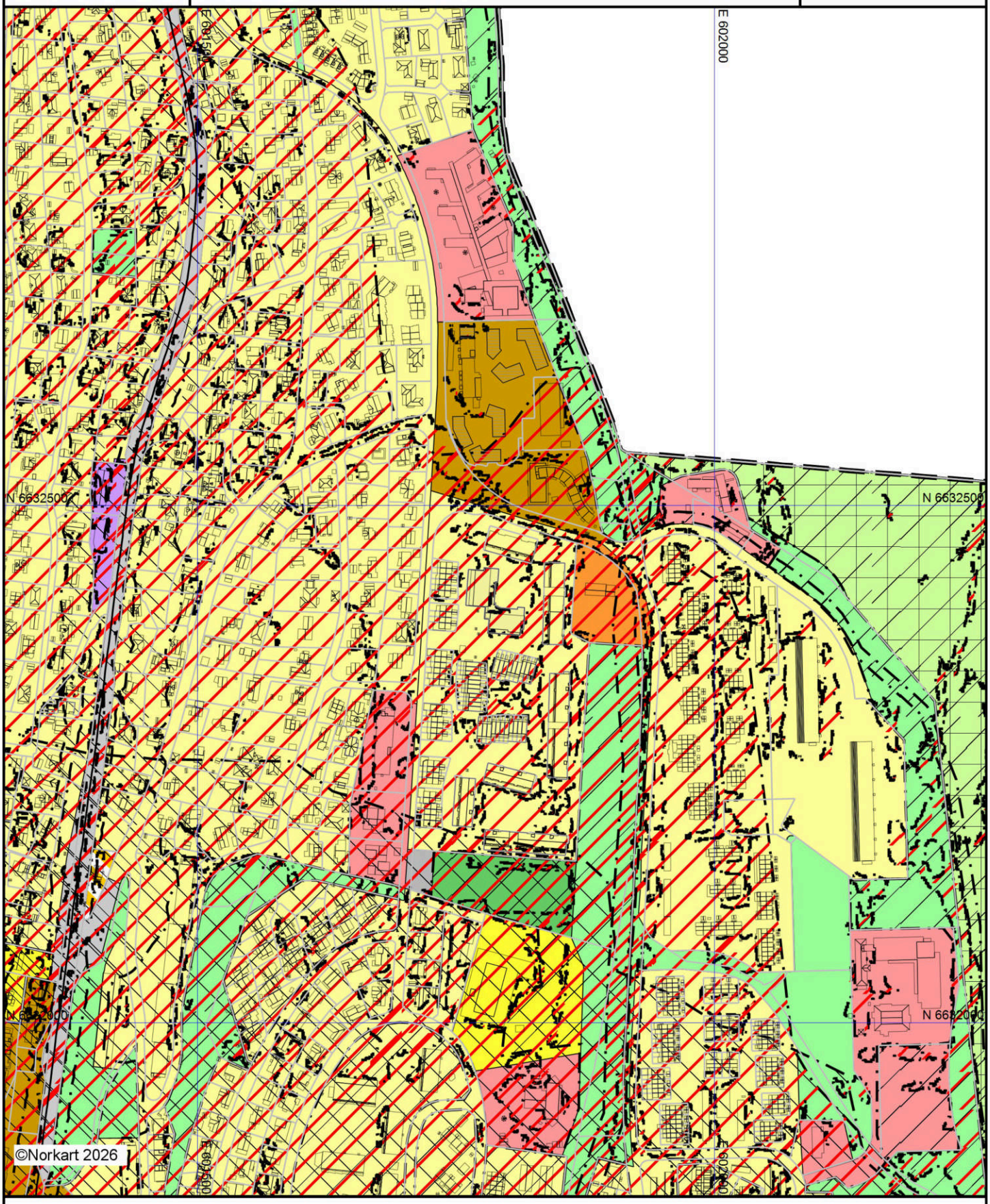
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 238/723/0/33
Adresse: Kornmoenga 17
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 238/723/0/33
Adresse: Kornmoenga 17
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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.

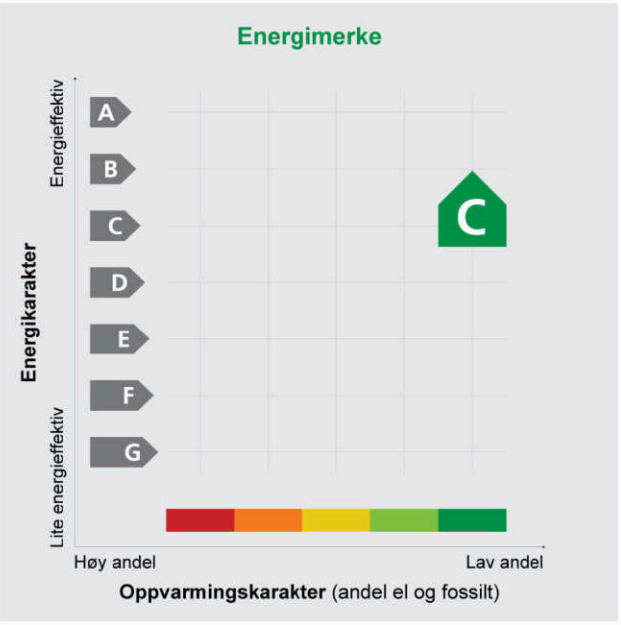
Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 120 boliger skal følgende være etablert:

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Kornmoenga 17
Postnr	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	723
Seksjonsnr.	33
Festenr.	
Bygn. nr.	300209418
Bolignr.	H03010
Merkenr.	A2016-653099
Dato	10.04.2016



Eier	Line Bomo
Innmeldt av	Line Bomo

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kornmoenga 17
Postnr/Sted: 1413 TÅRNÅSEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H03010
Dato: 10.04.2016 22:23:52
Energimerkenummer: A2016-653099
Ansvarlig for energiattesten: Line Bomo
Energimerking er utført av: Line Bomo

Gnr: 38
Bnr: 723
Seksjonsnr: 33
Festenr:
Bygnnr: 300209418

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 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.

Kornmoenga 17

Nabolaget Tårnåsen skole/Gimleveien/Odins vei - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	19 min 1.6 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	5 min 2.6 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	18 min 1.6 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

Gimleveien barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.3 km
Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 0.4 km
Hareveien barnehage (1-6 år) 93 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kolbotn	13 min
Coop Extra Hellerasten	14 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kolbotn Torg	20 min
Apotek 1 Kolbotn	16 min
Kolbotn Vinmonopol	20 min

SPORT

Høyås Gymsal	4 min
Hellerasten skole	5 min
SATS Kolbotn	17 min
Mudo Oppegård	23 min

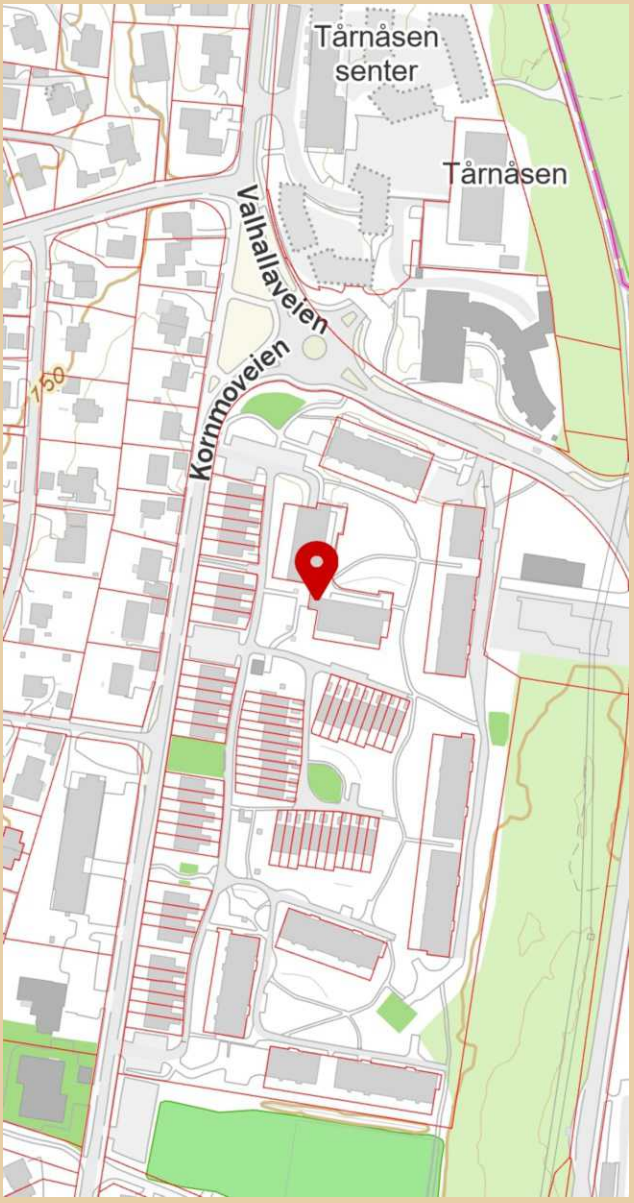
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kornmoenga 17, 1413 Tårnåsen
Gnr. 238, Bnr. 723, Snr. 33, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Jon Syver Ternå

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 901 98 245

E-post: jon.syver.terna@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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