PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

KORNMOENGA 63

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kornmoenga 63 , 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 238, bnr. 767

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1837 **Eiendomsverdi ref nr:** UI5683

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Rekkehus - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget kun fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Flatt yttertak med antatt sperrekonstruksjon.

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

- Vinduer : Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.

- Boligen har PVC balkongdører med 3- lags glass.
- Malt ytterdør med glassfelt med montert kodelås.

- Utgang til terrasse fra 1. etasje på ca 28 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.
- Utgang til uteplass på ca 9 kvm fra stue 2. etasje.
- Utgang til uteplass på ca 9 kvm fra hovedsoverom i 3. etasje
- Uteplass på ca 10 kvm ved inngangsparti.

- Markise på balkong 3. etasje.
- Div. belysning.
- Elbil lader montert til parkeringsplass.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs eikeparkett og liser.
Vegg: sparklet og malte flater og fliser på bad. Tapet på en vegg på kjøkken og på soverom 3. etasje.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp med behandlet furu trinn hvor det er lagt teppefelt. Etablert en bod/ kott under trapp i 1. etasje.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.
- Div. belysning.
- Flere garderobeskap/innredninger.
- Div. innvendig solskjering.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1. etasje :
Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt/eller fremkommer av FVD dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med gulvvrame som varmekilde. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking : les punkt vedr. dette bak i rapporten.

Bad 3. etasje :
Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt/eller fremkommer av FVD dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med gulvvrame som varmekilde. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking : les punkt vedr. dette bak i rapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter lakkert i grønn farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Til info : kjøkkenfronter er blitt lakkert i senere tid samt montert sittebenk med skuffer og Kjøkkenøy med barløsning. Ny koketopp i Mars 2026.
Enkelte hakk/ merker på innredning må kunne forventes.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i 1 etasje samt i gangen 3. etasje.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i boligen. Avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

- Varmtvannet kommer fra fjernvarme og er opplyst inkludert i fellesutgiftene.

- Oppvarming : Rekkehuset oppvarmes via radiatorer tilknyttet

Beskrivelse av eiendommen

vannbåren varme. Det er gulvvarme på begge badene og i vindfanget.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i bod 1. etasje.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.

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

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

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

Anbefaler å lese dette punktet i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

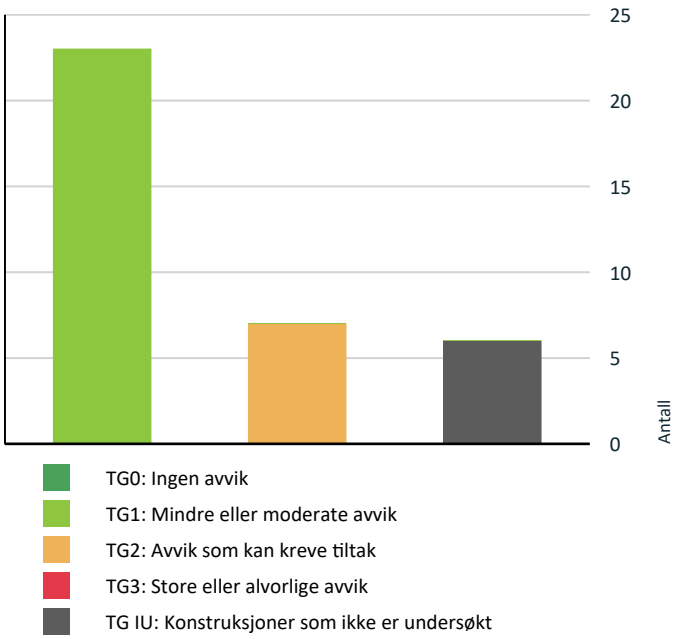
Rekkehus

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

Blitt åpnet opp i vegg mellom 2 stk. soverom i 3, etasje. Denne etasjen hadde opprinnelig 3 stk, soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden det var nytt.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.

Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.
TG er satt på bakgrunn av observasjoner, alder og forventet levetid.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Til info er det observert enkelte sprekker i platekledning under stående trekledning på terrasse 3. etasje.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt yttertak med antatt sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har PVC balkongdører med 3- lags glass.
Malt ytterdør med glassfelt med montert kodelås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til terrasse fra 1. etasje på ca 28 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.
Utgang til uteplass på ca 9 kvm fra stue 2. etasje.
Utgang til uteplass på ca 9 kvm fra hovedsoverom i 3. etasje
Uteplass på ca 10 kvm ved inngangsparti.

Balkonger er oppført med treverkskonstruksjon. med rekkverk i aluminium, glass og fasadeplater. Levegger i tre. Ukjent type tettesjikt/konstruksjonsprinsipp under terrassebord på gulv (del av gulv på balkong danner tak for etasjen under som er en skjult konstruksjon og ansees som en risikokonstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader). Terrasse på bakkeplan i tre oppført som platting med imp. terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liten/ingen høydeforskjell mellom terrassegulv og dørterskel til balkongdører. Synlig fuktsvelling i innvendig dørforing på balkongdør 3. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

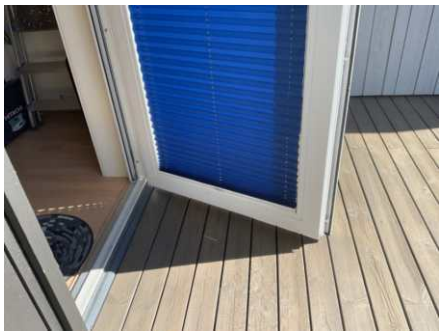
Manglende eller svært liten høydeforskjell mellom terrassegulv og dørterskel øker risikoen for vanninntrengning mot terskel og innvendige konstruksjoner ved regn, snøsmelting eller oppstuving av vann på terrassen. Synlig fuktsvelling i innvendig dørforing i 3. etasje kan indikere at fukt har trengt inn, noe som kan medføre ytterligere materialskader, deformasjoner og i verste fall råte dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefaler justering av terskelhøyde og/eller montere tak over dører som hindrer vann/snø direkte inn mot døren.

Tilstandsrapport







TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

- Markise på balkong 3. etasje.
- Div. belysning.
- Elbil lader montert til parkeringsplass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Gulv: 3- stavs eikeparkett og liser.
Vegg: sparklet og malte flater og fliser på bad. Tapet på en vegg på kjøkken og på soverom 3. etasje.
Himling: sparklet og malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe slitasje på parkett i gang 1. etasje. Enkelte sprekker i plateskjøter er lokalisert på enkelte vegger. Noe svelling på innside av dørforing mot balkongdør. Varierende standard og tilstand på alle overflater i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Registrerte skader og slitasje på innvendige overflater medfører redusert estetisk standard og kan på sikt påvirke funksjon og levetid dersom forholdene utvikler seg. Sprekker i plateskjøter kan indikere bevegelser i underlaget og kan forverres over tid. Svelling på dørforing mot balkongdør tyder på fuktpåvirkning, noe som kan gi ytterligere materialskader dersom årsaken ikke utbedres.

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Parkettgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

Tilstandsrapport






TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med behandlet furu trinn hvor det er lagt teppefelt. Etablert en bod/ kott under trapp i 1. etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Flere garderobeskap/innredninger.
- Div. innvendig solskjering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt/eller fremkommer av FVD dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

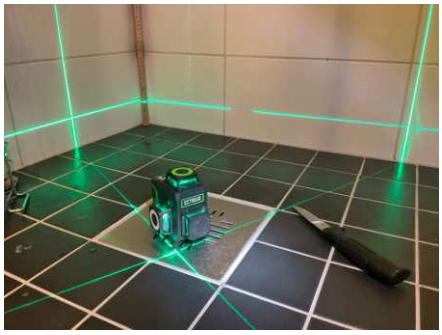
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

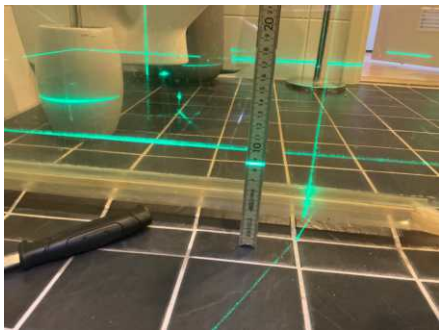
Mindre fall enn 1/50 fall på alle sider mot sluk i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

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







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bad/våtrom i bygg oppført etter Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon/uavhengig kontroll. Dette er ikke fremlagt for undertegnede.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført kontroll eller på membranens utførelse. Manglende dokumentasjon gjør at membranløsningen og sluktilkoblingen ikke kan verifiseres som forskriftsmessig utført. Dette skaper usikkerhet rundt tetthet, oppbygning og levetid for våtrommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

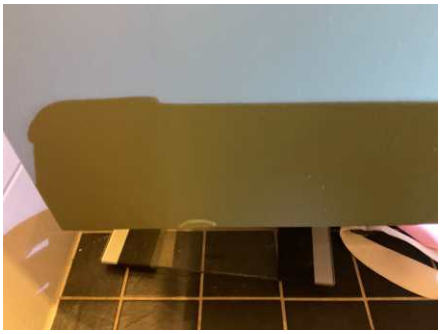
Synlig fuktskader på skrog til servantinnredning. Mindre skade på slepelister til dusjdører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er synlige fuktskader på skroget til servantinnredningen, noe som indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Dette kan skyldes lekkasje, vannsøl. Avvikene vurderes som tegn på slitasje og fuktpåvirkning som kan utvikle seg dersom tiltak ikke utføres.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

- Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot bad. Her ble det observert at vegg mot bod består av 2"x2" mot en ny platevegg. Undertegnede mistenker at bad er av type modulbad/prefabrikkert baderomsmodul uten at det foreligger dokumentasjon på denne modulen. Om bad er ett modulbad vil det være en risiko å utføre videre hulltaking mot bad med tanke på å skade modulkonstruksjonen. Innhente dokumentasjon på bad anbefales om mulig. Ingen synlig tegn på avvik og ingen forhøyde fuktverdier ble målt ved hullingen som er beskrevet





3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt/eller fremkommer av FVD dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights. Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har varme i gulv som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er målt en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp slukrist til gulv/topp synlig membran ved dørterskel. Kravet er minimum 25 mm fallhøyde for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre at vann kan renne ut av våtrommet ved normal bruk. Avviket skyldes typisk mangelfullt fall mot sluk eller at terskelhøyden er etablert for lavt i forhold til sluknivå. Løsningen gir redusert sikkerhet mot vannutbredelse ved lekkasje eller ved større vannmengder på gulvet.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Er ført vannrør gjennom vegg i våtsone under badekar.
Bad/våtrom i bygg oppført etter Teknisk forskrift 2010 eller senere skal ha dokumentasjon/uavhengig kontroll. Dette er ikke fremlagt for undertegnede.

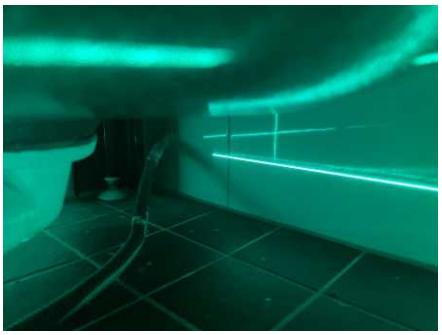
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gjennomføringen av vannrør i vegg i våtsone under badekar bryter membranens kontinuitet og gir økt risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Risikoen for skade øker ytterligere dersom badekaret fjernes og veggen utsettes for direkte vannpåvirkning ved dusjing.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført kontroll eller på membranens utførelse. Manglende dokumentasjon gjør at membranløsningen og sluktilkoblingen ikke kan verifiseres som forskriftsmessig utført. Dette skaper usikkerhet rundt tetthet, oppbygning og levetid for våtrommet.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

- Hulltaking er ikke blitt gjennomført på dette badet da undertegnede mistenker at bad er av type modulbad/prefabrikkert baderomsmodul uten at det foreligger dokumentasjon på modulen. Om bad er ett modulbad vil det være en risiko å utføre hulltaking mot bad med tanke på å skade modulkonstruksjonen. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Anbefales innhente dokumentasjon på bad anbefales om mulig.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter lakkert i grønn farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Til info : kjøkkenfronter er blitt lakkert i senere tid samt montert sittebenk med skuffer og Kjøkkenøy med barløsning. Ny koketopp i Mars 2026.
Enkelte hakk/merker på innredning må kunne forventes.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i 1 etasje samt i gangen 3. etasje.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

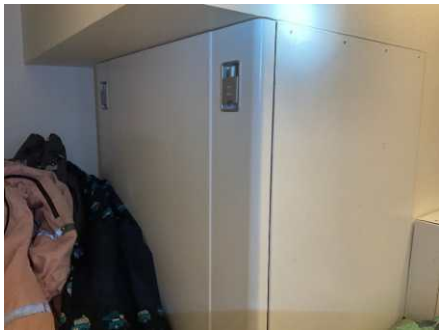
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen. Avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

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



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannet kommer fra fjernvarme og er opplyst inkludert i fellesutgiftene.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i boligen 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.

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i bod 1. etasje.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Fra byggeåret 2014/2015.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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 Bekreftet av selger.

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

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

Generelt om anlegget

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

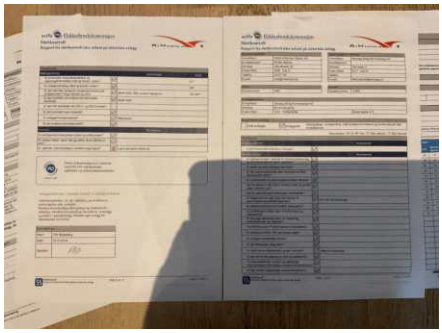
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke rom under terreng og eier har ikke opplevd vannoppsamling mot ringmur på huset.

På generelt grunnlag opplyses det at terrenget må planeres, (Så langt det lar seg gjøre) med fall slik at overvann renner bort fra bygningen. Fallet ut fra bygningen etter at massene har stabilisert seg er anbefalt å være på minimum 1:15 i en bredde av minst to-tre meter rundt huset. Eier opplyser å ikke ha opplevd spesiell vannoppsamling i dette området.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står oppført på støpt ringmur med innvendig isolert og støpt betongsåle.
Til info : Grunnmur/såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eier har ikke opplevd samling av vann mot ringmur.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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

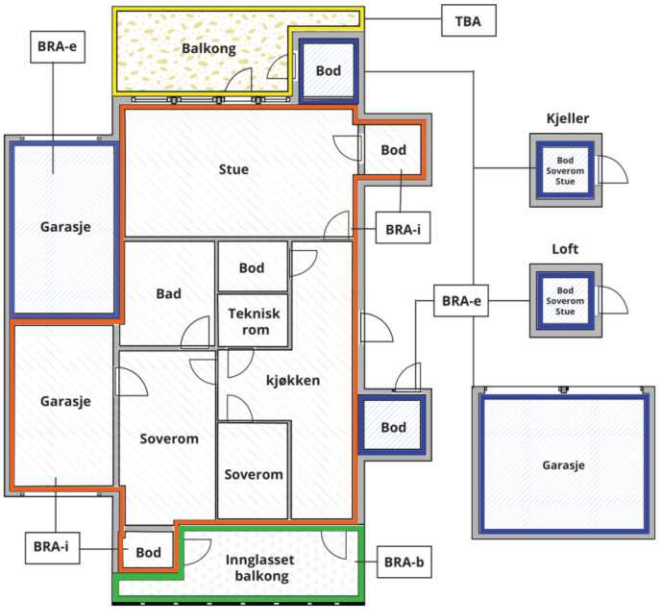
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	46	5		51	38
2. etasje	48			48	9
3. etasje	43			43	9
SUM	**137**	**5**			**56**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, gang/ trapperom, kott, stue/ soverom, bad/vaskerom, bod, soverom 2	Teknisk rom (ute), bod (utvendig)	
2. etasje	Stue/kjøkken		
3. etasje	Gang/ trapperom, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Blitt åpnet opp i vegg mellom 2 stk. soverom i 3, etasje. Denne etasjen hadde opprinnelig 3 stk, soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet koketopp på kjøkken i Mars 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.3.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Camilla Skage-Arntzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	238	767		0	116.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kornmoenga 63

Hjemmelshaver

Skage-Arntzen Camilla, Østby Thomas

Kommentar

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

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Kornmoenga Selveierforening 2	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	915039146

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Flat tomt som er pent opparbeidet med asfaltert trase ved inngangsparti og platting inn mot ytterdør. Utgang til terrasse på ca 28 kvm mot syd og balkong på ca 9 kvm i 2. etasje og 3. etasje. Platting på ca 10 kvm ved inngangsparti.
Fellestomt som er opparbeidet med asfalterte gangveier og parkeringsområder, plener, trær, busker og lekeplasser.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kort beskrivelse av bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.03.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.03.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260043

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Skage-Arntzen	Thomas Østby

Gateadresse
Kornmoenga 63

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 10

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: 120260043

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

Beskrivelse: Zaptec elbillader montert garasjeplass

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd liten platting nede, forlengelse av opprinnelig platting.

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: 120260043

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260043

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: 120260043

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Skage Arntzen	a066976b05cfaab8dcb1f ca9c6d3037d49a0c220	26.03.2026 11:18:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Østby	cadf42e08863a433b29d bca32154a0d0158ab8f5	17.03.2026 08:42:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260043

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Kornmoenga 63, 1413 TÅRNÅSEN**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280486**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300397728**
Gårdsnummer **238**	Bruksnummer **767**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **137,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **102,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 467 kWh**



Kornmoenga 63, 1413 TÅRNÅSEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kornmoenga 63, 1413 TÅRNÅSEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4380
KORNMOENGA SELVEIERFORENING 2

Velkommen til årsmøte i KORNMOENGA SELVEIERFORENING 2

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:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Hageavfall søppelkassene
8. Asfaltere sti bak fotballbanen
9. Lys ved nedgang til garasjen.
10. Slutte med brøytepinner.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KORNMOENGA SELVEIERFORENING 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Vibeke Sætre Pettersen foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Regnskap 2024 4380.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000,-.

Sak 7

Hageavfall søppelkassene

Forslag fremmet av:
Kenneth Arnesen Møllen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, fint hvis vi kan få til en fast løsning med hageavfall søppelkasser, enten i form av de som var på Kornmoenga tidligere, eller store versjoner slik som vi idag har med restavfall og papir. Er ikke veldig miljøvennlig at alle skal kjøre en pose/sekk hver til miljøstasjonen innimellom.

Forslag til vedtak
En fast løsning for hageavfall søppelkasser/container, da alle fra leiligheter til rekkehus har avfall som faller i denne kategorien.

Sak 8

Asfaltere sti bak fotballbanen

Forslag fremmet av:
Are Hagen Lepsøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Veldig sølete gangsti som brukes mye

Forslag til vedtak
Asfaltere

Sak 9

Lys ved nedgang til garasjen.

Forslag fremmet av:
Are Hagen Lepsøy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Enden på rekkehus 85

Forslag til vedtak

Lys

Sak 10

Slutte med brøytepinner.

Forslag fremmet av:

Are Hagen Lepsøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Brøyte pinner settes opp til ingen nytte da de er borte før snøen kommer

Forslag til vedtak

Ikke sette opp brøytepinner

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

KORNMOENGA SELVEIERFORENING 2
ORG.NR. 915 039 146, KUNDENR. 4380

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 027 376	919 934	967 000	945 624
Andre inntekter	3	10 110	19 130	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 037 486**	**939 064**	**967 000**	**945 624**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 500	-7 000
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-59 320	-56 335	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	6	-11 025	-13 688	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-85 840	-77 803	-77 000	-77 000
Forsikringer		-140 072	-121 732	-134 000	-161 000
Kostnader sameie		-482 317	-371 002	-416 640	-417 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 273	-220 028	-180 000	-148 428
Andre driftskostnader	8	-4 289	-3 468	-6 500	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 006 481**	**-915 401**	**-934 640**	**-934 428**
DRIFTSRESULTAT		**31 005**	**23 663**	**32 360**	**11 196**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	11 138	8 397	3 200	3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 138**	**8 397**	**3 200**	**3 000**
ÅRSRESULTAT		**42 143**	**32 060**	**35 560**	**14 196**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		42 143	32 060		

KORNMOENGA SELVEIERFORENING 2
ORG.NR. 915 039 146, KUNDENR. 4380

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 549	-478
Forskuddsbetalte kostnader		38 071	46 049
Driftskonto OBOS-banken		480 703	397 969
Sparekonto OBOS-banken		252 994	244 170
SUM OMLØPSMIDLER		**775 317**	**687 709**
SUM EIENDELER		**775 317**	**687 709**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		665 753	623 610
SUM EGENKAPITAL		**665 753**	**623 610**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 602	10 779
Leverandørgjeld		100 963	53 320
SUM KORTSIKTIG GJELD		**109 565**	**64 099**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**775 317**	**687 709**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo,22.4.2025
Styret i Kornmoenga Selveierforening 2

Nicolai Hansen Kalyani Nagalingam Rushanth Finn-Erik Stavseng

Tom Stian Larsen

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	380 556
Velforeningen	267 840
TV/Internett	102 858
Garasjeleie	74 400
Garasjeleie 2	74 400
Energi avregning	65 570
TV/Internett 2	61 752
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 027 376**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert	
Filter	10 110
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 110**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 025
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 025**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-71 230
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 873
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 200
Kostnader dugnader	-3 537
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-85 840**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-225
Andre kontorkostnader	8
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 089
Bank- og kortgebyr	-2 983
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 289**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter Sparekonto	8 824
Renter Driftskonto	2 099
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	215
SUM FINANSINNTEKTER	**11 138**

NOTE: 10

ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 132 120
SUM INNTEKTER	**-1 132 120**
Fjernvarme	1 132 120
SUM KOSTNADER	**1 132 120**
SUM ENERGIAVREGNING	**0**

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 4380 **Selskapsnavn:** KORNMOENGA SELVEIERFORENING 2

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 SELVEIERFORENING 2

Organisasjonsnummer: 915039146
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Kornmostua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Sætre Pettersen 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 valgt. Som protokollvitne ble Ann Rovena Vasquez 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Hageavfall søppelkassene

Fremmet av: Kenneth Arnesen Møllen

Hei, fint hvis vi kan få til en fast løsning med hageavfall søppelkasser, enten i form av de som var på Kornmoenga tidligere, eller store versjoner slik som vi idag har med restavfall og papir. Er ikke veldig miljøvennlig at alle skal kjøre en pose/sekk hver til miljøstasjonen innimellom.

Styrets innstilling
Dette er tatt opp i vellet og ikke vedtatt.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Asfaltere sti bak fotballbanen

Fremmet av: Are Hagen Lepsøy

Veldig sølete gangsti som brukes mye

Styrets innstilling
Området tilhører kommunen og selveierforenngen kan derfor ikke vedta noe angende dette området.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Lys ved nedgang til garasjen.

Fremmet av: Are Hagen Lepsøy

Enden på rekkehus 85

Styrets innstilling

Saken overføres velforeningen.

Forslag til vedtak:

Lys

✓ **Vedtatt.**

10. Slutte med brøytepinner.

Fremmet av: Are Hagen Lepsøy

Brøyte pinner settes opp til ingen nytte da de er borte før snøen kommer

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Stian Lrsen

Følgende stilte til valg:

Tom Stian Lrsen

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:

Nicolia Hansen

Finn Erik Stavseng

Frøydis Storm-Olsen

Følgende stilte til valg:

Nicolia Hansen

Finn Erik Stavseng

Frøydis Storm-Olsen

Protokollen ble digitalt signert av møteleder Vibeke Sætre Pettersen/s/ og protokollvitne Ann Rovena Vasquez/s/

VEDTEKTER
for
Kornmoenga Selveierforening 2

Vedtatt ved stiftelsesmøte 23.02.2015

§ 1
Navn og eierforhold

Foreningens navn er Kornmoenga Selveierforening 2 (heretter Selveierforeningen).
Foreningen består av eierne av gårdsnummer 38, bnr. 759-789 (31 bruksnumre).

§ 2
Formål

Selveierforeningens formål er:

- ivareta driften av foreningen.
- representere foreningen i Kornmoenga Vel
- administrere vedlikehold av fasader og tak.
- ivareta alle andre saker av felles interesse for selveierne.

§3
Medlemmenes plikter og rettigheter

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

§4
Ordinært selveiermøte

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

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

Styret innkaller skriftlig til selveiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Selveiermøtet skal avholdes innen utgangen av mai måned.

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

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

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

Ekstraordinært selveiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av
selveierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært selveiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen
skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

§5
Styret

Selveierforeningen skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det selveiermøtet som foretar valget.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Styret sørger for at Selveierforeningen drives i henhold til formålet.
Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av selveiermøtet.
Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

§6
Styrets adgang til å forplikte selveierforeningen

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

§7 Felleskostnader

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

§ 8 Tvister

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	116.9
Etablert dato	13.02.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.09.2025	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:	

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	238/767
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	238/767
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	22.11.2016 07.03.2017	15/601 Fullføring av oppmålingsf		238/310 (-116,9), 238/767 (116,9) 238/766, 250/29
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	22.11.2016 07.03.2017	15/601 Fullføring av oppmålingsf		238/310 (-108), 238/766 (108) 238/765, 238/767, 250/29
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	22.11.2016 07.03.2017	15/601 Fullføring av oppmålingsf		238/310 (-106,5), 238/765 (106,5) 238/759, 238/760, 238/761, 238/762, 238/763, 238/764, 238/766, 238/767, 250/29
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	22.11.2016 07.03.2017	15/601 Fullføring av oppmålingsf		238/310 (-115,4), 238/763 (115,4) 238/759, 238/760, 238/761, 238/762, 238/764, 238/765, 238/766, 238/767, 250/29
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.11.2016 13.03.2017	15/601 Rettet punktegenskaper		238/310, 238/765, 238/766, 238/767
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	22.11.2016 13.03.2017	15/601 Rettet punktegenskaper		238/310, 238/766, 238/767
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.02.2015 10.02.2015	15/601 Fradeling av grunneiendom	Tinglyst 19.02.2015	238/310 (-115,2), 238/767 (115,2) 238/723, 238/724, 238/725, 238/744, 238/762, 238/766, 250/29
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.02.2015 10.02.2015	15/601 Endret punktnøyaktighet		238/310, 238/765, 238/766, 238/767
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.02.2015 10.02.2015	15/601 Endret punktnøyaktighet		238/310, 238/767

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632342.17	601822.16		Ja	116.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

SKAGE-ARNTZEN CAMILLA F310781*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kornmoenga 63 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)
ØSTBY THOMAS F310876*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kornmoenga 63 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-238/790	Anleggseiendom	2/64

Adresse

Vegadresse: Kornmoenga 63

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	300397728		Rekkehus (131)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	25.02.2015

1: Bygning 300397728: Rekkehus (131), Midlertidig brukstillatelse 25.02.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	70
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.10.2013	07.10.2013	
Igangsettingstillatelse	13.06.2014	17.06.2014	
Midlertidig brukstillatelse	25.02.2015	26.02.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kornmoenga 63	H0101	238/767	145	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	46	0	46	0	0	0
H02	0	48	0	48	0	0	0

H01	1	51	0	51	0	0	0

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	767	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kornmoenga 63, 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** 117 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 117 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B2,
	Delareal 10 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare

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** 117 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.

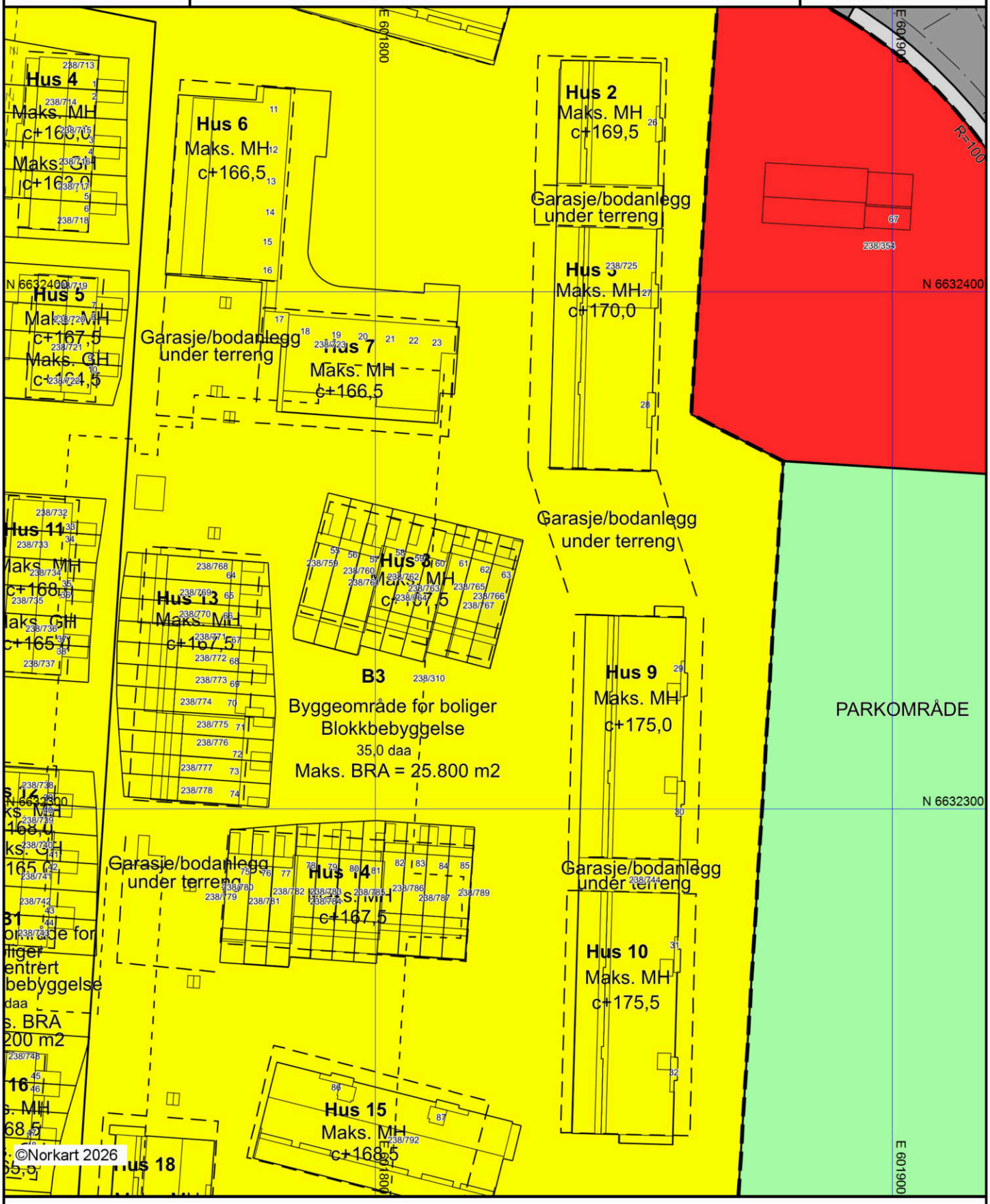
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/767
Adresse: Kornmoenga 63
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

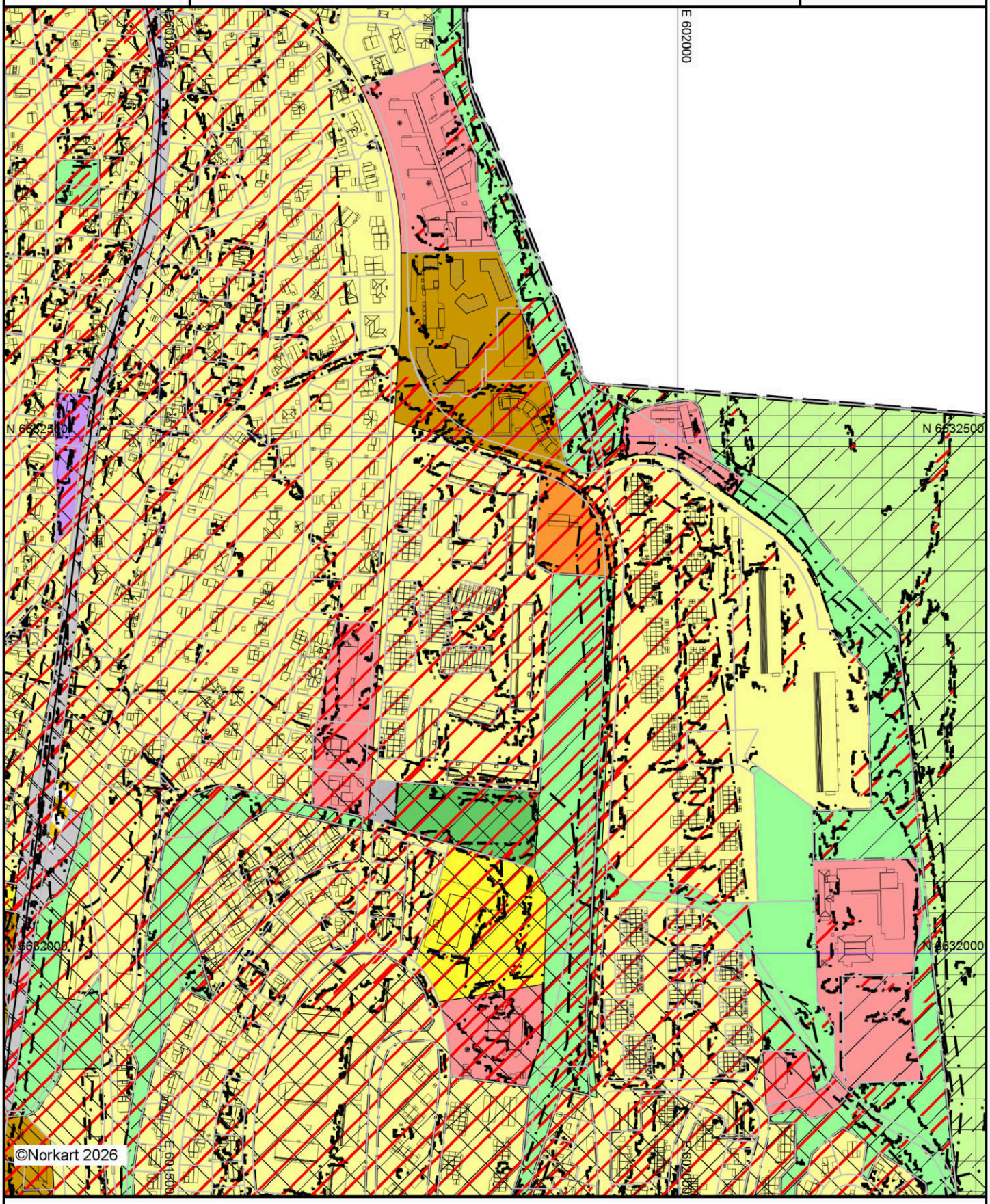
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 238/767
Adresse: Kornmoenga 63
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - 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

Planbestemmelser
R 381600

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

Datert_ 24.11.08
Vedtatt: 01.04.09

§ 1 AVGRENSNING

Planområdet er vist med reguleringsgrense i plankartet.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål :

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

§ 3.0 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Estetikk

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

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

§ 3.2 Gjerder

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

§3.3 Eiendomsoverdragelser

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

§ 4.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

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

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

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

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

§ 4.1 Byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse – Felt B1

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

§ 4.2 Byggeområder for blokkbebyggelse – Felt B2

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

§ 4.3 Byggeområder for blokkbebyggelse – Felt B3

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

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

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

§ 4.5. Energieffektivitet og energiforskyning

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

§ 5.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreadkomster til boligfeltene er vist med piler på plankartet.

§ 5.1. Gate med fortau – Felt T1

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

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

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

§ 5.2. Annen veggrunn – Felt T3

Annen veigrunn skal gis parkmessig opparbeiding.

§ 5.3. Gang-/ sykkelvei – Felt T2

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

§ 5.4. Parkeringsplass – Felt P

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

§ 6 FRIOMRÅDER

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

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

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

§ 7. UTEAREALER

§ 7.1 Generelle bestemmelser

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

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

Ved utforming av alle utearealer skal kriminalitetsforebygging vektlegges.

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

§ 7.2 Lekearealer

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

Min. areal for lekeplass pr. bolig:

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

Maks antall boliger pr. lekeplass:

- Lekeplass ved inngang 30
- Nærlekeplass 150
- Strøkslekeplass 500

Maks avstand fra bolig:

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

Strøkslekeplass kan tillates etablert i felt F1.

§ 7.3 Interne kjøreveger og gangveier

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

§ 7.4 Balkonger og private terrasser på terreng

Innglassing av balkonger tillates ikke.

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

§ 7.5 Overvann

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

§ 7.6 Avfallshåndtering

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

§ 7.7 Vegetasjon

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

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

§ 8 PARKERING

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

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

§ 9 UTOMHUSPLAN

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

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

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

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

§ 10 ANLEGGSTRAFIKK - MILJØOPPFØLGINGSPLAN

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

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

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

§ 11 VEITRAFIKKSTØY

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

§ 12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

Oppegård kommune
Samfunnsutvikling
24.11.2008/JEE

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 238/767
Adresse: Kornmoenga 63
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

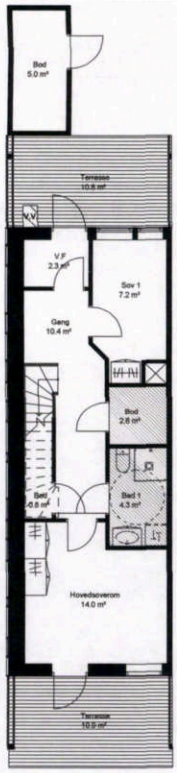
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



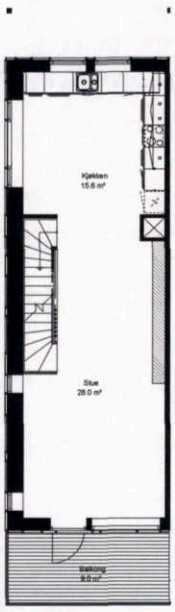
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

BRA oversikt	
BRA	139 m2

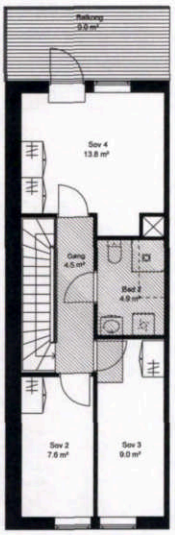
P-ROM oversikt	
P-ROM	134 m2



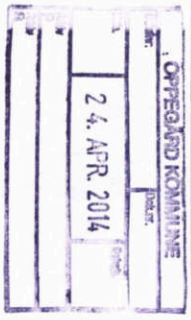
HUS 8-1 - 1.etg



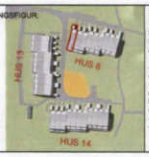
HUS 8-1 - 2.etg



HUS 8-1 - 3.etg



LOKALISERINGSFIGUR:



BESKRIVELSE:

Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det tas forbehold om følgende punkter:

- Stiplede objekter inngår ikke i leveransen.
- Kjøkken leveres i henhold til tegning fra leverandør.
- Nedsenkede himlinger vil forekomme i forbindelse med detaljprosjektering, primært over bad, kjøkken og entré. Det kan i tillegg forekomme innkassinger som følge av detaljprosjekteringen.
- Det vil forekomme synlige sprinkelhoder.
- Elektriske punkter i henhold til elektrotegning.
- Vhf møblering inngår ikke i leveransen.

DEFINISJONER:

Bruksareal (BRA) er arealet av leiligheten innenfor omsluttende vegger (leilighetsskillende vegger). Arealet er medregnet det areal som opptas av innervegger, rør, og ledninger, sjakter, innredningsenheter og lignende. Leilighetenes andel av fellesarealer er ikke medregnet i BRA.

P-rom (Primærrom) er arealet mellom innsiden av vegger (for omsluttende bygningsdeler) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (sjakter).

Definisjoner og beregninger er basert på
NS3940: 2007
Veiledning til NS3940: «bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig»

Kornmoenga
Kontraktstegning - Hus 8-1

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T1201	28.01.14	1 : 100	ABA	ML

Filarkiv: C:\Users\aba\Documents\KORNMOEN\DA_Hus 8-13-14_ruff forslag_samstilt_ute.rvt

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Tlf: 23 13 70 00
post@tagarkitekter.no

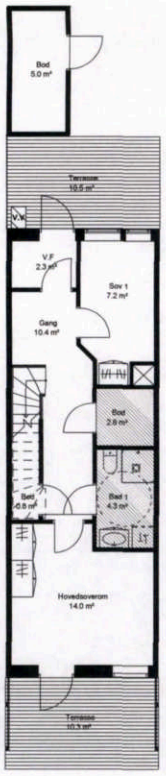
Tegnings nr.: A-PL-H8-701

Rev.

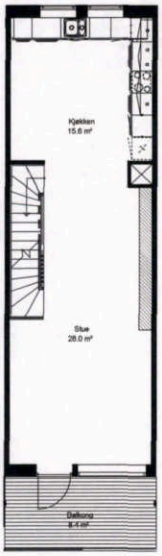
27.01.2014 18:04:10

BRA oversikt	
BRA	137 m2

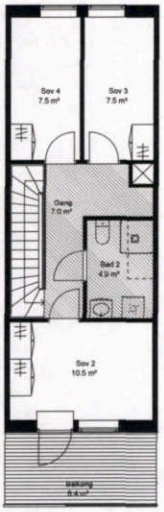
P-ROM oversikt	
P-ROM	131 m2



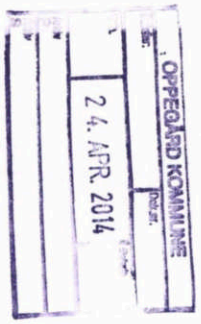
HUS 8-5 - 1.etg



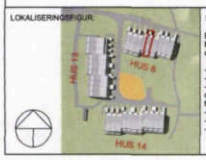
HUS 8-5 - 2.etg



HUS 8-5 - 3.etg



LOKALISERINGSFIGUR:



BESKRIVELSE:

Boligen er ikke detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det tas forbehold om følgende punkter:

- Stiplede objekter inngår ikke i leveransen.
- Kjøkken leveres i henhold til tegning fra leverandør.
- Nedsenkede himlinger vil forekomme i forbindelse med detaljprosjektering, primært over bad, kjøkken og entré. Det kan i tillegg forekomme innkassinger som følge av detaljprosjekteringen.
- Det vil forekomme synlige sprinkelhoder.
- Elektriske punkter i henhold til elektrotegning.
- Vist møblering inngår ikke i leveransen.

DEFINISJONER:

Bruksareal (BRA) er arealet av leiligheten innenfor omsluttende vegger (leilighetsskillende vegger). Arealet er medregnet det areal som opptas av innervegger, rør, og ledninger, sjakter, innredningsenheter og lignende. Leilighetenes andel av fellesarealer er ikke medregnet i BRA.

P-rom (Primærrom) er arealet mellom innsiden av vegger (for omsluttende bygningsdeler) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (sjakter).

Definisjoner og beregninger er basert på
NS3940: 2007
Veiledning til NS3940: «bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig»

Kornmoenga
Kontraktstegning - Hus 8-5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T1201	28.01.14	1 : 100	ABA	ML

Filenav: C:\Users\aba\Documents\KORNMOENGA_Hus 8-5 13-14_rpt forslag_sentralt_aba.rvt

SELVAAG BOLIG
Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

TAG ARKITEKTER AS, OSLO
post@tagarkitekter.no

Tegnings nr.: A-PL-H8-705

Rev.

27.01.2014 15:07:00

BRA oversikt for Hus 8

Plan 1.etg

Husnr	Hustype	Areal
8-8	T2-5RM	45.85 m²
8-7	T2-5RM	45.85 m²
8-6	T1-5RM	45.85 m²
8-5	T1-5RM	45.85 m²
8-4	T1-5RMS	45.85 m²
8-3	T1-5RM	45.85 m²
8-2	T1-5RM	45.85 m²
8-1	T1-5RGH	45.85 m²
8-9	T2-5RGV	45.85 m²
9		412.65 m²

BRA oversikt for Hus 8

Plan 2.etasje

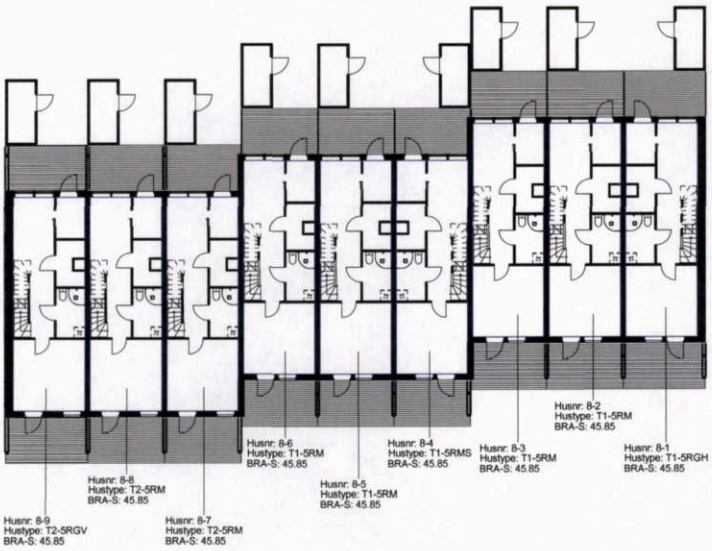
Husnr	Hustype	Areal
8-1	T1-5RGH	48.21 m²
8-2	T1-5RM	48.21 m²
8-3	T1-5RM	48.21 m²
8-4	T1-5RMS	48.21 m²
8-5	T1-5RM	48.21 m²
8-6	T1-5RM	48.21 m²
8-7	T2-5RM	48.21 m²
8-8	T2-5RM	48.21 m²
8-9	T2-5RGV	48.21 m²
9		433.92 m²

BRA oversikt for Hus 8

Plan 3.etg

Husnr	Hustype	Areal
8-1	T1-5RGH	43.49 m²
8-2	T1-5RM	43.49 m²
8-3	T1-5RM	43.49 m²
8-4	T1-5RMS	43.49 m²
8-5	T1-5RM	43.49 m²
8-6	T1-5RM	43.49 m²
8-7	T2-5RM	45.85 m²
8-9	T2-5RGV	45.85 m²
8-8	T2-5RM	45.85 m²
9		398.47 m²
		1245.04 m²

+ bod på 5 m²



Plan 1.etg - Hus 8

1 : 200

BRA oversikt for rekkehus enheter - Hus 8

Husnr	Hustype	Areal
8-1	T1-5RGH	137.55 m²
8-2	T1-5RM	137.55 m²
8-3	T1-5RM	137.55 m²
8-4	T1-5RMS	137.55 m²
8-5	T1-5RM	137.55 m²
8-6	T1-5RM	137.55 m²
8-7	T2-5RM	139.91 m²
8-8	T2-5RM	139.91 m²
8-9	T2-5RGV	139.91 m²
		1245.04 m²

Sportsbod 5 m2 Totalt 45 m2

OPPEGÅRD KOMMUNE
13. SEP. 2013

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr

FASE: RAMMESØKNAD/ KALKULASJON

LOKALISERINGSFIGUR:



TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Kornmoenga GNR: 38 BNR: 310

BRA Oversikt for Hus 8
Plan 1.etg

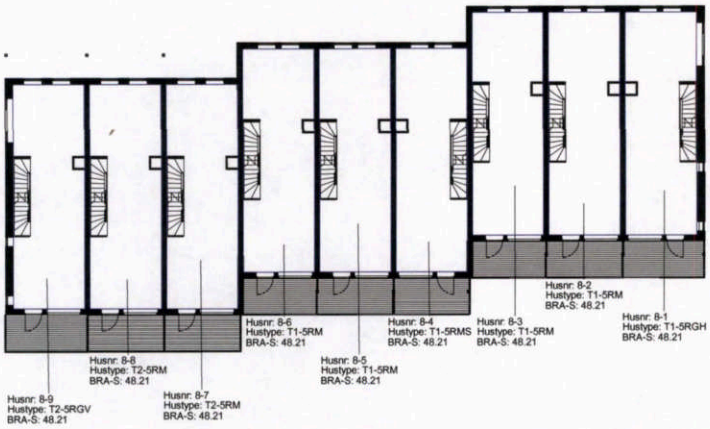
Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T1201	05.08.13	1 : 200	ABA	ML

Filsti: C:\Users\abe\Documents\KORNMOENGA_Hus 8-13-16 - sentralt_abe.rvt

Tegningsnr: A-SK-8-501 Rev:

05.08.2013 10:29:38

Areal 1. etg



Plan 2.etg - Hus 8
1 : 200

OPPEGÅRD KOMMUNE
Dokn.
13. SEP. 2013

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr

FASE: RAMMESØKNAD/ KALKULASJON

LOKALISERINGSFIGUR:



TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Kornmoenga

GNR: 38
BNR: 310

BRA Oversikt for Hus 8
Plan 2.etg

Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
T1201	05.08.13	1 : 200	ABA	ML

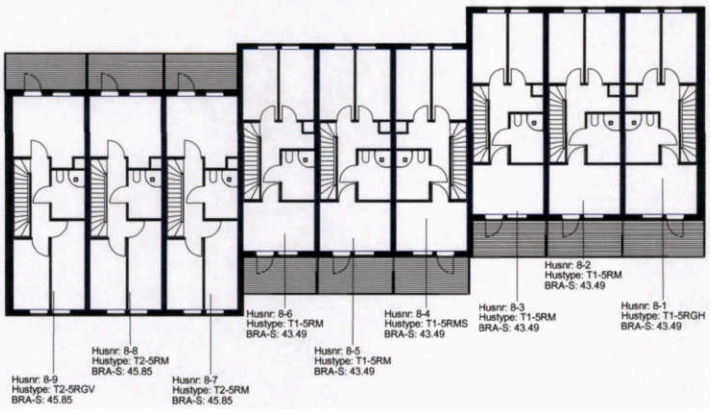
Filarkiv: C:\Users\abi\Documents\KORNMOENGA_Hus 8-13-14 - sentralt_aba.rvt

Tegnings nr: A-SK-8-502

Rev

Areal 2. etg

05.08.2013 16:31:53



Plan 3.etg - Hus 8
1 : 200

OPPEGÅRD KOMMUNE
Mottatt: Dokum.
13. SEP. 2013

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr

FASE: RAMMESØKNAD/ KALKULASJON

LOKALISERINGSFIGUR:



TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Kornmoenga

GNR: 38
BNR: 310

BRA Oversikt for Hus 8
Plan 3.etg

Prosjekt nr	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontroll
T1201	05.08.13	1 : 200	ABA	ML

Filarkiv: C:\Users\aba\Documents\KORNMOENGA_Hus 8-13-14 - samlefil_aba.rvt

Tegnings nr: A-SK-8-503

Rev:

Areal 3. etg

05.08.2013 16:52:14



Fasade Nord - Hus 8
1 : 200



Fasade Sør - Hus 8
1 : 200

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbr.
Dok.nr.
Arch.
26. NOV. 2012
Arkiv
P
Arkiv
S

EKSISTERENDE TERRENG

NYTT TERRENG

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kont
A	16.11.12	Tegne opp helt nytt fasadeuttrykk, flytte bod plassering etter ønsker fra kommunen ifm. kommunefellesmøte vedr.sykkelparkering, mer variert fargespill på rekkehusene, tegne inn utkragning av gavlene	ABA	AEN

FASE: RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mandalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Kornmoenga

GNR:38
BNR:310

Fasade Nord og Sør - Hus 8

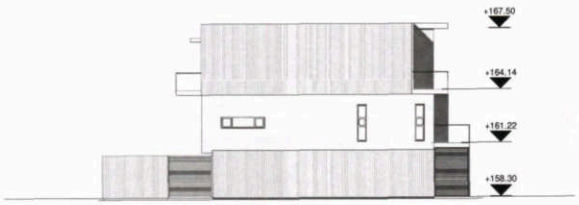
Prosjekt	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontr.
T1201	14.09.12	1 : 200	ABA	AEN

Tegn.nr.: A-FA-8-301

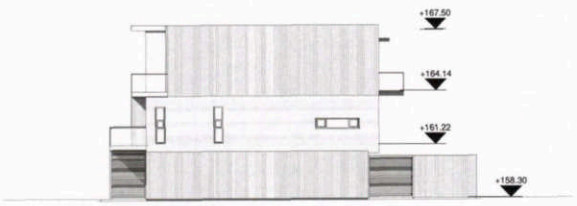
Rev.: A

16.11.2012 10:28:59

OPPEGÅRD KOMMUNE
Saksbeh.:
Dok.nr.
Bnh.
26. NOV. 2012
Arkiv P
Arkiv B



Fasade Vest - Hus 8
1 : 200



Fasade Øst - Hus 8
1 : 200

EKSISTERENDE TERRENG

NYTT TERRENG

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
A	16.11.12	Tegne opp helt nytt fasadeuttrykk, flytte bod plassering etter ønsker fra kommunen ihht. kriminelleforebyggende retningslinjer, mer variert hjørnepipill på rekkehusene, tegne inn utkragning av gesims	ABA	AEN

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
www.tagarkitekter.no

TAG

SELVAAG BOLIG

Besøksadresse: Lørenvangen 22
Postadresse: Pb 544 Økern, N-0512 Oslo
Tel: + 47 23 13 70 00 Fax: + 47 23 13 74 01

Kornmoenga

GNR: 38
BNR: 310

Fasader Vest og Øst - Hus 8

Prosjekt	Dato	Målestokk	Tegnet	Kontr.
T1201	14.09.12	1 : 200	ABA	AEN

Tegning nr.: A-FA-8-302

Rev.: A

16.11.2012 10:30:08

Oppegård kommune

Byggesaksrådgivning AS
Lyngveien 21 B

1182 OSLO

KOPI

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
Saksbeh.: RHA	Liv Wallerby Thorsnes	GNR 38/759-767	25.02.2015
Saksnr.: 15/776-2			

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71

Gjelder:	REKKEHUS - NYBYGG - HUS 8
Byggested:	Kornmoenga 55-63
Tiltakshaver:	Selvaag Bolig Kornmoenga AS
Ansvarlig søker:	Byggesaksrådgivning AS
Rammetillatelse:	04.10.2013
Endringstillatelse 1:	12.06.2014
Igangsettingstillatelse 1:	13.06.2014
Igangsettingstillatelse 2:	15.07.2014
Endringstillatelse 2:	14.01.2015

Søknad om midlertidig brukstillatelse med dokumentasjon er mottatt 06.02.2015. Med dokumentasjonen har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og angitt tidspunkt for ferdigstillelse.

Plan- og bygningsloven stiller krav om obligatorisk ferdigattest. I enkelte tilfeller kan det gis midlertidig brukstillatelse. For saksbehandling av søknad om midlertidig brukstillatelse påløper et eget gebyr som faktureres tiltakshaver. Faktura ettersendes.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon gir kommunen midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Gjenstående arbeid må være fullført og anmodning om ferdigattest sendt inn innen 01.10.2015.

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, jfr. plan- og bygningslovens kap. 20.

Karen Zwicky Knobel

virksomhetsleder

Roger Haug

byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

OBS: Oppegård kommune gikk den 01.02.2015 over til fullelektronisk saksbehandlingssystem. Det betyr at du for fremtiden, som hovedregel, vil motta brev og henvendelser fra kommunen elektronisk via epost eller Altinn. I den forbindelse er også alle eldre pågående saker overført til nye saksnummer. Nytt saksnummer for din sak er 15/776 (tidligere saksnummer var 11/2240). Vi ber deg vennligst om å benytte det nye saksnummeret ved henvendelse til kommunen i fremtiden.

Kopi til:
Selvaag Bolig Kornmoenga AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Nordre Follo brannvesen IKS, Postboks 364 1401 SKI

Utskriftsdato: 26.03.2026

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.**	767	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kornmoenga 63, 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	13 285,40 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	14 471,46 kr
Sum	**30 812,82 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	101 m3	56.54	1/1	0 %	5 710,29 kr	5 710,29 kr
Forbruk vann i fjor	15%	101 m3	52.01	1/1	0 %	5 253,46 kr	5 253,46 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	101 m3	42.34	1/1	0 %	4 276,09 kr	4 276,09 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	101 m3	38.95	1/1	0 %	3 934,00 kr	3 934,00 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-106 m3	56.54	1/1	0 %	-5 992,98 kr	-5 992,96 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-106 m3	52.01	1/1	0 %	-5 513,53 kr	-5 513,53 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-106 m3	42.34	1/1	0 %	-4 487,77 kr	-4 487,77 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-106 m3	38.95	1/1	0 %	-4 128,75 kr	-4 128,75 kr
A konto forbruk vann i år	15%	211 m3	47.17	1/1	0 %	9 953,50 kr	3 317,84 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	211 m3	49.02	1/1	0 %	10 344,17 kr	3 448,07 kr

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	868,99 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	1 173,32 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	1 088,25 kr
					Sum	**28 740,28 kr**	**8 947,30 kr**

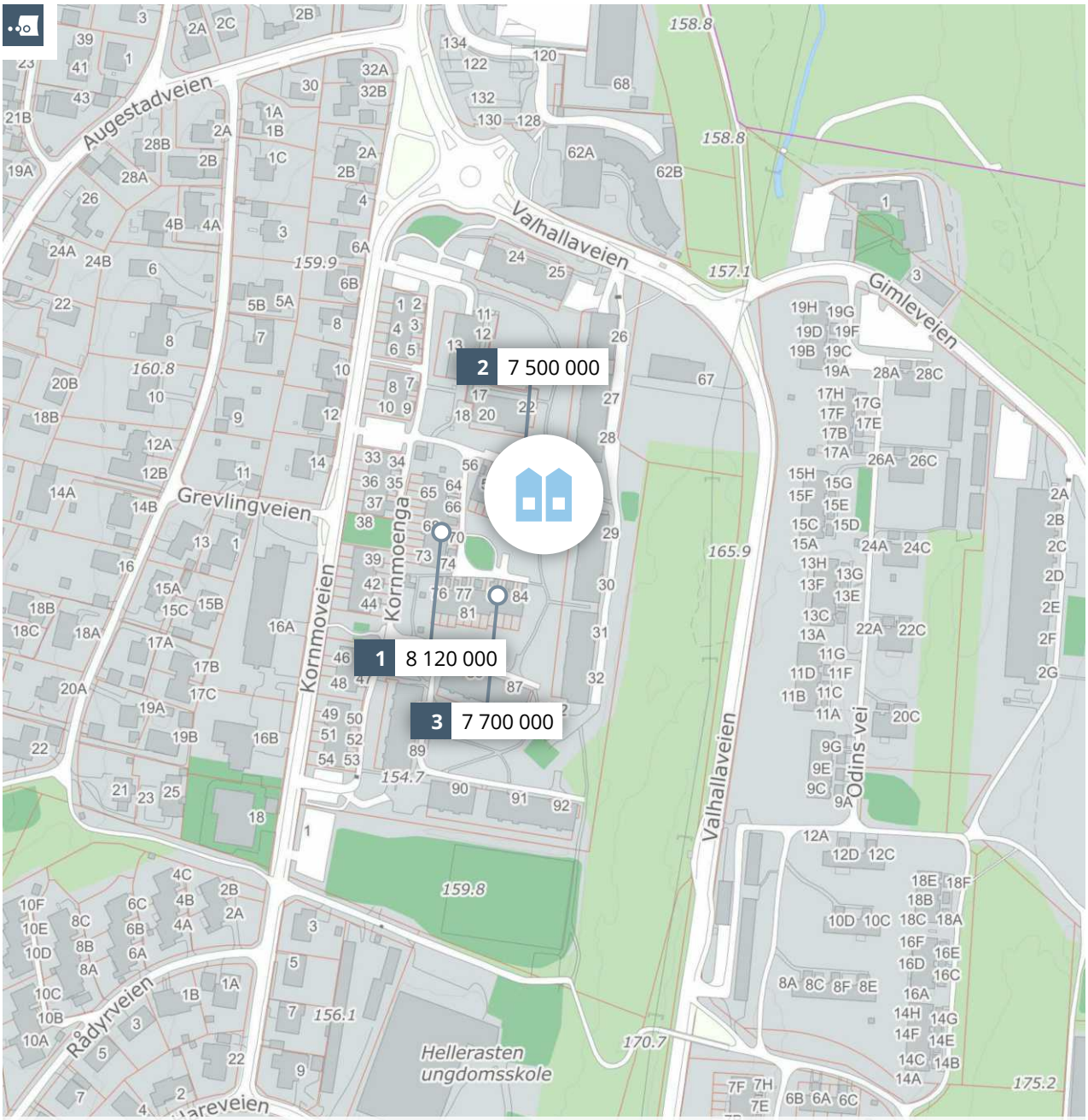
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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.



Meglers verdivurdering

KORNMOENGA 63

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 17.04.2026

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kornmoenga 63, 1413 TÅRNÅSEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 238 BNR 767 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Tårnåsen

Verdivurdert til

7 700 000

-	7 700 000	56 204
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	137 m²	5 m²	- m²	56 m²	- m²	- m²
Tomt					117 m²	
Byggeår					2015	

Fellesutgifter	4 000
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kornmoenga 70 138 m²	2015	132 m²	5 sov	13.05.2025	7 750 000	**8 120 000**	0	8 120 000	**58 841**
2	Kornmoenga 60 138 m²	2015	117 m²	4 sov	10.04.2025	7 290 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**54 348**
3	Kornmoenga 82 138 m²	2015	107 m²	5 sov	08.08.2025	7 700 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**55 797**

Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

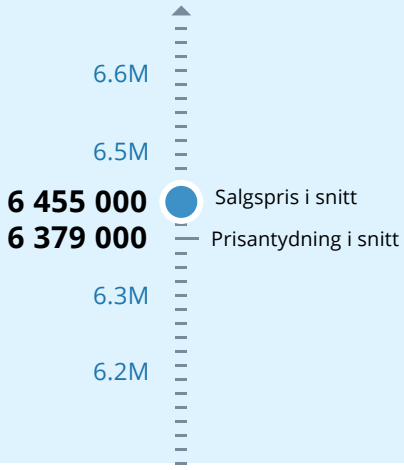
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.03.2015		10.03.2015	-	4 550 000	-	4 550 000

Rekkehus til salgs i Tårnåsen grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i Tårnåsen grunnkrets siste 12 mnd

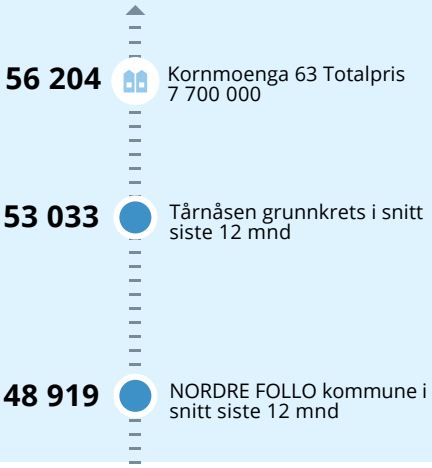
14
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Kornmoenga 63

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	10 min 0.8 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	19 min 1.6 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 21 klasser	6 min 2.3 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	8 min 3.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	22 min 14.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tårnåsen Linje 81, 81N, 83	2 min 0.2 km
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	17 min 1.5 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 12.7 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.3 km
Gimleveien barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.4 km
Hareveien barnehage (1-6 år) 93 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	13 min
Rema 1000 Kolbotn	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	15 min
Kolbotn Vinmonopol	20 min

SPORT

Hellerasten skole	4 min
Høyås Gymsal	5 min
SATS Kolbotn	16 min
Mudo Oppegård	22 min

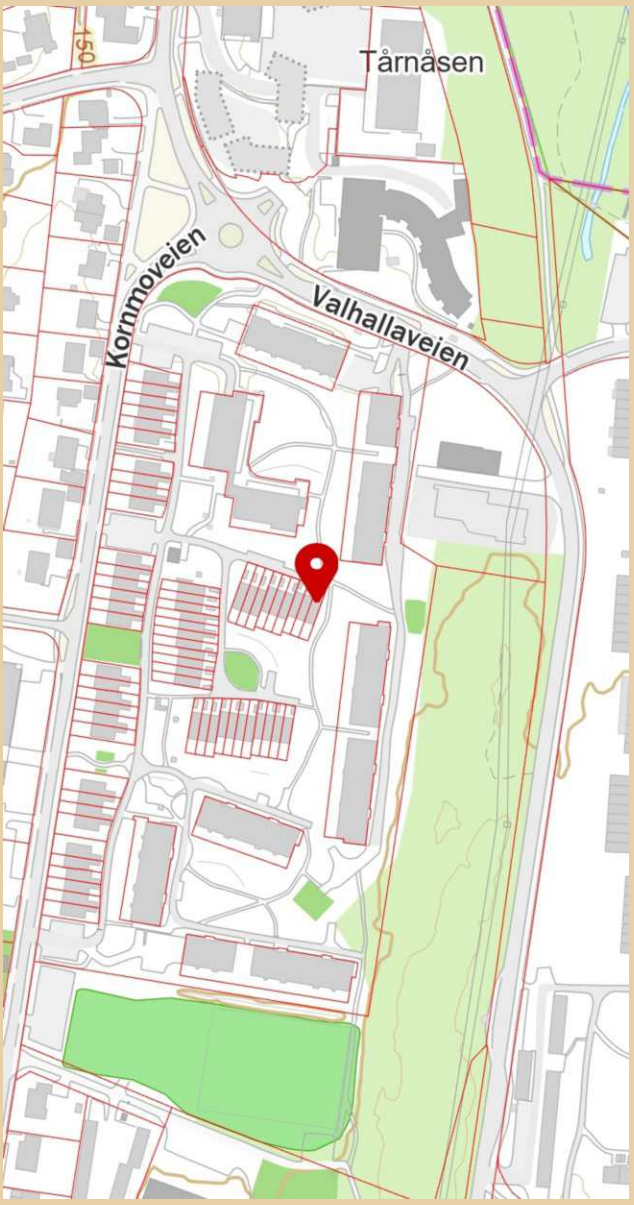
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

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 63, 1413 Tårnåsen
Gnr. 238, Bnr. 767, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260043

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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