PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

GYDAS VEI 103

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Info fra selger

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Gydas vei 103, 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 238, bnr. 581

Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 10929-2110 **Eiendomsverdi ref nr:** JN4741

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

Taksthuset Follo

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

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



Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Norsk takst

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført på støpt grunnmur og gulv i kjeller.
Trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med malt trekledning.
Energiglassvinduer i malte trekarmer, utvendig vedlikeholdsfrie.
Sperrekontruksjon med kaldt loft med adkomst via loftsluke.
Taket er utvendig tekket med betongtakstein.

Garasje i felles garasjerekke.

Rekkehuset fremstår løpende vedlikeholdt og oppgradert. Eldre flislagt bad og kjøkken med lyse fornter.

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendige fasader er av borettslaget varslet at skal males, og utskifting av skadede bord skal utføres. Borettslaget står for utvendig vedlikehold.
Sperretak med kaldt loft. Adkomst via loftsluke. Det er ikke montert gulv på loftet. Loftet er inspisert fra luke, med de begrensninger det gir.
Store deler av boligen har gjennbygget taklkonstruksjon med full innvendig takhøyde. Dette gjelder også området rundt pipa.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags enerigglass. Utvendig vedlikeholdsfrie.
Bygningen har malt hovedytterdør med katteluke og 2 stk malte balkongdører i tre med energiglass, utvendig vedlikeholdsfrie.
Det er opparbeidet en terrasseplatting i forbindelse med inngangspart på ca 15 kvm.
Fra stue er det utgang til en balkong med dekke av betong, belagt med terrassebord. Malt trerekkverk. Størrelse ca 6 kvm.
Fra stue/ soverom i underetasjen er det utgang til en terrasseplatting med malt trerekkverk. Platting av impregnerte materialer. Størrelse ca 22 kvm.
Boligen har 2 utvendige boder. En i forbindelse med inngangsparti, og en rett på andre siden av gangveien. Størrelse henholdsvis 3 og 4 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med laminat på gulv.
Malte slette tak og malte panelplater og strielagte vegger. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt og med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt såle i underetasjen.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad er opplyst oppusset med opprinnelig røropplegg og belegg som tettesjikt. Det foreligger ikke relevant dokumentasjon på utførelse.
Badet er vurdert ut i fra synlige løsninger.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15. Det er høy terskel, og forventet oppbrett på membran, som ivaretar lekkasjesikring.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med lyse profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er plass for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Micro og stekeovn i høyskap.
Kjøkkenventilator som boligens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulvet og malte vegger. Ny servantinnredning og frittstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra byggeåret.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er montert luft til luft varmepumpe 2025.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Lokalisert under trappen.
Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet. Tilleggsvarmes med vedovn i stue.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Normalt oppbygget el-anlegg. Anlegg stort sett fra byggeår. Skjult el-anlegg med nyere automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1985.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Terreng skråner vekk fra bygget på begge sider.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er registrert avvik med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

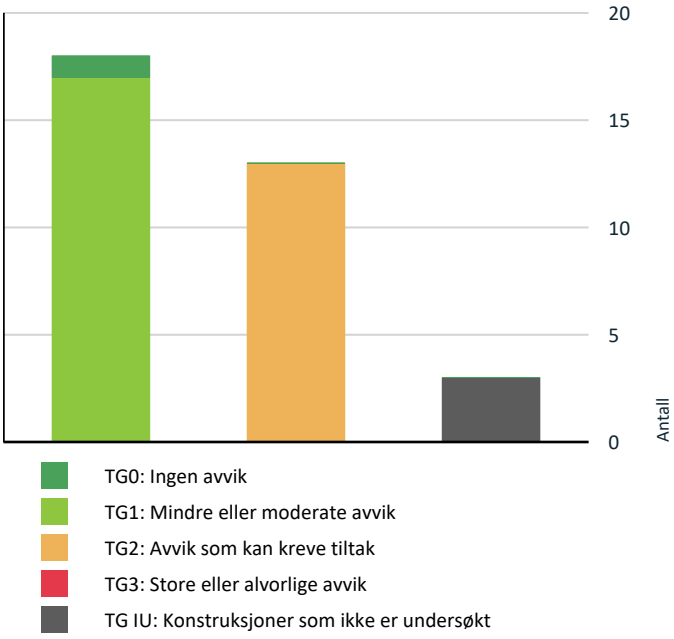
- Det foreligger ikke tegninger

Det er kun vegg mellom soverom i kjeller som er flyttet noe i forhold til opprinnelig plan. Dette er ikke meldepliktig.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/gjennbygget	Gå til side
Utvendig > Boder	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår automatisk innlagt fra eiendomsregisteret

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er borettslagets vedlikeholdsområde.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål. Utvendig beslag er borettslagets vedlikeholdsområde.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert lekksjemerker på renner og nedløp. Pipebeslag og luftehatt er gamle. På grunn av alder bør disse sjekkes av fagmann.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Lekkasje i beslag, renner eller nedløp kan føre til at vann renner ned langs tak og fasade. Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjon. Over tid kan dette medføre misfarging, slitasje og risiko for råteskader.

Tiltak:
Tett lekkasjepunktene og kontroller skjøter og overganger. Rens og juster renner og nedløp slik at vann ledes korrekt bort fra fasaden. Dette er et normalt vedlikeholdstiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendige fasader er av borettslaget varslet at skal males, og utskifting av skadede bord skal utføres. Borettslaget står for utvendig vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretak med kaldt loft. Adkomst via loftsluke. Det er ikke montert gulv på loftet. Loftet er inspisert fra luke, med de begrensninger det gir.







TG IU Takkonstruksjon/gjennbygget

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Store deler av boligen har gjennbygget taklkonstruksjon med full innvendig takhøyde. Dette gjelder også området rundt pipa.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags energiglass. Utvendig vedlikeholdsfrie.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med katteluke og 2 stk malte balkongdører i tre med energiglass, utvendig vedlikeholdsfrie.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er opparbeidet en terrasseplatting i forbindelse med inngangspart på ca 15 kvm.
Fra stue er det utgang til en balkong med dekke av betong, belagt med terrassebord. Malt trerekkverk. Størrelse ca 6 kvm.
Fra stue/ soverom i underetasjen er det utgang til en terrasseplatting med malt trerekkverk. Platting av impregnerte materialer. Størrelse ca 22 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasse på bakkeplan med utgang fra underetasjen har noe skjevhet og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk og levegger trenger noe vedlikehold i form av skraping og maling. Det ble ved stikktaking ikke avdekker råte, men på grunn av alder kan dette forekomme.

TG IU Boder

Beskrivelse

Boligen har 2 utvendige boder. En i forbindelse med inngangsparti, og en rett på andre siden av gangveien. Størrelse henholdsvis 3 og 4 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med laminat på gulv. Malte slette tak og malte panelplater og strielagte vegger. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt og med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt såle i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er normalt på en eldre bolig.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst oppusset med opprinnelig røropplegg og belegg som tettesjikt. Det foreligger ikke relevant dokumentasjon på utførelse. Badet er vurdert ut i fra synlige løsninger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15. Det er høy terskel, og forventet oppbrett på membran, som ivaretar lekkasjesikring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er opplyst i forrige salgsoppgave at badet er oppusset med opprinnelig sluk og gulvbelegg som membran. Membran og sluk er over forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Badet har fortsatt opprinnelig vinylbelegg og plastsluk fra 1985, som fungerer som rommets tettesjikt. Selv om overflater er oppgradert etter byggeår, innebærer dette at det ikke er etablert nytt, moderne membransystem, og tettesjiktets alder overstiger forventet funksjonstid etter dagens normer. Løsningen anses som teknisk foreldet, og det må påregnes økt risiko for lekkasjer, særlig i overgang mellom sluk og belegg. Det anbefales derfor å planlegge full oppgradering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig tettesjikt etter dagens krav.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder og type konstruksjon kan ha lekkasjer som har påvirket deler av konstruksjonen uten at dette er avdekket ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved riving av badet kan det være fuktpåvirkede områder, uten at dette ble registrert ved befaringen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med lyse profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum og koketopp. Det er plass for kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Micro og stekeovn i høyskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Enkelte formuer har noe bruksslitasje. Kummen har hvit emalje med sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket er kosmetisk, og krever ikke tiltak. Her må ny eier selv bedømme behov for utbedring.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator som boligens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulvet og malte vegger. Ny servantinnredning og frittstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeåret.

Tilstandsrapport

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

Det er montert ny stoppekran 2022.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er drypp/ lekasjemerker fra luftrør til avløp, oppe på loftet. Dette kan komme av kondens, men bør sjekkes av fagmann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fagmann bør sjekke rør, og gjøre nødvendig utbedring.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Lokalisert under trappen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ang el-tilkobling. Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt. Loven har ikke tilbakevirkende kraft, men etablering av fast tilkobling er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet. Tilleggsvarmes med vedovn i stue.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg. Anlegg stort sett fra byggeår. Skjult el-anlegg med nyere automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er tilgjengelig via Qr kode i sikringsskapet. Eier har samsvarserklæring på kurs til varmepumpe.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1985.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng skråner vekk fra bygget på begge sider.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eventuell utvendig stoppekran og stakekum er ikke lokalisert eller testet. Vurdering av utvendige vann og avløpsrør er kun gjort med bakgrunn i alder. Takstmann har ikke mulighet eller krav om å kontrollere nedgravde bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Det er registrert avvik med tanke på HMS. Les punktene i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Krav til radonsperre kom i 2010, og har ikke tilbakevirkende kraft.

Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. I enkelte tilfeller, eller ved større ombygning kan det komme krav om oppgradering av brannskille.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeår er ikke registrert i eiendomsregisteret, og er antatt.

Beskrivelse
Boligen har en garasje i felles garasjerekke. Støpt såle, med betongvegg og bindingsverk. Utvendig mat trekledning. Sperretak utvendig tekket med papp. Nyere isolert leddport med åpner. Det er montert elbil lader i garasjen. Størrelse på garasjen er ca 16 kvm.

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

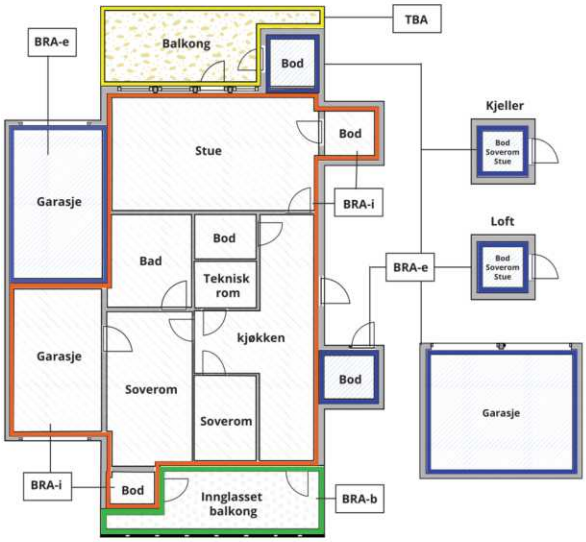
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	31			31	22
1. Etasje	50	7		57	21
Underetasje	47			47	
SUM	**128**	**7**			**43**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Entré, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken	Bod, bod 2	
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er kun vegg mellom soverom i kjeller som er flyttet noe i forhold til opprinnelig plan. Dette er ikke meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Stein Haugen	Takstingeniør
	Therese Delgado	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	238	581		0	8904.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gydas vei 103

Hjemmelshaver
Høyås Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØYÅS BORETTSLAG	950639911		USBL Follo	Delgado Hugo Flavio Zamorano, Delgado Therese Eriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gydas vei ligger i et etablert og rolig boligområde på Tårnåsen, med kort vei til både skogsterreng, barnehager og lokale servicetilbud. Området har en skjermet og familievennlig karakter, samtidig som Kolbotn sentrum med handel, kultur og kollektivtilbud ligger innen lett tilgjengelighet. Boligfeltet preges av lite trafikk, grønne omgivelser og nærhet til populære turområder.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger i skrånende terreng. Fellesareal i tilknytning til boligen, som ikke er opparbeidet med terrasse, er ikke opparbeidet. Øvrig fellesareal er opparbeidet med gangveier, prydbusker og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026	Egenerklæring er mottatt før befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Fjordgløtt 5
1516 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JN4741

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260060
Addresse	Gydas vei 103		
Postnr.	1413	Sted	TÅRNÅSEN
Selgers navn	Therese Delgado		
Selgers navn	Hugo Delgado		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ikke aktuelt

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskiftning av hovedstoppekran i august 2022 bestilt og betalt av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Larmerud Rørleggerservice

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradering av sikringsskap, utskiftning av en ujordet ledning til stikkontakt og etablering av nye stikkontakter i tre rom i januar 2025 utført av Muribø AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elkontroll gjennomført av Elvia v/ Omexom Elsikkerhet AS 04.11.25. Saksnummer 5426171.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Elvia avsluttet saken 16.01.26 etter at Muribø AS hadde rettet avvik knyttet til bruksanvisning for jordfeilvern og manglende jording i en stikkontakt.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av varmepumpe utført av Follo VarmepumpeTeknikk AS 22.09.25.

Initialer selger:
T D
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest 16.02.88

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedtatt på generalforsamling 2026 at borettslaget skal males utvendig i 2026. Kostnader er ikke avklart.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Therese Delgado*

Signert av *Hugo Delgado*

Initialer selger:
T D
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

MURIBØ AS
BYGG OG INSTALLASJON

Durendalveien 14 1415 OPPEGÅRD

Samsvarserklæring

Ordre 13873

ANLEGGSEIER

Therese Eriksen Delgado

Gydas vei 103
1413 TÅRNÅSEN

Dato:
09.01.2025

Behandlet av:
Håvard Daleng

Telefon:
66800752

Epost:
post@muribo.no

Anleggsadresse	Gydas vei 103, 1413 TÅRNÅSEN

Oppgradert sikringsskap ihht tilbud:
Montert ny 2 raders Rehab ramme
Montert 10 stk nye jordfeilautomat for eksisterende kurser.
Montert nytt 40A OV.
Montert nytt Overspenningsvern.
Remontert Ringetrafo.
Ny kursfortegnelse og bruksanvisninger er plassert i skapdør.
Ny merking utført.
Tillegg:
Montert ny målersløyfe.

U.et
Montert ny 4veis stikkontakt på soverom.
Utbedret rapport fra DLE hvor stikkontakt ikke var tilkoblet jord:
Eksisterende kabel mellom stikkontakt og bryterpanel manglet jord.
Ny kabel ble montert og jording ble tilkoblet og målt.

Stue:
Montert 8stk uttak bak TV

Kontor:
Montert 4 veis stikkontakt på eksisterende kabel

Type installasjon	
✔	Endring
✔	Vedlikehold

Spenningssystem	
✔	230V IT

Utført i henhold til	
✔	NEK 400 2022

Autorisert Installatør	
✔	Trond Amlien, Muribø AS

Vi erklærer med dette at planlegging og utførelse av denne installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.



17.01.2025 - Tomas Thornes Muribø

[installatør / bemyndiget]



09.01.2025 - Håvard Daleng

[dokumentansvarlig]

FOLLO
VarmepumpeTeknikk AS
www.varmepumpeteknikk.no

Retur: Teglveien 21 A 1400 Ski

Therese Eriksen Delgado

Gydasvei 103
1413 Tårnåsen

Faktura:	30094
Forfallsdato:	29.09.2025
Betalingsbetingelser:	7 dager
Fakturadato:	22.09.2025
Kundenummer:	14814
Fullført dato:	22.09.2025
Prosjekt:	
Ordre:	10056
Vår referanse:	Scott-Henrik Helmundsen
Deres referanse:	
Kunde:	Therese Eriksen Delgado
Referanse:	

Beskrivelse:

Utført:
Bror 22/09-25

Produkt	Beskrivelse	Antall	Enhet	Salgspris	Rabatt	Eks MVA	MVA	Inkl. Mva
	Fujitsu Norgespumpa 5.9 hvit	1,00	stk	18 392,00	5,00	17 472,40	25%	21 840,50
	Montering Fujitsu inntil 4 meter rør	1,00	stk	4 800,00	5,00	4 560,00	25%	5 700,00
	Bakkestativ	1,00	stk	1 200,00	0,00	1 200,00	25%	1 500,00

Sum	23 232,40
MVA	5 808,10
Avrund:	0,50
Totalt inkl. mva	29 041,00

Næring: Selger har salgspant til de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av renter og omkostninger fullt ut betalt (panteloven $3-14. j.fr 3-22) For øvrig gjelder de generelle salgs- og leveringsbetingelser for Follo Varmepumpe Teknikk AS.
Privat: Alminnelige betingelsene gjelder kjøp eller deler av kjøp som er å anse som forbrukerkjøp i samsvar med forbrukerkjøpsloven §1 andre og tredje ledd og/eller håndverkertjenesteloven §1 første og andre ledd.
Betalingsinformasjon: Etter forfall beregnes renter og purreomkostninger.

Forfallsdato:	29.09.2025	**Konto:**	15061527009
Fakturabeløp:	29 040,50 NOK	**KID:**	3009412

Besøksadresse:
Teglveien 21 A
1400 Ski

Postadresse:
Teglveien 21 A
1400 Ski

Telefonnummer: 64 91 30 90
E-post: post@varmepumpeteknikk.no
Orgnr: 921692560

Boligopplysninger:

Høyås borettslag		**Vår ref.:**	2029/54	**Fødselsdato eier:**	18.01.1991
Gydas vei 103		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	03.04.1991
1413 TÅRNÅSEN		**Eiere:**	Therese Eriksen Delgado, Hugo Flavio Zamorano Delgado		
Organisasjonsnr:	950 639 911	**Andelsnr:**	54		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 336**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 544
	Renter felleslån	900
	Avdrag felleslån	692
Tilleggsytelser:	Garasje	200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	217 636	Gjeld siste årsoppg.:	219 699
Klient ajourf. lån:	12 706 889,78	Klient gj. s. årsoppg.:	12 827 349

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160545582, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 04.05.2026: 12 706 890

Andel av saldo: 217 636

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2043)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eli Torill Aronsen
Adresse:	Gydas Vei 105
Postnr/-sted:	1413 TÅRNÅSEN
Telefon:	Mob.: 91376762
E-post:	hoyasborettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	219 699	Andre inntekter:	624
Annen formue:	31 132	Utgifter:	11 538		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	230 500
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1986		
Gårds/bruksnr:	238/581		
Bygningstype:	Annet		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8904.8

Boligopplysninger:

Høyås borettslag	**Vår ref.:**	2029/54	**Fødselsdato eier:**	18.01.1991
Gydas vei 103	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	03.04.1991
1413 TÅRNÅSEN	**Eiere:**	Therese Eriksen Delgado, Hugo Flavio Zamorano Delgado		

Organisasjonsnr: 950 639 911

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587460

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	09.10.1985	SSBnr:	H0101
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	5		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

Forkjøpsrettsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Dyrehold: Søknad til styret. Se husordensregler for omhandling av dette.

Garasje/parkering: Noen leiligheter har garasjeplass. Resten P-plass/carport.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Høyås borettslag

Tirsdag 07.04.2026 kl. 19:30

Tårnåsen aktivitetssenter, Valhallaveien 62 a

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Høyås borettslag

Møtet finner sted tirsdag 07.04.2026 kl. 19:30 - Tårnåsen aktivitetssenter, Valhallaveien 62A

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Høyås borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Søknad om godkjenning av endringer ved Gydas vei 125

5.2 Søknad om utbygging Gydas vei 111

5.3 Søknad om å tette bakvegg på carport Gydas vei 93 og 99

5.4 Godkjenning gitt uten behandling i generalforsamlingen - Gydas vei 43

5.5 Utvendig vedlikehold – maling av bygningsmassen

5.6 Deling av avfallsdunker – ny renovasjonsløsning fra Follo Ren

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 125.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Søknad om godkjenning av endringer ved Gydas vei 125

Eier av andel i Gydas vei 125 har ved brev datert 06.02.2026 søkt om godkjenning av endringer i et tiltak som opprinnelig ble godkjent av styret i Høyås Borettslag i 2009.

Tiltaket ble den gang omsøkt og godkjent av Arkitektene Astrup og Hellern AS på vegne av tidligere eier. Dagens eiere har engasjert Kvernaas Arkitekter AS for å sende inn søknad om ferdigattest og søknad om endring, da det er avdekket enkelte avvik mellom godkjente tegninger fra 2009 og det som faktisk ble bygget.

Det understrekes at det ikke søkes om nye eller ytterligere tiltak, men om godkjenning av forhold som har vært fysisk etablert og uendret siden oppføring i 2009.

Beskrivelse av endringene
De omsøkte endringene gjelder følgende forhold:

- **Vindfang**: På fasadetegninger og fotografier fremgår det at vindfanget er forlenget noe mot øst. På plantegningene fra 2009 er imidlertid den nye veggen vist fluktende med tidligere bodvegg.
- **Utebod**: Det ble gitt tillatelse til å oppføre utebod i 2009. Boden er vist på fasadetegninger, men ikke på plantegninger i den opprinnelige dokumentasjonen.Den faktiske plasseringen av uteboden avviker noe fra fasadetegningene, blant annet som følge av eksisterende tekniske installasjoner.Boden er målt til ca. 2,0 x 3,75 meter, og avviker samlet sett med ca. 0,1 meter i lengde og ca. 0,4 meter i bredde sammenlignet med det som kan utledes av opprinnelige fasadetegninger. Plasseringen er samtidig i hovedsak i samsvar med situasjonskartet som ble godkjent i 2009.
- **Baderomsvindu:** Det er etablert et baderomsvindu i gavlvegg mot nord som ikke fremgår av de opprinnelig godkjente tegningene.Søker har oversendt omfattende dokumentasjon, herunder opprinnelige godkjenninger og tegninger fra 2009, samt nye skisser og tegninger som viser faktisk utførelse og avvik, herunder markert endringsoversikt.

Styrets vurdering
Styret legger til grunn at:

- Endringene gjelder mindre avvik mellom godkjente tegninger og faktisk utførelse.
- Tiltakene har stått uendret i lang tid uten kjente innsigelser.
- Det søkes ikke om nye eller utvidede tiltak ut over det som allerede er bygget.

Styret anser derfor at saken kan behandles av generalforsamlingen for endelig godkjenning.

Forslag til vedtak:	Generalforsamlingen godkjenner søknaden om endring for Gydas vei 125
Styrets innstilling:	Generalforsamlingen i Høyås Borettslag godkjenner de omsøkte endringene ved Gydas vei 125, slik disse fremgår av innsendt dokumentasjon datert 06.02.2026, herunder avvik knyttet til vindfang, utebod og baderomsvindu. Godkjenningen gis under forutsetning av at tiltakene for øvrig er i samsvar med gjeldende lover og offentlige krav, og at nødvendig ferdigattest innhentes.

5.2 Søknad om utbygging Gydas vei 111

Forslagsstillere:
Vibeke Bakke og Jan-Erik Bakke, andelseiere i Gydas vei 111

Bakgrunn:
Andelseierne i Gydas vei 111 søker om prinsipiell godkjenning til innbygging av inngangsparti og innbygging av balkong i 1. etasje. Tiltakene ønskes utført tilsvarende løsninger som allerede er godkjent og etablert i borettslaget for boenheter av samme type. Søknad til kommunen er ikke sendt enda, men vil bli fremmet dersom borettslaget gir sin prinsipielle godkjenning.

Forholdet til vedtektene:
Tiltakene berører bygningens ytre og fellesareal og omfattes av vedtektene § 4-1. Videre følger det av § 5-1 at andelseier bærer kostnader og vedlikeholdsansvar for egne tiltak, og av § 8-2 at styret skal føre kontroll med utførelse og håndheving.

Forslag til vedtak: Forslag om utbygging vedtas

Styrets innstilling: Generalforsamlingen i Høyås Borettslag gir, med hjemmel i vedtektene § 4-1, Vibeke Bakke og Jan-Erik Bakke, Gydas vei 111, prinsipiell godkjenning til innbygging av inngangsparti og innbygging av balkong i 1. etasje, forutsatt at nødvendige offentlige tillatelser innhentes, endelig utforming godkjennes av styret før arbeid igangsettes, og at alle kostnader og vedlikeholdsansvar bæres fullt ut av andelseierne.

5.3 Søknad om å tette bakvegg på carport Gydas vei 93 og 99

Forslagsstillere:
Hans Thiesen, andelseier – Gydas vei 93
Hans Petter Grethens, andelseier – Gydas vei 99

Bakgrunn:
Andelseierne søker om godkjenning til å tette igjen bakvegg på carport tilknyttet sine boenheter for bedre skjerming mot vær og vind. Tiltaket er vurdert av kommunen som ikke søknadspliktig fasadeendring og er støttet av styret.

Forholdet til vedtektene:
Tiltaket berører bygningens ytre og behandles etter vedtektene § 4-1. Kostnader og vedlikehold følger § 5-1.

Forslag til vedtak: Tette igjen bakvegg på carport i 93 og 99 godkjennes.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen i Høyås Borettslag gir, med hjemmel i vedtektene § 4-1, godkjenning til å tette igjen bakvegg på carport for boenhetene Gydas vei 93 og 99, forutsatt at tiltaket utføres i samsvar med fremlagte illustrasjoner, tilpasses eksisterende bebyggelse, og at alle kostnader og fremtidig vedlikehold bæres av de respektive andelseierne.

5.4 Godkjenning gitt uten behandling i generalforsamlingen - Gydas vei 43

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:
Styret har gitt samtykke til et bygningsmessig tiltak i Gydas vei 43, herunder godkjenning av nabovarsel og uttalelse om at tiltaket kan gjennomføres forutsatt kommunal godkjenning. Tiltaket er av en slik karakter at saken skulle vært lagt frem for og behandlet av generalforsamlingen før samtykke ble gitt. Dette ble ikke gjort.

Vurdering:
Det foreligger derfor ikke noe vedtak fra generalforsamlingen som gir grunnlag for godkjenningen. Saken legges frem for generalforsamlingen for avklaring og for å sikre korrekt behandling av tilsvarende saker fremover.

Forslag til vedtak: Forslag om utbygging vedtas

Styrets innstilling: Styret tar til etterretning at samtykke til bygningsmessig tiltak i Gydas vei 43 er gitt uten forutgående behandling i generalforsamlingen.

Generalforsamlingen godkjenner i ettertid tiltaket ved Gydas vei 43.

Generalforsamlingen legger til grunn at tilsvarende tiltak fremover skal behandles av generalforsamlingen før samtykke gis, såfremt dette ikke fremgår av vedtektene.

5.5 Utvendig vedlikehold – maling av bygningsmassen

Bakgrunn for saken:
Borettslagets bygningsmasse har behov for utvendig vedlikehold i form av maling. Dette er et nødvendig tiltak for å ivareta byggenes tekniske tilstand, estetikk og verdi over tid.

Styret har vurdert at gjennomføring av utvendig maling ved bruk av eksterne leverandører vil innebære betydelige kostnader for borettslaget, og at dette kan medføre økte felleskostnader (husleie) for andelseierne.

Samtidig kan alternativet med egeninnsats, der andelseierne selv utfører maling av egne boenheter etter felles retningslinjer, redusere de samlede kostnadene vesentlig, men stiller krav til organisering, lik gjennomføring og oppfølging.

Saken legges derfor frem for generalforsamlingen for å ta stilling til hvordan utvendig maling skal gjennomføres, og om borettslaget skal bære kostnaden fullt ut gjennom felleskostnader, eller om det skal åpnes for egeninnsats.

Forslag til vedtak: Forslag om vedlikehold vedtas utført av eksterne leverandører.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar at utvendig maling av borettslagets bygningsmasse skal gjennomføres som et felles vedlikeholdstiltak ved bruk av ekstern leverandør.

Kostnadene dekkes av borettslaget og innarbeides i felleskostnadene.

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, inngå avtale og gjennomføre tiltaket innenfor vedtatt økonomisk ramme.

5.6 Deling av avfallsdunker – ny renovasjonsløsning fra Follo Ren

Saksfremstilling

Follo Ren IKS innfører i løpet av 2026 en ny renovasjonsløsning på husstandsnivå. I den forbindelse har borettslaget vært i dialog med Follo Ren om muligheten for å organisere renovasjonen med deling av avfallsbeholdere mellom flere boenheter.

I e-post datert 16. februar 2026 bekrefter Follo Ren at inntil seks boenheter kan dele én 240 liters beholder for matavfall og én 240 liters beholder for glass- og metallemballasje. En slik løsning er innenfor Follo Rens gjeldende rammer og forutsetter at endelig dimensjonering av antall beholdere avklares i dialog med renovasjonsselskapet.

Styret har på denne bakgrunn foreslått en løsning der renovasjonen organiseres slik at annenhver boenhet disponerer én 240 liters beholder for matavfall, mens de øvrige boenhetene disponerer én 240 liters beholder for glass- og metallemballasje, og at disse beholdere deles mellom boenhetene.

Dette innebærer at boenhetene deler på avfallsbeholderne, noe som vil redusere antall beholdere betydelig og frigjøre areal, samtidig som løsningen er innenfor rammene som er bekreftet av Follo Ren.

Styret vurderer at deling av avfallsbeholdere etter dette prinsippet kan være en hensiktsmessig løsning for borettslaget, og mener at ordningen bør forankres i generalforsamlingen før videre oppfølging overfor Follo Ren.

Forslag til vedtak: Forslag vedtas

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar at borettslaget organiserer renovasjonsløsningen med deling av avfallsbeholdere mellom boenheter, i tråd med rammene bekreftet av Follo Ren IKS.

Løsningen innebærer at annenhver boenhet disponerer én 240 liters beholder for matavfall, mens øvrige boenheter disponerer én 240 liters beholder for glass- og metallemballasje, og at disse beholdere deles mellom boenhetene.

Styret gis fullmakt til å følge opp saken overfor Follo Ren IKS og avklare endelig antall beholdere og gjennomføring innenfor vedtakets rammer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eli Torill Aronsen
Styremedlem, Rune Strømsvik Romundstad - *På valg*
Styremedlem, Kenneth Øyen-Eriksen
Varamedlem, Trond Winnje - *På valg*
Varamedlem, Jens Petter Holmsen - *På valg*

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem.
Funksjonstiden er 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2-3 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite består av:

- Kari Anzjøn - *På valg*
- Torben Slaatten - *På valg*

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**708 467**	**823 828**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-48 566	197 534
Tilbakeføring av avskrivning	23 970	23 970
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	773 818	-336 866
B. Årets endring disponible midler	**749 222**	**-115 362**
C. Disponible midler	**1 457 689**	**708 467**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 648 982	843 807
Kortsiktig gjeld	-191 293	-135 340
C. Disponible midler	**1 457 689**	**708 467**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Høyås borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 325 005	4 138 692	4 292 666	4 442 776
Sum leieinntekt		**4 325 005**	**4 138 692**	**4 292 666**	**4 442 776**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	2 143	3 500 000	0
Sum annen inntekt		**0**	**2 143**	**3 500 000**	**0**
Sum inntekt		**4 325 005**	**4 140 835**	**7 792 666**	**4 442 776**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	24 015	17 625	23 625	23 930
Styrehonorar	3	125 000	125 000	125 000	125 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	23 970	23 970	0	23 553
Driftskostnad					
Energikostnad		127 174	104 857	106 000	126 000
Kostnad eiendom/lokale	5	243 017	245 931	229 000	261 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 378 073	1 237 954	1 447 000	1 452 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	8 433	6 188	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 246	132	2 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	834 643	565 189	3 685 000	152 000
Revisjonshonorar		7 788	7 103	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		118 186	113 750	118 000	124 000
Andre honorar	9	43 343	12 750	37 000	38 000
Kontorkostnad		2 763	4 990	1 000	5 000
TV/bredbånd		415 043	429 305	423 000	430 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		5 164	0	0	0
Kontingent og gaver		20 993	18 900	20 900	25 000
Forsikring		331 282	295 006	327 000	352 000
Andre kostnader	10	10 208	15 330	12 000	14 000
Sum kostnad		**3 731 340**	**3 223 979**	**6 570 025**	**3 166 483**
Driftsresultat		**593 666**	**916 856**	**1 222 641**	**1 276 293**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 409	30 152	25 000	5 000
Rentekostnad		678 640	749 473	737 000	662 796
Netto finansposter		**642 232**	**719 322**	**712 000**	**657 796**
Årsresultat		**-48 566**	**197 534**	**510 641**	**618 497**
Overført til/fra annen egenkapital		-48 566	197 534	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-48 566**	**197 534**	**0**	**0**

Balanse 2025 Høyås borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	2 500 250	2 500 250
Bygninger	4	32 763 000	32 763 000
Påkostninger	4	31 000	31 000
Andre fellesanlegg	4	34 760	53 720
Andre driftsmidler	4	356 442	361 452
Sum anleggsmidler		**35 685 452**	**35 709 422**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		23 559	5 969
Forskuddsbetalte kostnader		155 223	184 633
Innestående konsernkonto og bank		1 470 200	653 205
Sum omløpsmidler		**1 648 982**	**843 807**
SUM EIENDELER		**37 334 434**	**36 553 229**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 300	6 300
Sum innskutt egenkapital		**6 300**	**6 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 052 492	12 101 058
Sum opptjent egenkapital		**12 052 492**	**12 101 058**
Sum egenkapital	**11**	**12 058 792**	**12 107 358**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	12 827 350	12 053 531
Borettsinnskudd		12 257 000	12 257 000
Sum langsiktig gjeld		**25 084 350**	**24 310 531**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 988	0
Leverandørgjeld		150 080	105 671
Påløpne renter		3 507	3 689
Annen kortsiktig gjeld		31 718	25 980
Sum kortsiktig gjeld		**191 293**	**135 340**
Sum gjeld		**25 275 642**	**24 445 872**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 334 434**	**36 553 229**
Pantstillelser	13	25 084 350	24 310 531

Sted:_____ Dato:_____

Eli Torill Aronsen Styreleder	Kenneth Øyen-Eriksen Styremedlem	Rune Strømsvik Romundstad Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 087 120	2 809 704
3609 Leie parkering	110 400	214 728
3618 Leietillegg strøm	48 791	18 972
3650 Innkrevde felleskostn. renter	661 850	749 931
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	416 844	345 357
Sum	**4 325 005**	**4 138 692**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	2 143
Sum	**0**	**2 143**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	4 900	0
5150 Påløpne feriepenger	701	0
5400 Arbeidsgiveravgift	18 316	17 625
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	99	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	125 000	125 000
Sum	**149 015**	**142 625**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Rehabilitering Garasje/Boder	Parkeringsplass	Lekeplass (opparbeidelse)	Utemøbler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 763 000	2 344 000	31 000	87 500	68 750	81 138
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 763 000	2 344 000	31 000	87 500	68 750	81 138
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	46 544
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	30 000
Bokført verdi pr.31.12:	32 763 000	2 344 000	31 000	87 500	68 750	4 593
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	5 010
Anskaffelsesår :	1984	1984	1984	2016	2016	2016
Antatt levetid i år :						10

	EL-bil ladestasjoner	Lekeaparater	Fjellsikring
Anskaffelseskost pr.01.01 :	114 324	189 598	351 849
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	114 324	189 598	351 849
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	114 324	154 838	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	34 760	351 849
Årets avskrivninger :	0	18 960	0
Anskaffelsesår :	2016	2017	2020
Antatt levetid i år :	5	10	

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 63 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 238, b.nr 581 og 582 i Nordre Follo kommune. Eiertomt på 16 720 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP587460.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	118 918	100 368
6360 Annet renhold	70	80
6362 Skadedyrutryddelse	20 801	23 175
6391 Snømåking/strøing/feiing	49 771	83 773
6392 Containerleie/tømming	35 741	29 410
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	17 717	9 125
Sum	**243 017**	**245 931**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	8 433	6 188
Sum	**8 433**	**6 188**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 246	0
6552 Driftsmateriell	0	132
Sum	**12 246**	**132**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	35 645	28 750
6602 Vedlikehold VVS	0	17 408
6603 Vedlikehold elektro	12 558	12 150
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	4 102
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	32 500	383 229
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	17 300
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	725 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	8 939	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	92 250
Sum	**834 643**	**565 189**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 033	0
6720 Juridisk honorar	0	7 875
6730 Teknisk honorar	37 310	4 875
Sum	**43 343**	**12 750**

6714 - Usbl rådg. honorar ifm. låneopptak/utsend. forhåndsvarsel og lønnsutbetaling.
6730 - Usbl konsulenttjenester

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	5 705	4 285
7719 Møter, div. styret	0	7 386
7720 Generalforsamling/Årsmøte	250	200
7770 Betalingskostnader	1 198	972
7771 Andre gebyrer	545	0
7773 Omkostninger innkreving	2 510	2 494
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	0	-7
Sum	**10 208**	**15 330**

7771 gjelder tinglysningsgebyr ifm. låneopptak.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 300	0	6 300
Sum innskutt egenkapital	**6 300**	**0**	**6 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	12 101 058	-48 566	12 052 492
Sum opptjent egenkapital	**12 101 058**	**-48 566**	**12 052 492**
Sum egenkapital	**12 107 358**	**-48 566**	**12 058 792**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering av lån i HB og vedlikehold	
Lånenummer:	**15160545582**	**94987025365**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2019
Rentesats:	4.99 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.03.2043	17.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	13 050 000	15 133 645
Lånesaldo 01.01:	0	12 053 531
Avdrag i perioden:	222 650	12 053 531
Opptak i perioden:	13 050 000	0
Lånesaldo 31.12:	**12 827 350**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	10 158 330	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160545582	1	222 638	222 638
	31	219 699	6 810 669
	6	214 837	1 289 022
	6	212 700	1 276 200
	7	194 267	1 359 869
	6	157 401	944 406
	6	154 089	924 534

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	12 827 350
Innskuddskapital	12 257 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**25 084 350**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**35 329 010**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 12 257 000.

Resultat og balanse med noter for Høyås borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høyås borettslag

Styreleder	Eli Torill Aronsen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Rune Strømsvik Romundstad (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Kenneth Øyen-Eriksen (sign.)	04.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Høyås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyås Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: SFP05-YZQHB-3K886-V343J-R29DE-EYAQ2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SFP05-YZQHB-3K886-V343J-R29DE-EYAQ2

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 84.210.xxx.xxx
2026-03-15 13:59:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SFP05-YZQHB-3K886-V343J-R29DE-EYAQ2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Høyås borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamlingen 2025 bestått av følgende representanter:

- Styreleder: Eli Torill Aronsen
- Styremedlem: Rune Strømsvik Romundstad
- Styremedlem: Kenneth Øyen
- Varamedlem: Trond Winnje
- Varamedlem: Tom Andresen
- Varamedlem: Jens Petter Holmsen

Styret består av én kvinne og to menn.

Virksomhetens art

Høyås borettslag er organisert i henhold til gjeldende lovverk og har som formål å forvalte eiendommen i samråd med, og til det beste for, andelseierne. Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har organisasjonsnummer 950 639 911.

Høyås borettslag består av 63 boliger og har ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Høyås borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF (avtalenr. SP587460). Skader på bygning dekkes av borettslagets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal styret kontaktes med informasjon om skadeårsak.

Privat innbo og eiendeler må forsikres gjennom egen innboforsikring. Denne dekker også eventuelle merkostnader dersom en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5. Borettslaget benytter systemet Bevar HMS.

- Kontroll av lekeplass og lekeapparater
- Oppfordring til kontroll av brannvarslere og brannslokkingsapparat
- Oppfordring til å stenge utekraner før vinteren

Styrets arbeid i 2025

Styret har i løpet av 2025 avholdt 11 styremøter og behandlet 48 saker. Blant sakene styret har arbeidet med i løpet av året, kan nevnes:

- Vasking og impregnering av alle tak på hus og garasjer
- Utskifting av én kjøkkenvifte (ventilator) og to viftemotorer
- Forhandling av bedre rentebetingelser på felleslån
- Bestilling og gjennomføring av trefelling
- Asfaltering av stikkvei mellom garasjer og lekeplass
- Reparasjon av skader på tak, pipe og beslag rundt utluftingsrør
- Søknad til USBLs bomiljøfond om tilskudd til oppgradering av uteområder
- Overvåking av strømforbruk i garasjene i syd, som fortsatt er unormalt høyt
- Innhenting av tilbud på strømavtale til fellesanlegget i garasjene
- Kontroll av fukt i tre boliger
- Befaring av boliger sammen med Usbl i forbindelse med sprekkdannelser i mur i underetasje
- Befaring i boliger der ventilasjonssystem har vært ute av drift eller i dårlig forfatning
- Behandling av søknader om installering av varmepumper
- Behandling av søknader om tilbygg på uteområder
- Behandling av søknader om hund og husdyrhold
- Fornyelse av avtale med Anticimex og oppfølging av rottefeller
- Oppfølging av sak etter befaring med revisor innleid av Telenor i forbindelse med fiberutbygging og asfaltering. Saken pågår fortsatt
- Behandling av klager knyttet til brøyting og strøing
- Behandling av naboklager
- Bestilling av nytt postkassestativ i syd, montert i mars 2026
- Avslag på tilbud om pakkeleveringsboks på borettslagets område
- Gjennomgang av priser på vaktmestertjenester, hvor Altmann ble vurdert som rimeligste alternativ
- Innhenting av tilbud og befaring med entreprenører i forbindelse med vedlikehold av endevegger
- Avstemning om Norgespris på elbillading, hvor flertallet stemte imot
- Løpende behandling av mindre saker Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Gydas vei 93, 23/2-26

Sak til årsmøte/generalforsamling i Høyås Borettslag 7.april 2026

<u>Søknad om å tette igjen bakvegg på carport, Gydas vei 93 og 99</u>

Vi vil gjerne ha bedre skjerming mot vær i enden av carporten og ønsker å tette igjen bakveggen.

Tiltaket er støttet av styret og godkjent av kommunen som ikke søknadspliktig fasadeendring. Hovedinnholdet av dette er vedlagt, ytterligere kommunikasjon i saken fremlegges på forespørsel. Illustrasjoner fra Gydas vei 93 med hvordan det ser ut før / etter følger.

<u>Forslag til vedtak: tette igjen bakvegg på carport i 93 og 99 godkjennes.</u>

Mvh Hans Petter Grethens
Gydas vei 99

Hans Thiesen
Gydas vei 93











Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
HENV-24/01601-4		Pernille Bjønness Waage	03.04.2025

Bekreftelse på at tiltaket ikke er søknadspliktig

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.):	238/581/0/0
Adresse:	Gydas vei 93

Viser til ny henvendelse, mottatt 25.03.25. Samt tidligere svar på henvendelse, i brev datert 28.10.24.

Som nevnt i tidligere svar på henvendelse, er det ikke søknadspliktig å tette den bakre veggen i carporten. Det ble den gang ikke sendt inn illustrasjoner eller tegninger som viste ønsket løsning, og vi vurderte derfor ikke om tiltaket var en søknadspliktig fasadeendring. Det er nå sendt inn bilder som viser ønsket løsning. Vi har vurdert illustrasjonene du har sendt inn, se to av utklippene under:



Vi anser ikke denne endringen å være en søknadspliktig fasadeendring.

Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på at langveggen må holdes helt åpen. Selv om løsningen illustrert over ikke ansees å være en søknadspliktig fasadeendring gjør det at carporten har kledning på mer enn 50 % av veggene. I slike tilfeller vil brannkrav for garasjer måtte gjøres gjeldende, ifølge Byggforsk-serien 517.651 «Carporter og små garasjer». Denne delen må derfor holdes helt åpen, slik som «før-bildet» viser (bilde nr. 3 fra venstre). Videre er kravet for størrelser i carporter mindre enn for garasjer, fordi det er mulig å åpne bilens dører utenfor carportens tak. Dersom deler eller hele langveggen ønskes å tettes, må dette omsøkes.

hoyasborettslag@gmail.com

Til Hans Thiesen

09.04.2025, 15:17

Kopi hanspettergrethens@gmail.com, Anne Lise

Re: Søknad om å tette igjen bakvegg til carport, Gydas vei 93 og 99

Hei Hans og Hans Petter,

Takk for henvendelsen og dokumentasjonen dere har sendt inn i forbindelse med ønsket tiltak ved Gydas vei 93 og 99.

Styret i Høyås borettslag har nå gjennomgått saken, inkludert bekreftelsen fra Nordre Follo kommune på at tiltaket ikke er søknadspliktig. Vi tar dette til orientering og har ingen innvendinger til tiltaket slik det er presentert, forutsatt at det gjennomføres i tråd med kommunens vurdering og retningslinjer.

Vi må likevel be dere om å avvente gjennomføring av tiltaket inntil videre. Bakgrunnen er at det på generalforsamlingen nylig ble vist til Lov om burettslag, og det er tatt opp en sak med USBL om hvorvidt styret har myndighet til å godkjenne slike tiltak uten behandling i generalforsamlingen.

Som det vises til i Lov om burettslag § 8-9:

«Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald»

Det vises også til § 5-11 i samme lov.

Styret har derfor ikke anledning til å godkjenne dette tiltaket på nåværende tidspunkt, selv om kommunen har vurdert det som ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Vi er i dialog med både USBL og vedkommende som har reist saken, og vi vil forsøke å få en så rask avklaring som mulig.

Vi kommer tilbake til dere så snart vi vet mer.

Med vennlig hilsen

Styret i Høyås borettslag

Til GF 2026

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styret:

Therese Eriksen Delgado Gydas vei 103

Vara:

Hassan Hmayed Gydas vei 71

Solbjørg Mikkelsen Gydas vei 121

Svein Bangsund Gydas vei 123

Valgkomite:

Øivind Kruse Gydas vei 39

Syed Tabassum Raza Rizvi Gydas vei 77

Valg av 1 delegat til Usbls generalforsamling: Styreleder

For valgkomiteen

Kari Anzjøn (sign)

Torben Slaatten (sign)

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 07.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Høyås borettslag tirsdag 07.04.2026 kl. 19:30 - Tårnåsen aktivitetssenter, Valhallaveien 62 a.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Maria Eleni Johansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Maria Eleni Johansen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Kruse

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent med følgende protokolltilførsel:

- Kostnader bokført på konto 6641 "Malerarbeid" gjelder kostnader til takvask, ikke maling.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Mottatt benkeforslag: 5% økning på styrets forslag

Vedtak:
Benkeforslag vedtatt med en stemme mot.
Styrehonorar på kr 131.250,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Søknad om godkjenning av endringer ved Gydas vei 125

Vedtak:
Generalforsamlingen i Høyås Borettslag godkjente enstemmig de omsøkte endringene ved Gydas vei 125, slik de fremgår av innsendt dokumentasjon datert 06.02.2026, herunder avvik knyttet til vindfang, utebod og baderomsvindu.

Godkjenningen gis under forutsetning av at tiltakene for øvrig er i samsvar med gjeldende lover og offentlige krav, og forutsetter at nødvendige offentlige tillatelser innhentes og at alle kostnader og vedlikeholdsansvar bæres fullt ut av andelseierne.

5.2 Søknad om utbygging Gydas vei 111

Vedtak:
Generalforsamlingen i Høyås Borettslag ga, med hjemmel i vedtektene § 4-1, Vibeke Bakke og Jan-Erik Bakke, Gydas vei 111, enstemmig godkjenning til innbygging av inngangsparti og innbygging av balkong i 1. etasje, forutsatt at nødvendige offentlige tillatelser innhentes, endelig utforming godkjennes av styret før arbeid igangsettes, og at alle kostnader og vedlikeholdsansvar bæres fullt ut av andelseierne.

5.3 Søknad om å tette bakvegg på carport Gydas vei 93 og 99

Vedtak:

Generalforsamlingen i Høyås Borettslag ga, med hjemmel i vedtektene § 4-1, enstemmig godkjenning til å tette igjen bakvegg på carport for boenhetene Gydas vei 93 og 99, forutsatt at tiltaket utføres i samsvar med fremlagte illustrasjoner, tilpasses eksisterende bebyggelse, og at alle kostnader og fremtidig vedlikehold bæres av de respektive andelseierne.

5.4 Godkjenning gitt uten behandling i generalforsamlingen - Gydas vei 43

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente i ettertid tiltaket, innbygd inngangsparti og balkong i 1. etg. tilsvarende søknad i sak 5.2, ved Gydas vei 43.

Generalforsamlingen legger til grunn at tilsvarende tiltak fremover skal behandles av generalforsamlingen før samtykke gis, såfremt annet ikke fremgår av vedtektene.

Godkjenningen var enstemmig.

5.5 Utvendig vedlikehold – maling av bygningsmassen

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at utvendig maling av borettslagets bygningsmasse skal gjennomføres som et felles vedlikeholdstiltak ved bruk av ekstern leverandør.

Kostnadene dekkes av borettslaget og innarbeides i felleskostnadene.

Styret fikk fullmakt til å innhente tilbud, inngå avtale og gjennomføre tiltaket innenfor vedtatt økonomisk ramme.

5.6 Deling av avfallsdunker – ny renovasjonsløsning fra Follo Ren

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at borettslaget organiserer renovasjonsløsning med deling av avfallsbeholdere mellom boenheter, i tråd med rammene bekreftet av Follo Ren IKS.

Styret fikk fullmakt til å følge opp saken overfor Follo Ren IKS og avklare endelig antall beholdere og gjennomføring.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Therese Eriksen Delgado for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Hassan Hmayed for 1 år.

Valgt ble: Solbjørg Mikkelsen for 1 år.

Valgt ble: Svein Bangsund for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Kruse og Syed Tabassum Raza Rizvi for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: styreleder

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Eli Torill Aronsen

Styremedlem, Kenneth Øyen-Eriksen

Styremedlem, Therese Eriksen Delgado

Varamedlem, Hassan Hmayed

Varamedlem, Solbjørg Mikkelsen

Varamedlem, Svein Bangsund

Protokoll for Høyås borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Maria Eleni Johansen (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Øivind Kruse (sign.)	07.04.2026

Vedtekter

for Høyås borettslag org nr 950639911.

tilknyttet Follo boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. desember 1984, sist endret den 25. april 2013, 10. mai 2020, 27. mars 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 **Formål**
Høyås Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nordre Follo kommune og har forretningskontor i Ski kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører

2. Andeler og andelseiere

2-1 **Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating - Framleie

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg,
vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, vifter, vvb og ytterdører til boligen eller.
Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for mettet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

vilkår for å være andelseier i borettslaget --
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

A/L Høyås Borettslag

c/o USBL, postboks 313, 1401 Ski

NO. 950639911

Husordensregler

Vedtekter

Regler for hundehold

HØYÅS BORETTSLAG

Tårnåsen mai 2016

HUSORDENSREGLER FOR HØYÅS BORETTSLAG

1. **Formål og omfang**
   Ordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
   Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.
   Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med og overholder dem.
   Borettslaget har egne regler for parkering, disse er å anse som en del av ordensreglene.

2. **Aktiviteter og støynivå**
   Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00- 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annen vis virker sjenerende på omgivelsene.
   Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillattes i tidsrommet, på hverdager klokken 07.00 – 20.00, i helger og helligdager skal det være rolig.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.**
   Beboere skal sørge for:
   - at boligen er tilstekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
   - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og vaskerom holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Feil på avtrekksvifter meldes styret.
   - Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
   - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Borettslaget har avtale med skadedyrsfirma.
   - **Bygningsmessige forandringer utvendig/innvendig må utføres etter gjeldene byggeforskrifter og være godkjent av styret eller generalforsamlingen i Høyås Borettslag**

4. **Fremleie**
   Andelseier kan ikke uten godkjennelse fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf.borettslagsloven § 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

5. **Dyrehold**
   Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. **Det skal sendes søknad om dyrehold til styret.**

6. **Fellesarealer**
   Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealer.
   Søppelbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere, plast legges i egne sekker som er delt ut fra Follo Ren. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

7. **Parkeringsbestemmelser**
   - *Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom, inntil annet er bestemt på generalforsamlingen.*
   - *Eiere av garasje eller parkeringsplass skal benytte disse til parkering*
   - *Parkeringsplassene som er merket for gjester er forbudt å bruke for dem som bor i borettslaget.*
   - *Parkering inne i boområdet skal ikke forekomme da det kan få store konsekvenser for utrykningskjøretøy som ikke kommer frem, eller at husholdningsavfallet ikke blir tømt.*
   - *Uregistrerte kjøretøyer skal ikke plasseres innenfor borettslagets område.*
   - *Det er ikke tillatt å bruke kontaktpunktene som finnes i garasjene eller de som står ute, for lading av el- biler på grunn avgammelt el-nett som da blir overbelastet og som medfører en brannfare.*
   - *Tillatt lengde for gjester til å stå på gjesteparkering er **48 timer***
   - *Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret eller generalforsamlingen.*
   - *Brudd på disse reglene av andelseier eller deres husstands medlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig, og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.*

8. **Grilling**
   Grilling må ikke forekomme i nærheten av brennbart materiale

9. **Parabolantenne**
   Parabolantenne er ikke tillatt å sette opp på borettslagets eiendom

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Meldinger fra styret til andelseiere ved rundskriv skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Det beste hadde vært hvis disse reglene du nå har lest, hadde vært overflødige. Et godt bomiljø er imidlertid noe en ikke får automatisk, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone for godt naboskap.

Styret i Høyås Borettslag

DYREHOLD

Regler for dyrehold i A/L Høyås borettslag

Regler for dyrehold i A/L Høyås borettslag fastsatt på generalforsamlingen 15 mars 2007.

Skriftlig søknad om katt og hundehold sendes borettslagets styret før katt/hund anskaffes. Nye leieboere med hund/katt må søke om katte/hundehold samtidig som leiligheten overtas.

Hunder skal alltid føres i bånd innen borettslagets område.

Hundeeier forplikter seg straks til å fjerne ekskrementer som hunder måtte ha etterlatt seg innenfor borettslagets område.

Hunder skal luftes utenfor borettslagets område.

Hunder må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til å være alene.

Dyrehold skal ikke være til noe sjenanse for andre i borettslaget.

For øvrig vises det til reglene om dyrehold i de til enhver tid gjeldene politivedtektene for Oppegård, kap, VII om dyr.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gydas vei 103	H0101	238/581	118	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DELGADO HUGO F Z 030491*****	Eiendomsrett 1/2	Gydas vei 103 1413	Bosatt
DELGADO THERESE ERIKSEN 180191*****	Eiendomsrett 1/2	Gydas vei 103 1413	Bosatt

Vegadresse: Gydas vei 103

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1413 TÅRNÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	806 Øvre Ormerud	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
18	149573070		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1985

18: Bygning 149573070: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.12.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	118
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	118
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.03.1985	19.02.2001
Igangsettingstillatelse	05.03.1985	19.02.2001
Tatt i bruk	01.12.1985	19.02.2001

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	22	0	22	0	0	0

H01	1	49	0	49	0	0	0
U01	0	47	0	47	0	0	0

Borettslag

Navn	HØYÅS BORETTSLAG	Org.nr	950639911
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	30

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	238/582	7815.6	
Grunneiendom	238/581	8904.8	

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.**	581	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gydas vei 103, 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 207 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 8 905 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** HØYÅS

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	3808 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=3808)
Navn	ØVRE ORMERUD - HØYÅS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.01.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5128/3808_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 889 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 16 m^2 **Formål** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B380802 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=B380802)
Navn	FELT B4 OG B10 - HØYÅS
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.1984

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Bygg 7/85 AS/ba

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Gydas vei 101, 103, 105, ~~106~~ 107 og ~~107~~ 109			38/581	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	2.1.85	5.3.85	38 B/85,
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/L OBBL		Solbråtanveien 2, 1410 Kolbotn		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. Ullring & Zernichow		Drammensveien 20A, 0255 Oslo 2		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Bernt Lundmark C/o Fagbygg A/S		Ole Deviks vei 14, 0666 Oslo66		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ferdigattest, jfr. brevaag 27. januar 1988 fra ansvarshavende.

Sted og dato		Stempel	Etter fullmakt
Kolbotn	16.2.88		Gunnar Saltheug avd.ing. Underskrift

Sendes til: X Drifts- og vedl. X Oppmålingsetaten

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [X] Feiermester

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Trykt på selvkopierende papir

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Bygg 7/85
KMH/ast

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Rekke L, Høyås, Gydas v. 101-107			38/581	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus	2.1.85	5.3.85	38 B/84

Byggherre	Adresse	Tlf.
A/L Oppegård Boligbyggelag	Solbråtanvn. 2, 1410 Kolbotn	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Arkitekt MNAL Ullring & Zernichow	Drammensvn. 20 A, Oslo 2 0255	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Berndt Lundmark v/Fagbygg A/S	Ole Deviks v. 14, 0666 Oslo 6	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utkast på nedløpsrenner som avsluttes mot tak monteres.
2. Stigetrinn på tak monteres fra østsiden fram til pipene.
3. List på topp av grunnmurspapp monteres.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Kolbotn, 3. desember 1985		Etter fullmakt Gunnar Sæthang Underskrift bygningsinspektør

Befaring 9.10.85 Kari Mjøre Hellem
ingeniør

Sendes til

X) Oppmålingsv. X) Drifts- og vedlikeh.

[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [X] Feiermester

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Trykt på selvkopierende papir

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Bygg 60/85 JS/bs

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Gydas vei, Høyås, felt B4			38/581	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkegarasjer	20.2.85	5.3.85	40B/B85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/L Oppegård boligbyggelag		Solbråtanveien 2, 1810 Kolbotn		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. MNAL Ullring & Zernichow		Drammensveien 20 A,,0255 Oslo 3		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Fagbygg v/Bernt Lundmark		Ole Deviks vei 14, 0666 Oslo 6		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	Etter fullmakt
Kolbotn	28.2.86		Gunnar Gulbrandsen Underskrift Bygningsinsp.

Befaring 24.2.86 Jan Sletten
Ingeniør

Sendes til

X Drifts- og vedl. X Oppmål.v.

X Byggherre | X Anmelder | X Ansvarshavende | Byggeløyvemyndighet | X Feiermester

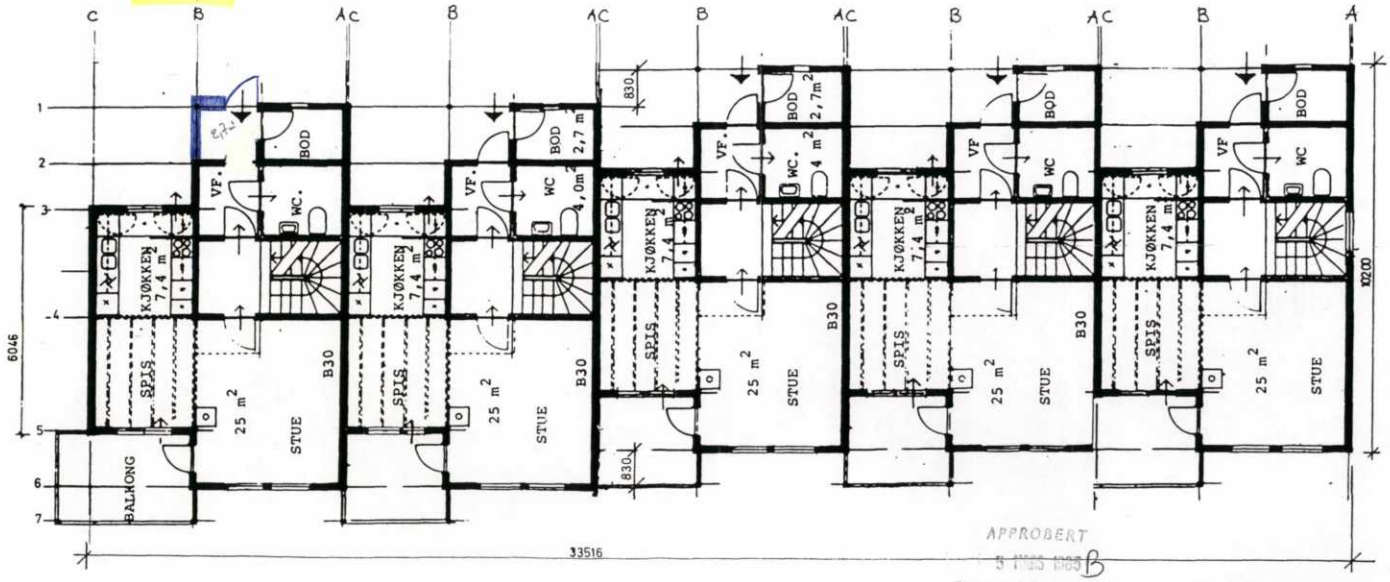
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Trykt på selvkopierende papir

Nytt situasjon

OPPEGÅRD KOMMUNE
18. MAI 2009

109 107 105 103 101



APPROBERT
5 MAI 1985 B
Oppegård byggingsråd

BYGGEMELDING DATO: 21.85

OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG - HØVÅS

Ulltang & Kvamsbo

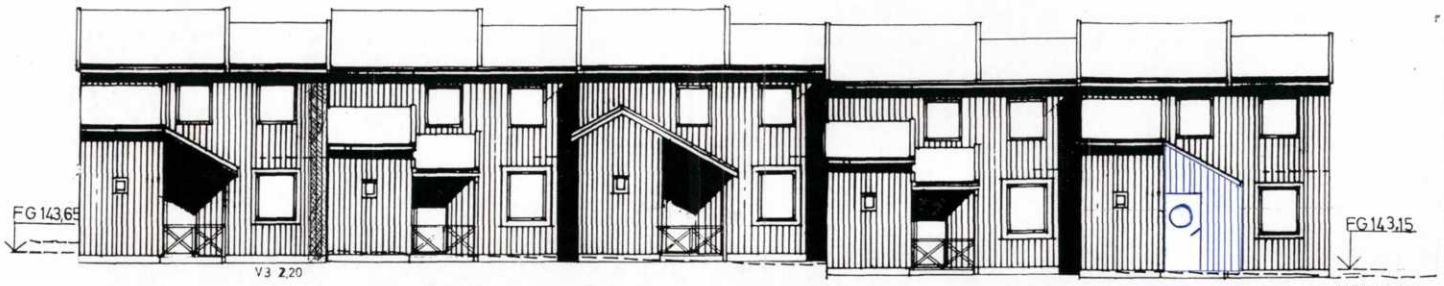
REKKE L. PLAN 1. ET.

012 B F1 13 1:100

REV: 1.2.85

Nytt Situasjon

OPPEGÅRD KOMMUNE
18. MAI 2009



MOT ØST

109

APPROBERT
5 MAI 1985
Oppegård byggesak

BYGGEMELDING DATO 2.1.85

OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG – HØVÅS

Ulltang & Kvernhuse
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO
DRAMMENSVEIEN 30 A TLF (02) 56 29 01

REKKE L FASADE

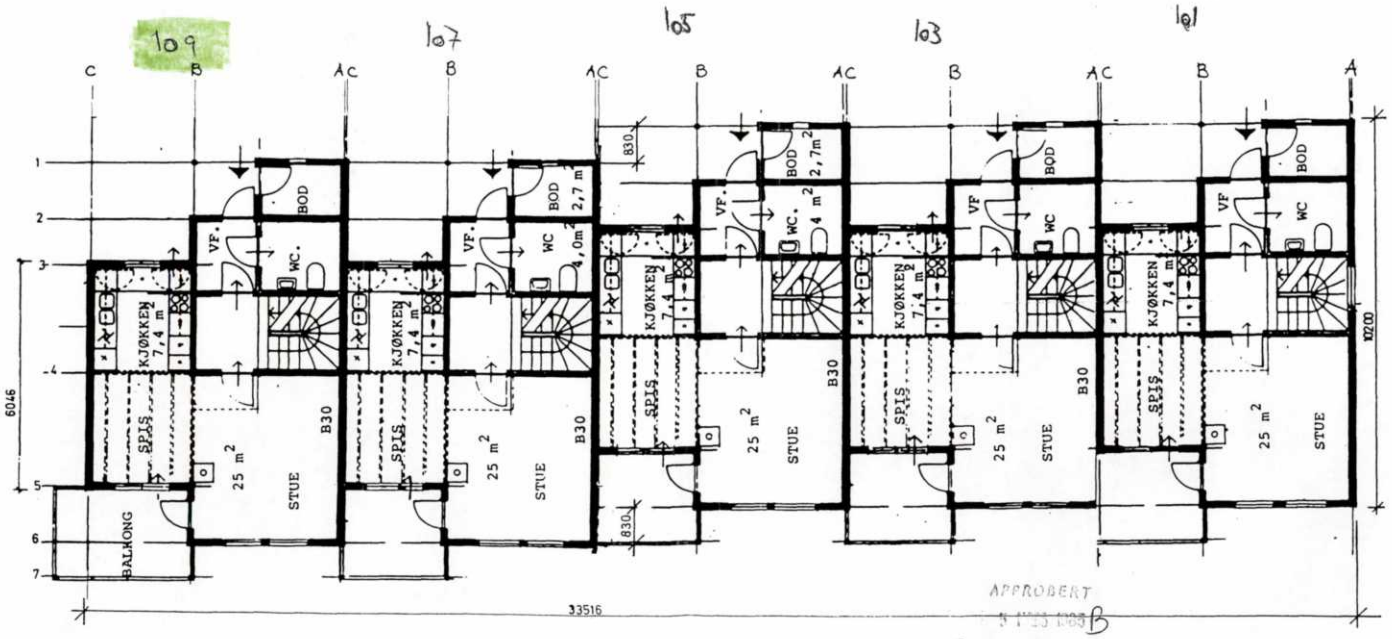
012B F3 21 1:100

DATO REV: 1.2.85

Eksisterende sit.

OPPEGÅRD KOMMUNE
18. MAI 2009

109 107 105 103 101



APPROBERT
Oppegård byggingsråd

BYGGEMELDING DATO: 2.1.85

OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG - HØYÅS

Ulltang & Kristiansen ARKITEKTER MNAL OSLO

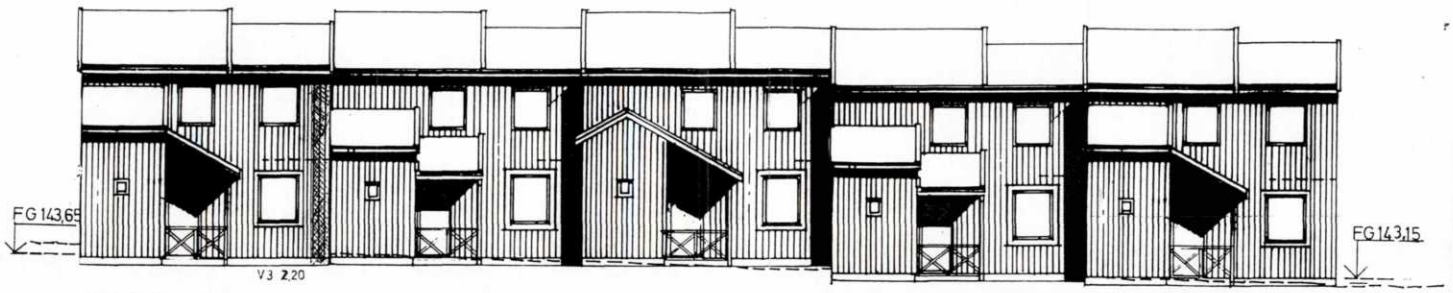
REKKE L. PLAN 1. E.T.

012 B F1 13 1:100

REV: 1.2.85

Eksisterende st.

OPPEGÅRD KOMMUNE
18. MAI 2009



MOT ØST

109

B

BYGGEMELDING DATO 2.1.85

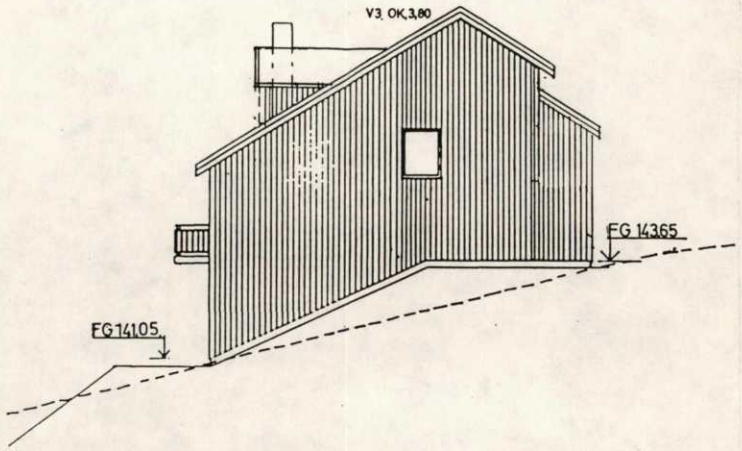
OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG – HØVÅS

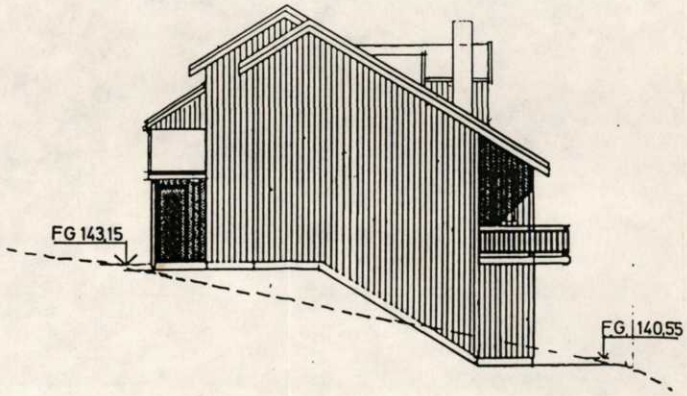
Ulltang & Pettersen
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO
GRANAHEIVEIEN 20 A TLF (02) 56 28 01

REKKE L FASADE

NR 012 B TEGN. F 3 DATO 21 MÅL 1:100

REV: 1.2.85





APPROBERT
5 MARS 1985 B
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
22.02.85 00659
ARKIV

BYGGEMELDING DATO: 2.1.85

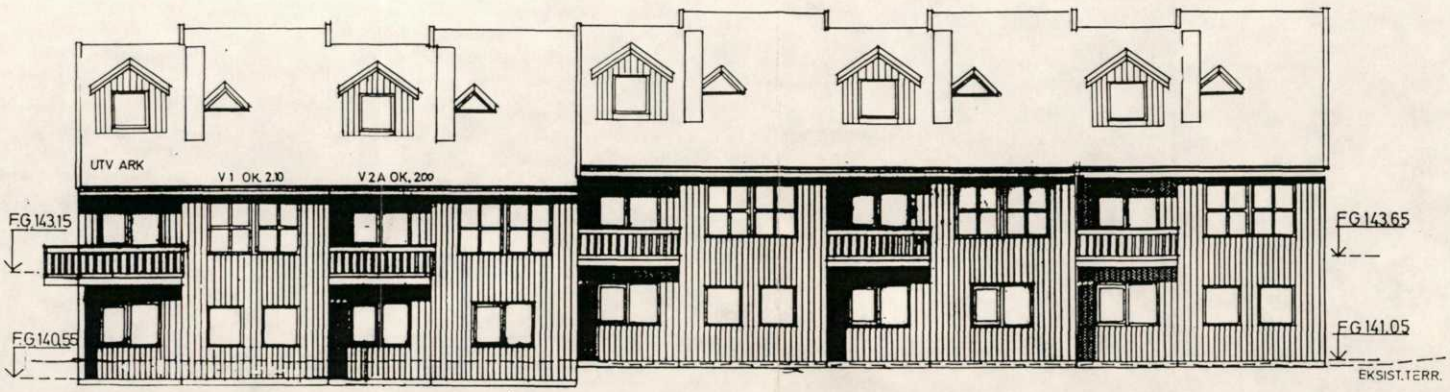
OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG - HØVÅS

Ulting & Jensen

REKKE L FASADER

JNR 0128 GR F3 NR 33 1:100

REV: 1.2.85



APPROBERT
5 MARS 1985
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
22.02.85 00659
ARKIV

BYGGEMELDING DATO: 2.1.85

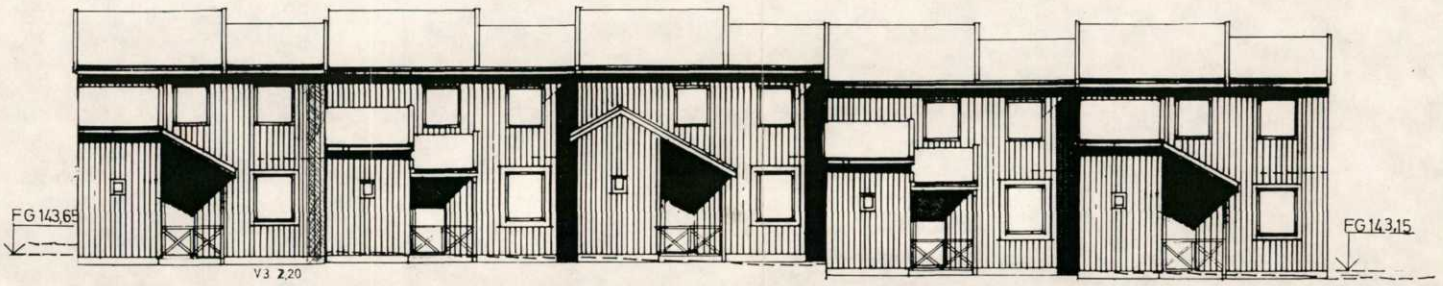
OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG – HØYÅS

Ulltveit & Tranmæhlen

REKKE L FASADE

nr 012B F 3 22 1:100

REV 1.2.85



MOT ØST

APPROBERT
15 MARS 1985
Oppegård Bygningsråd

BYGGEMELDING DATO 2.1.85

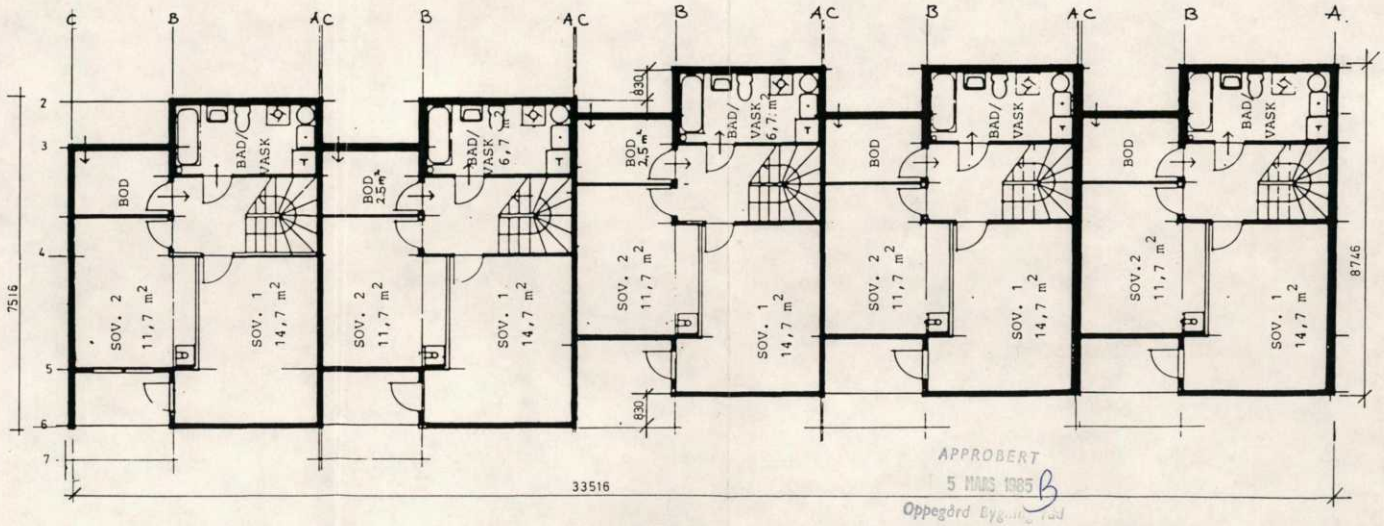
OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG – HØVÅS

Ulltveit & Fearnley
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO
DRAMMENSVEIEN 20 A TLF (02) 56 26 01

REKKE L FASADE

012B F3 21 1:100

DATO REV: 1.2.85



APPROBERT
5 MARS 1985
Oppegård Byggings råd

BYGGEMELDING DATO: 2.1.85

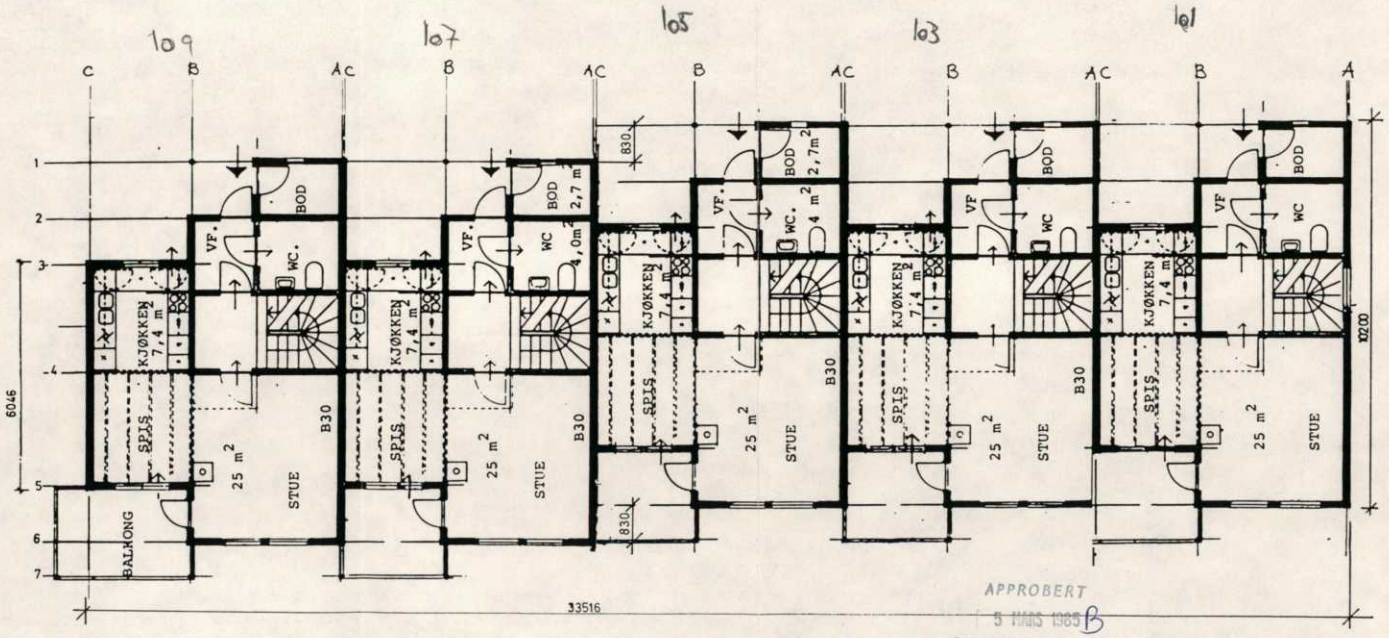
OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG - HØYÅS

Ulltang & Kanicken

REKKE L PLAN U.ET

012 B F1 12 1:100

REV: 1.2.85



APPROBERT
5 MARS 1985
Oppegård Bygningsråd

BYGGEMELDING DATO: 21.85

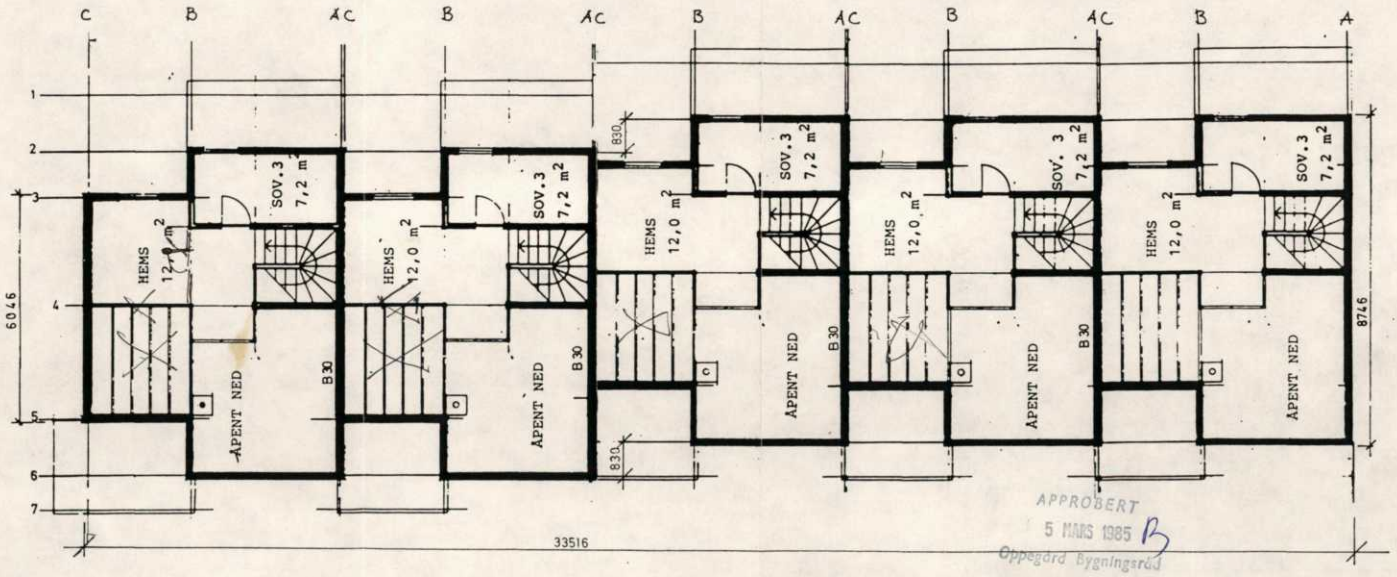
OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG - HØVÅS

Ulltang & Kvamsdal

REKKE L. PLAN 1. ET.

012 B F1 13 1:100

REV: 1.2.85



APPROBERT
5 MARS 1985
Oppegård Bygningsråd

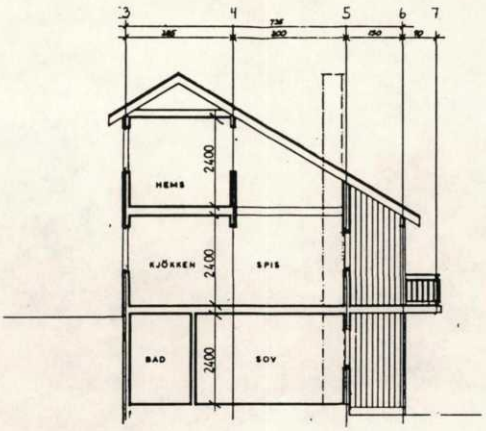
BYGGEMELDING DATO: 2.1.85

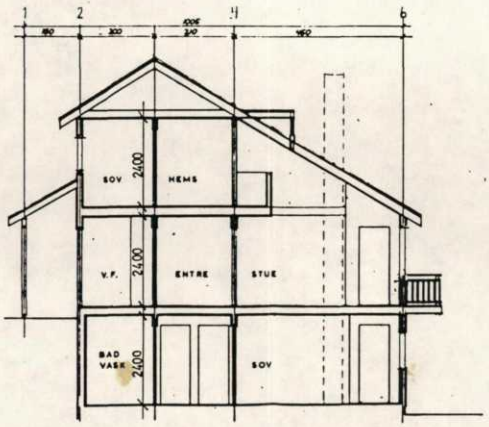
OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG - HØVÅS

REKKE L PLAN 2ET.

012 B F1 14 1:100

REV:1.2.85





APPROBERT
5 MARS 1985
Oppegård Bygningsråd

OPPEGÅRD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
07.01.85 00041
ARKIV

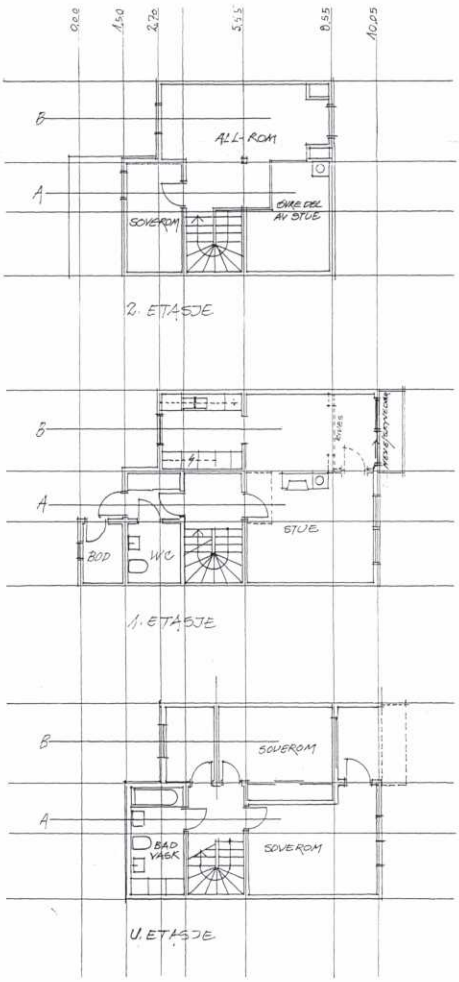
BYGGEMELDING DATO: 2.1.85

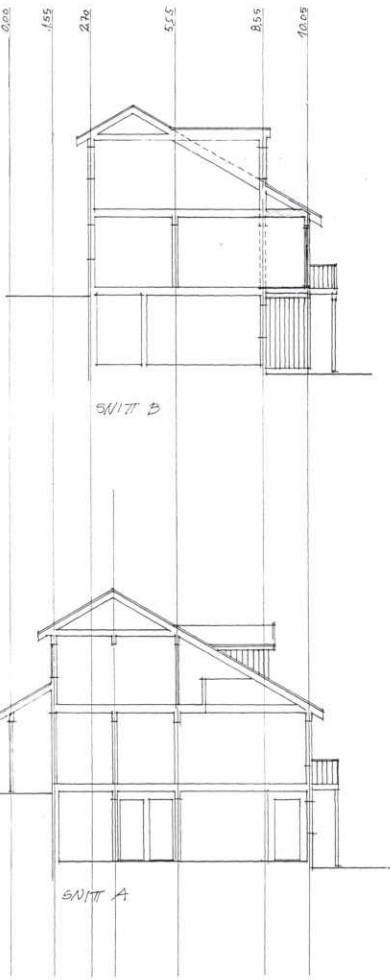
OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG – HØYÅS

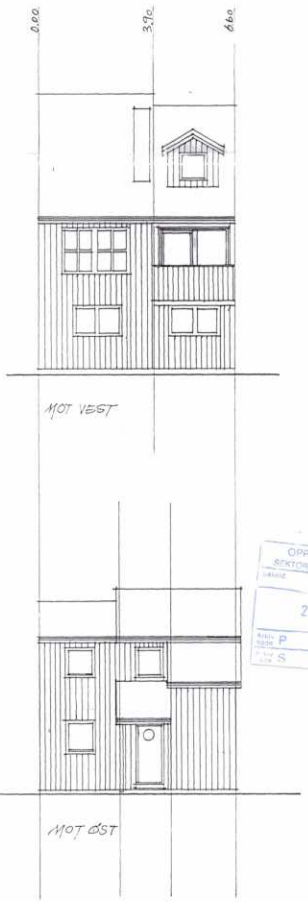
Ulting & Kvernhaug

REKKE L SNITT

012B F3 05 1:100







OPPEGARD KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNIKK OG MILJØ
27 JUN 1996

EKSIST. RIVES NYTT

GNR. 38, BNR. 581 • OPPEGÅRD
GYDAS VEI 117.
PLANER, SNITT OG FASADER 1/100
FORANDRINGSARBEIDE
KOLBOTN 05.10.1995

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

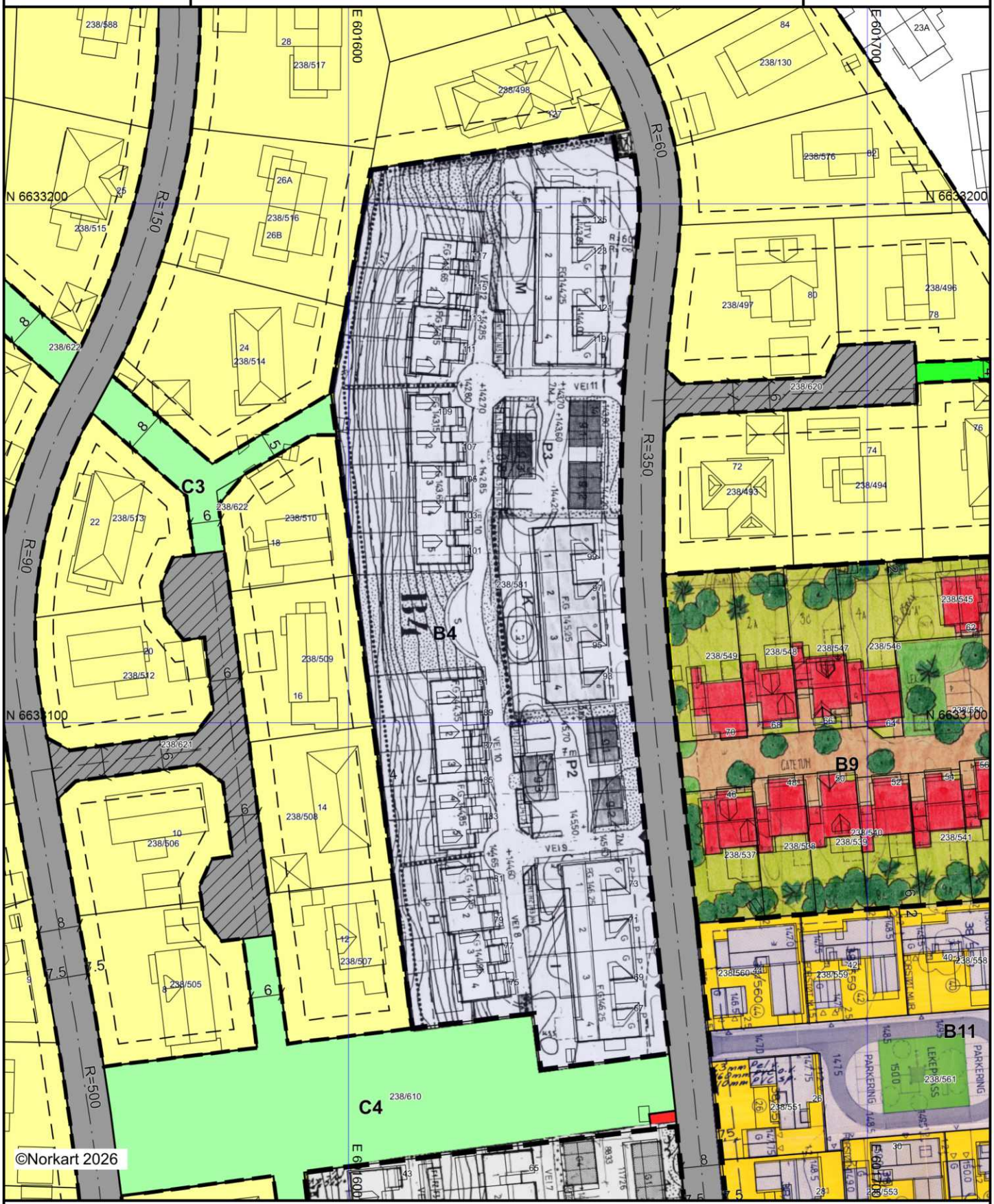
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 238/581
Adresse: Gydas vei 103
Dato: 07.05.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

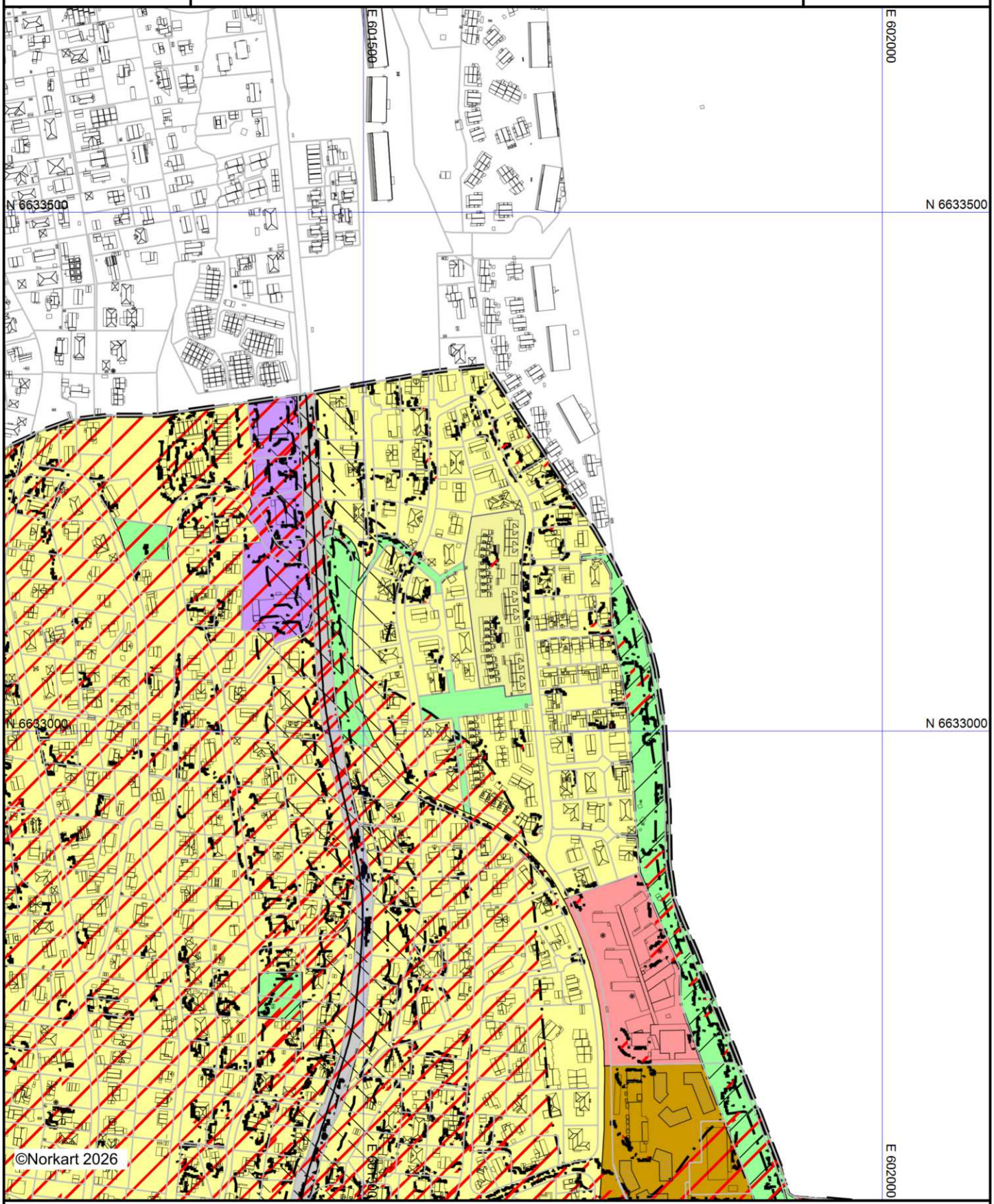
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 238/581
Adresse: Gydas vei 103
Dato: 07.05.2026
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
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense nåværende
- Båndleggingsone - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 238/581
Adresse: Gydas vei 103
Dato: 07.05.2026
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.

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 238/581

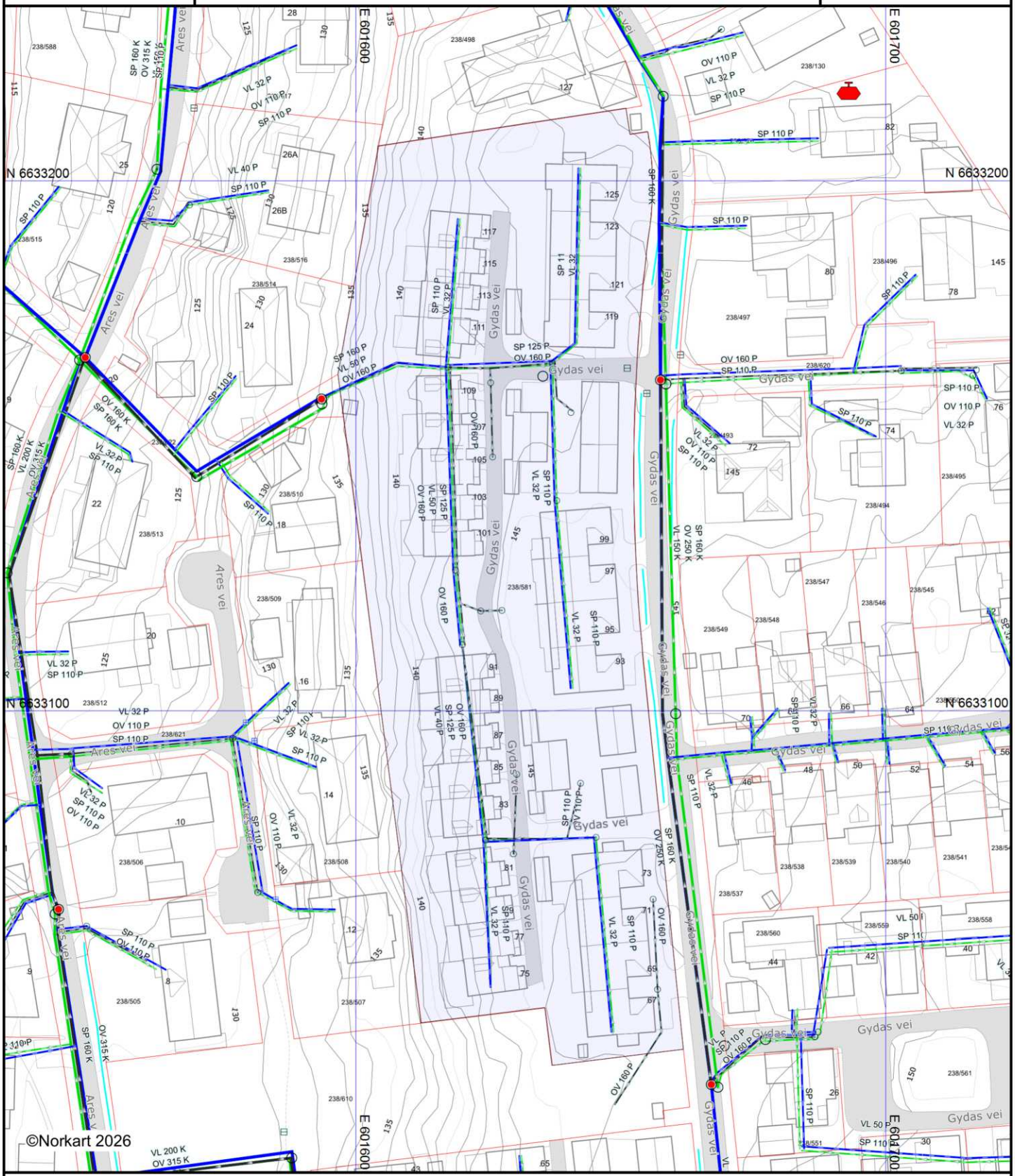
Adresse: Gydas vei 103

Dato: 07.05.2026

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense, usikker

Oljetank

Oljetank

Tiltak

Godkj. Bygningsendring

STADFESTET DEN 28. januar 1981
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jardam

OPPEGÅRD. REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR ØVRE ORMERUD - HØYÅS.

§ 1. Det regulerte området er på planen angitt med reguleringsgrense. Betegnelsene i disse bestemmelser refererer seg til reguleringsplanen, idet området er inndelt i feltene B, C og D.

§ 2. Før feltene bebygges skal det fremlegges bebyggelsesplaner, som godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsesplan skal, foruten byggeområdene, omfatte de tilliggende friområder. Bebyggelsesplanen skal, foruten kjøre- og gangveier, vise lekeplasser etter kommunens normer, samt plan for ivaretagelse av vegetasjon og terreng med redegjørelse for drift og vedlikehold av disse.

§ 3. I feltene B 1, B 2, B 3, B 5, B 6, B 7, B 8, B 12, B 14 og B 15 skal bebyggelsen være åpen og villamessig, og i én etasje. Bygningsrådet skal godkjenne gesimshøyde og takvinkler.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer. Forøvrig gjelder bygningslovens § 70.

Tomtegrenser og supplerende byggelinjer kan endres ved bebyggelsesplan.

For hver tomt skal det vises plass for minst én garasje eller carport og en biloppstillingsplass i tillegg til denne. Garasje eller varport skal fortrinnsvis legges i tilslutning til boligbygget, men kan tillates frittliggende etter byggeforskriftenes regler. Frittliggende garasje/carport må ikke være større enn 36 m^2.

Utnyttelsesgraden for tomtene beregnes som forholdet mellom bebygget flate (dekkareal) og netto tomteareal. Garasjer eller carporter på inntil 36m^2 regnes ikke med ved beregning av utnyttelsen.

Utnyttelsesgraden for tomter med frittliggende boliger må normalt ikke overstige 0,15. Dog kan bygningsrådet godkjenne at det også på mindre tomter bygges boliger på inntil 125 m^2 dekkareal.

§ 4. I felt B 11 kan bebyggelsen oppføres som frittliggende småhus eller rekke-/kjedehus i inntil 2 etasjer.

Der det er vist sammenhengende byggelinjer over tomtegrenser, kan bygningen oppføres i tomtegrense med felles gavlvegg.

På dette boligfelt kan bygges inntil 10 boliger med nødvendig garasjenalegg. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,35, beregnet som angitt foran i § 3.

OPPEGÅRD KOMMUNE
00523 16.2.81

Ved oppførelse av boligene enkeltvis kan bygningsrådet bestemme beliggenhet og utforming av brannvegger.

§ 5. På boligfeltene B 4, B 9, B 10 og B 13 kan bebyggelsen oppføres som frittliggende enebolig eller rekke-/kjedehus i inntil 2 etasjer. I skrånende terreng, kan det i underetasje dessuten innredes rom til varig opphold, innenfor rammen av byggeforskriftene.

På disse boligfelt kan bygges inntil 80 boliger med nødvendig garasjeanlegg for boligbebyggelsen. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,35 i gjennomsnitt for hele feltet, beregnet som angitt foran i § 3.

§ 6. Felt D er regulert til offentlig formål. Det kan bygges inntil 3 etasjer.

Før bebyggelse finner sted skal det utarbeides en bebyggelsesplan, som viser bygningens plassering, avkjørsler, parkeringsområder, plasser og parkmessig behandling osv. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Feltene C 1 til C 5 reguleres til offentlige friområder og C 6 til friområde. De kan anvendes til lek- og idrettsformål, herunder kvartalslekeplasser, balløkker og ski-/akebakker. Gjennom områdene kan anlegges offentlige gangstier.

§ 8. Mellom private tomter og friarealer skal det settes opp gjerde. Bygningsrådet kan frita for oppsetting av gjerde der det ansees hensiktsmessig. Gjerders høyde, utførelse og farge kan kreves endret av bygningsrådet.

§ 9. Det må ikke senere opprettes private bestemmelser som er i strid med disse bestemmelser, byggeforskriftene, bygningsloven eller kommunens vedtekter til denne.

-oo0oo-

enova

Energiattest



Adresse **Gydas vei 103, 1413 TÅRNÅSEN**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290477**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149573070**
Gårdsnummer **238**	Bruksnummer **581**
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 **1985**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **177,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 168 kWh**



Gydas vei 103, 1413 TÅRNÅSEN

Detaljering

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

Gydas vei 103, 1413 TÅRNÅSEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

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.

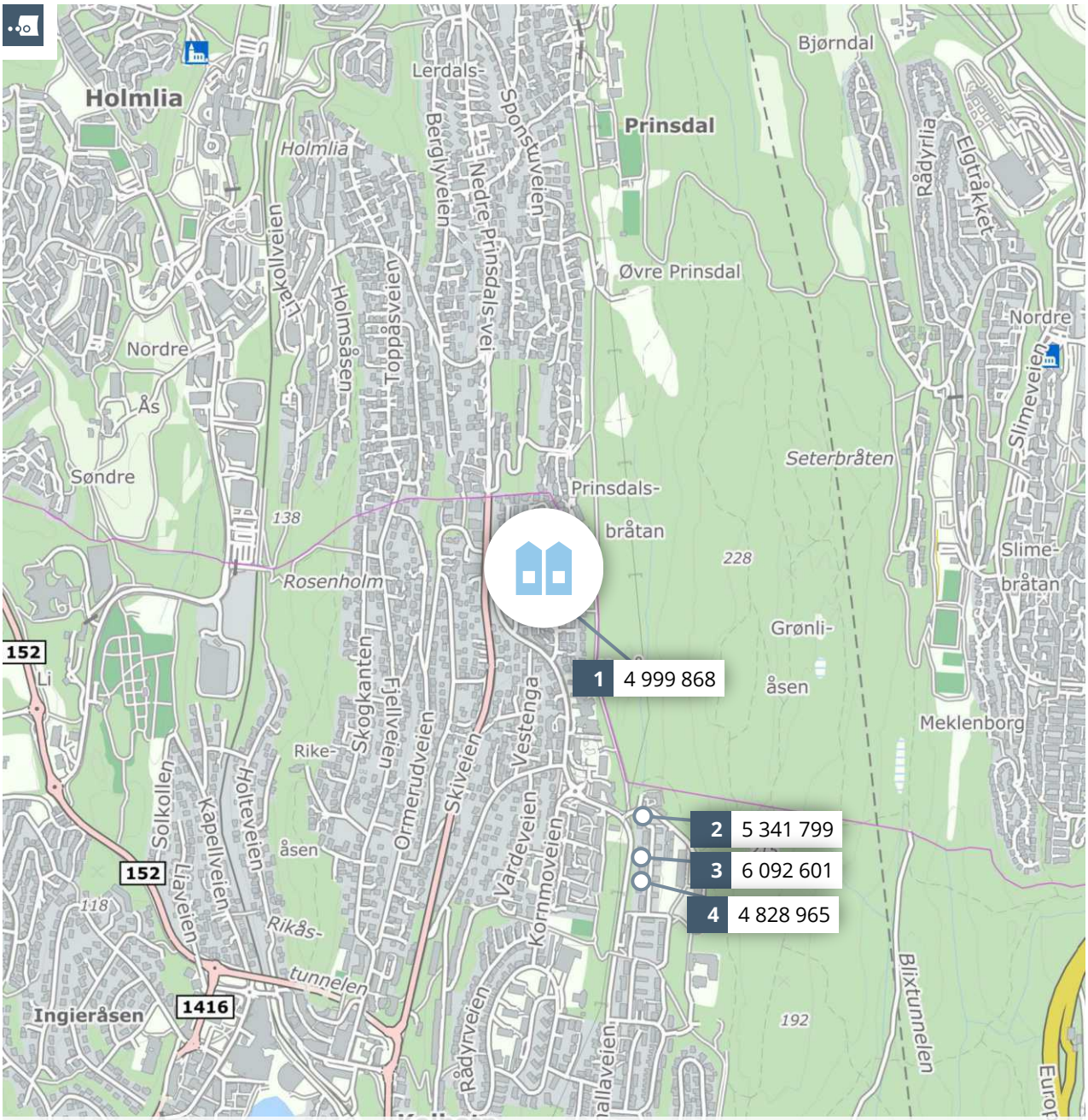
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

GYDAS VEI 103

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: Jon Syver Ternå.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Gydas vei 103, 1413 TÅRNÅSEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 238 BNR 581 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Øvre Ormerud

Verdivurdert til
5 600 000

217 636	5 817 636	45 808
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	18 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	6 325
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gydas vei 71				03.03.2025	4 950 000	**4 800 000**	199 868	4 999 868	**48 076**
	104 m²	1986	8 905 m²	3 sov						
2	Odins vei 19 H				12.08.2025	4 950 000	**4 950 000**	391 799	5 341 799	**60 020**
	89 m²	1969	47,1 daa	3 sov						
3	Odins vei 15 B				03.09.2025	5 950 000	**5 700 000**	392 601	6 092 601	**45 809**
	133 m²	1976	7 074 m²	4 sov						
4	Odins vei 11 H				21.05.2025	4 590 000	**4 500 000**	328 965	4 828 965	**54 258**
	89 m²	1969	47,1 daa	2 sov						

Pent rekkehus over tre plan oppført i 1985 beliggende i et meget attraktivt og barnevennlig område. Her er det kort avstand til dagligvarehandel, barnehager, skoler i alle trinn og offentlig kommunikasjon med hyppige bussavganger til Oslo sentrum. Borettslaget grenser til marka med skiløyper om vinteren og flotte turterreng året rundt.

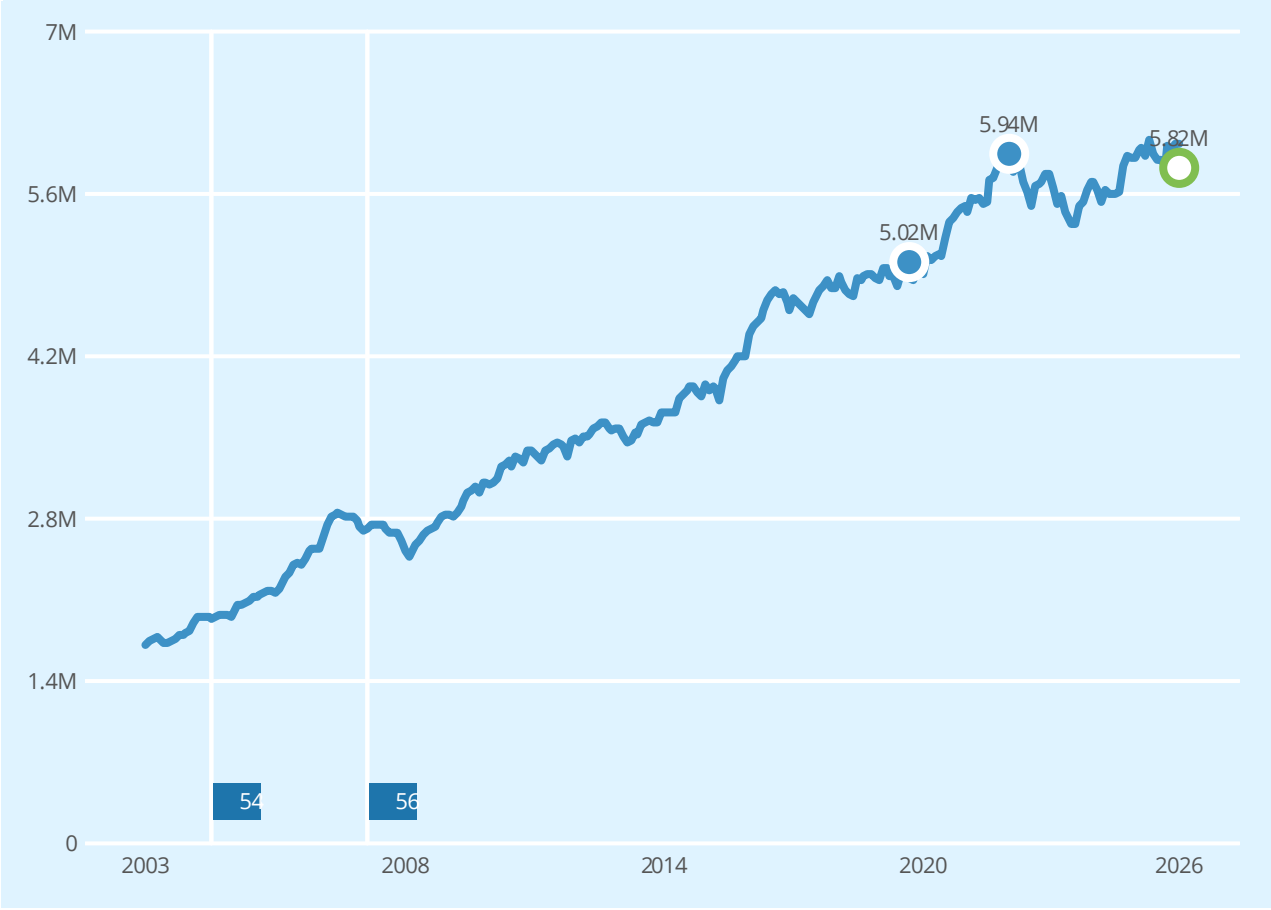
Innvendig fremstår boligen velholdt med moderne farge- og materialvalg. Stuen i hovedetasjen har full takhøyde og gir en meget luftig romfølelse. Videre er det flere vestvendte uteplasser med vidstrakt utsikt ut mot Holmenkollen og svært gode solforhold. Det medfølger parkering i garasje med montert elbil-lader, samt gode lagringsmuligheter i både innvendig og utvendige boder.

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
2
3
4
5
6
7

+49 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.05.2022	08.06.2022	02.08.2022	5 200 000	5 710 000	228 987	5 938 987	
14.03.2020	24.03.2020	06.05.2020	4 600 000	4 750 000	269 533	5 019 533	
11.01.2008		11.01.2008	-	2 200 000	-	2 200 000	57

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

Rekkehus til salgs i 1413 TÅRNÅSEN nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 1413 TÅRNÅSEN siste 9 mnd

13
rekkehus solgt

6.2M

6 150 000 Prisantydning i snitt

6 124 000 Salgspris i snitt

6.1M

Solgt i snitt i løpet av

54
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 800 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

48 763 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 9 mnd

45 808 Gydas vei 103 Totalpris 5 817 636

Gydas vei 103

Nabolaget Øvre Ormerud/Tårnåsen - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 31 elever, 3 klasser	19 min 1.6 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 481 elever, 23 klasser	6 min 2.9 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 237 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	9 min 4.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	23 min 14.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyås Linje 81, 81N	6 min 0.5 km
Rosenholm stasjon Linje L2	29 min 1.9 km
Ljabru Linje 13, 19	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 12.2 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Prinsdalsbråten barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 0.8 km
Gimleveien barnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1 km
Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kolbotn	8 min
Kiwi Prinsdal	19 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

Sofiemyrsenteret	5 min
Vitusapotek Prinsdal	20 min
Kolbotn Vinmonopol	6 min

SPORT

Ares vei ballplass	6 min
Dalsveien ballplass - balløkke	12 min
SATS Kolbotn	22 min
Mudo Oppegård	5 min

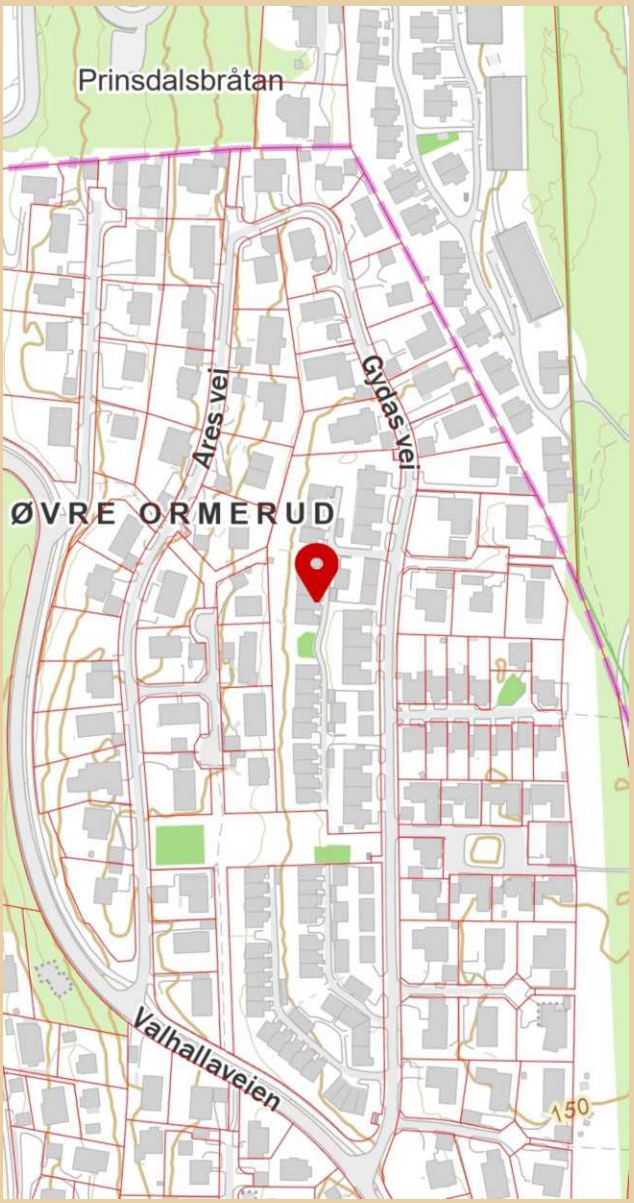
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Gydas vei 103, 1413 Tårnåsen
Gnr. 238, Bnr. 581, andelsnr. 54 i HØYÅS BORETTSLAG, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260060

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Jon Syver Ternå

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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