PRIVATMEGLEREN

TYRIVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

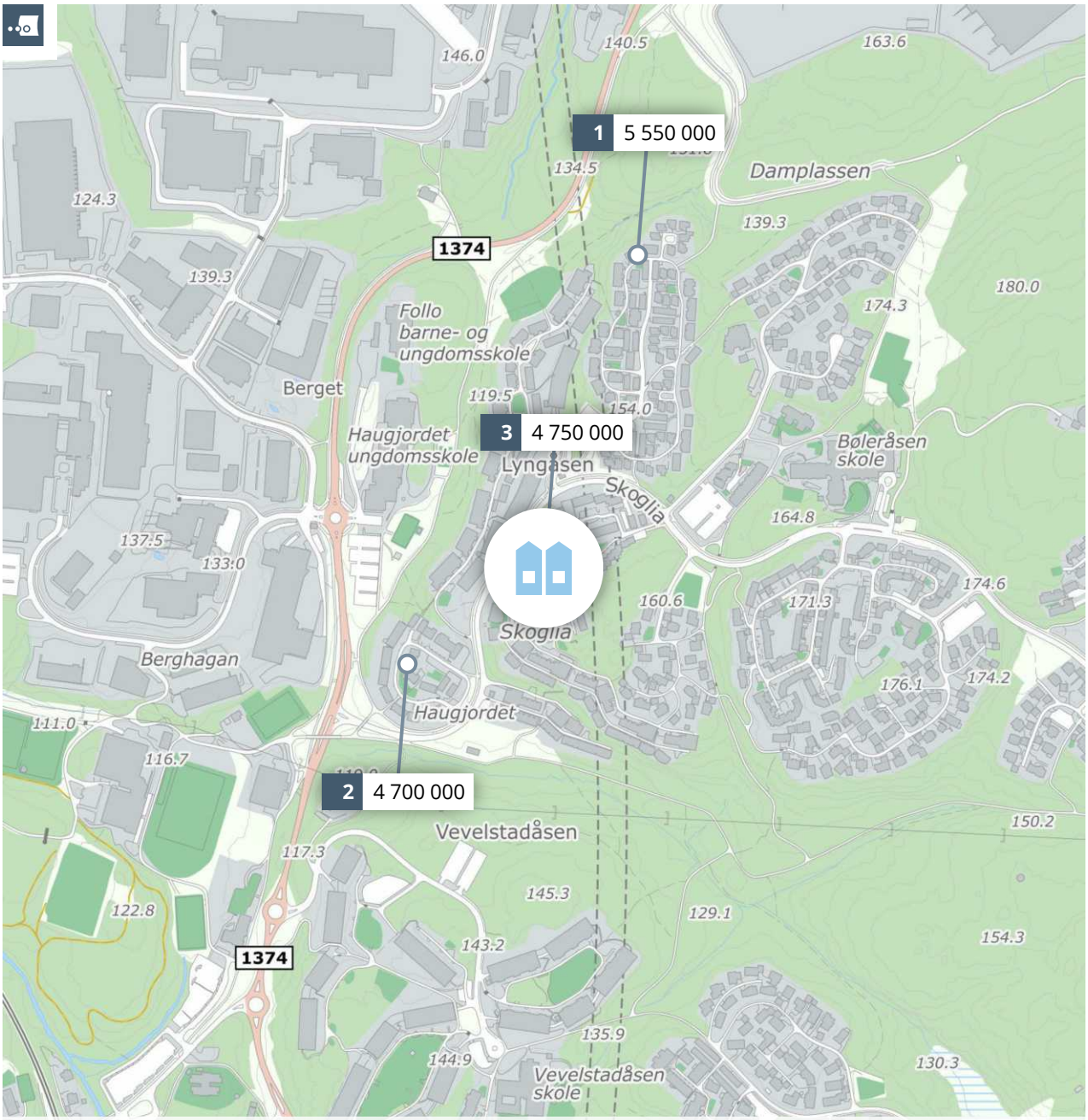
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TYRIVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 24.06.2026

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: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tyriveien 8, 1405 LANGHUS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 107 BNR 504 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Bølerkollen

Verdivurdert til

4 650 000

-	4 650 000	52 247
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	5 m²	- m²	75 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Einerveien 95				27.01.2026	5 750 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**50 455**
	110 m²	1985	188 m²	3 sov						
2	Kløversvingen 11				13.06.2023	4 500 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**54 651**
	86 m²	1991	181 m²	2 sov						
3	Tyriveien 12				16.03.2026	4 790 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**53 371**
	89 m²	1991	173 m²	2 sov						

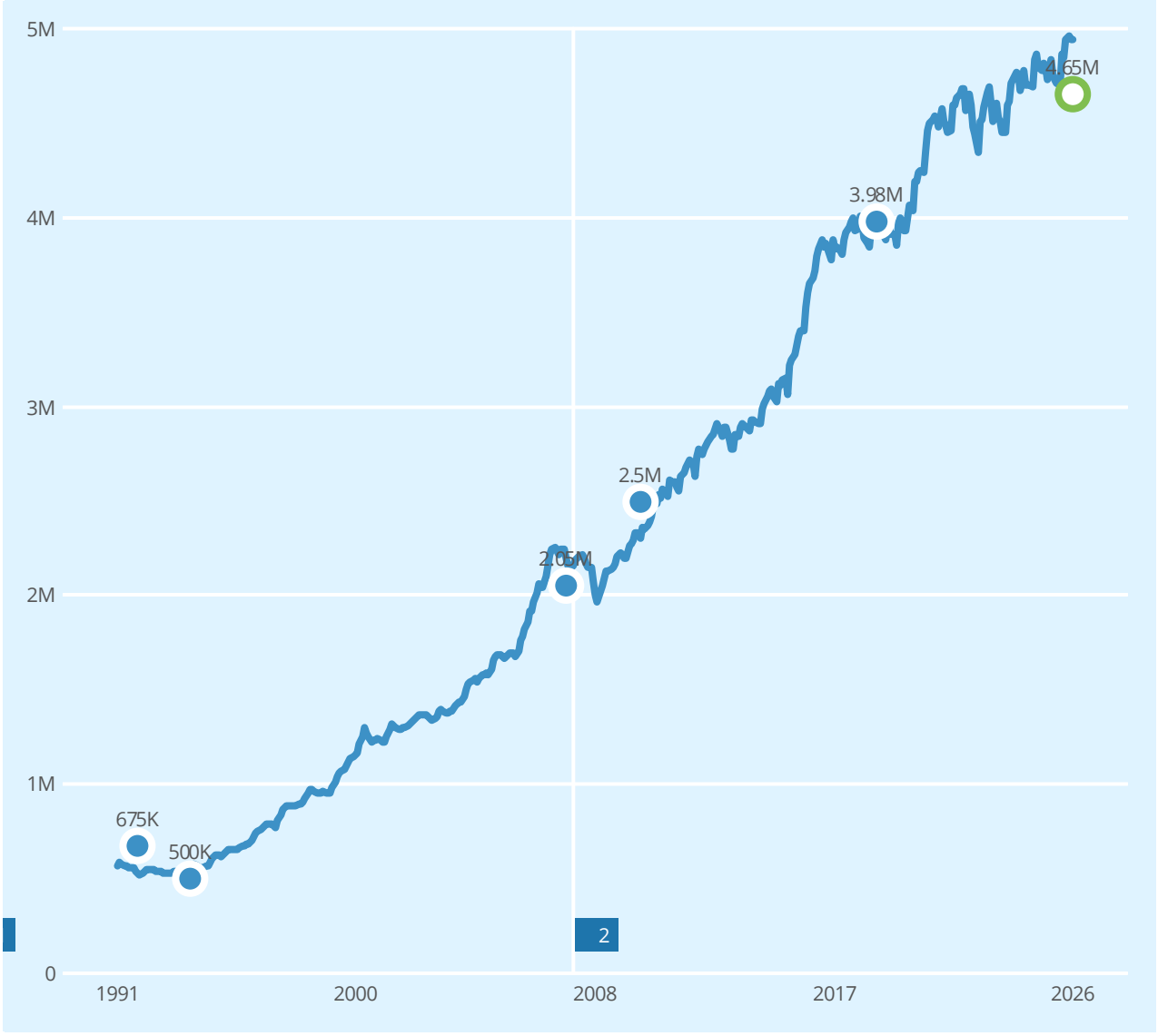
.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.02.2019	06.03.2019	07.05.2019	4 050 000	3 980 000	0	3 980 000
18.06.2010	02.07.2010	28.09.2010	2 250 000	2 500 000	-	2 500 000
21.09.2007	01.10.2007	10.12.2007	2 030 000	2 050 000	-	2 050 000
01.12.1993		01.12.1993	-	500 000	-	500 000
28.01.1992		28.01.1992	-	675 000	-	675 000

Rekkehus til salgs i 1405 LANGHUS nå

5
rekkehus til salgs

5.7M
5.5M
5 258 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Rekkehus solgt i 1405 LANGHUS siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

5 528 000 Salgspris i snitt
5 494 000 Prisantydning i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
209
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

52 247 Tyriveien 8 Totalpris 4 650 000
49 100 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd
43 632 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Tyriveien 8 , 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 107, bnr. 504

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1942 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OC9392

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 etasjer fra 1991. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Stue/kjøkken m/trapp og spiseplass og toalettrom.
1. etasje: Hall m/trapp, bad og 3 soverom.
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke m/nedfellbarstige i hall m/trapp.
Frittliggende bod utenfor boligen.

Boligen virker å være i normalt god stand, er greit vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

Boligen har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Det er fremvist dokumentasjon på utbedringer etter el-tilsyn.
-Det er opplyst om drypp fra pipe på loftet ved styrtregn/snødrev.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Rekkehus - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong til ukjent byggegrunn

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår. Undertak med sutaksplater.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og lakkert metall.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1990, 2010 og 2016. PVC vindu på badet.
Balkongdør fra 1990.

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt og elektronisk lås.

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 75 m2 med utgang/adkomst fra stue.

Trapper i enkle trekonstruksjoner fra 1.etasjenivå til underetasjenivå.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminat, malt tregulv, fliser og belegg.
Overflater vegger med: Malte plater, fliser malt tapet og panel.
Overflater tak med: Folierte plater og malte plater.

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Elementpipe fra byggeår. Det er ikke ildsted i boligen.

Boligen har flere rom som er delvis under terreng med vegger mot terreng. Vegger er i betong, innvedig foret ut med lekter, isolasjon, dampsperre og plater.

Trapp i malte trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte fyllingsdører og skyvedører.

Det er montert boligalarm.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert diverse solskjerming.

VÅTROM Gå til side

Badet er oppgrader i 2013. Opplysning er hentet fra tidligere tilstandsrapport det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Det er innfelte dowlights i taket.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Sluk i plast. Det er synlig underliggende tettesjikt klemt i sluket.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, innfliset badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Kum i porselen med blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn og kjøleskap m/fryser. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser,

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er opplyst oppgradert i 2010.

Gulv med vinylbelegg. Vegger med malte plater. Tak med folierte takplater.
Toalettrommet er innredet med servant med underskap og gulvstående toalett.
Mekanisk ventilering ved ventil i tak. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår med vannrør i kobber og delvis oppgradert til rør i rør system.
Hovedinntak for vann kommer inn i boligen i benkeskap på kjøkken.
Vannmåler og stoppekran er plassert på hovedinntak.
Fordelerskap for rør i rør system er plassert i vegg over toalettsisterne. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.

Hovedstamme for avløp i plast. Synlig via borrehull i innkassing i kjøkkeninnredning. Stakes via sluk eller toalett. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved luker og ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken.

Lut til luft varmepumpe fra 2020. Plassert på vegg i trappeløp.

Oppvarming av boligen ved luft til luft varmepumpe og varmekabler på bad.

120 liters varmtvannstank. Produsert i 2014. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i garderobeskap i hall m/trapp. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Fundamenter/grunnmur i betong.

Forstøttingsvegg i tresviller.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med terrasse, trebelagte gangsoner, beplanting og gress.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

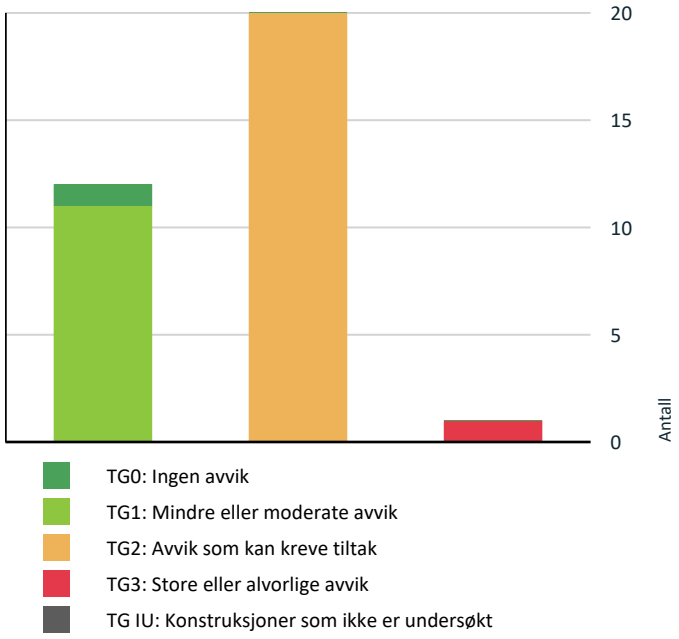
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

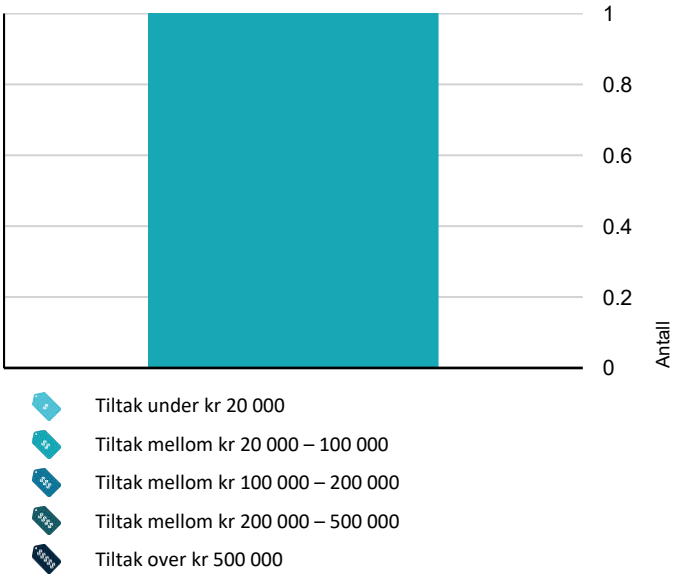
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv boligen i 2019, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	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 > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein fra byggeår. Undertak med sutaksplater.

Taket er besiktiget fra takfot i stige og fra bakkenivå. Interne HMS regler og risikovurdering på stedet tilsier ikke befaring på taket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Tak.



Tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og lakkert metall.

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

-Beslagsløsninger på taket er fra byggeår og har passert forventet brukstid. Det er opplyst at ved slagregn og snødrev så kan det forekomme drypp fra pipebeslag. Ved fuktmåling på loftet ved pipen er det observert dryppmerker på gulvet, det var tørt ved fuktmåling. Det ble observert fuktflekk på pipen på loftet og saltutfelling, dette indikerer enten kondensering i pipe eller at regnvann kommer inn i pipen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Pipebeslag bør kontrolleres og tettes for slagregn/snødrev. Det må kartlegges årsak til fuktflekk og saltutfelling på pipen. Nødvendige tiltak må iverksettes.

Tilstandsrapport



Pipebeslag utvendig.



Fuktsøk på fuktflekk

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

-Uten musesperre står konstruksjoner åpne for skadedyr.
-Det er observert en mindre skade i hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.



Ingen musesperre.



Ingen musesperre



Skadet hjørnekasse

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og ved takfot i stige. Fuktsøk på loftet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Det ble observert en misfarget flekk i undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Årsaken til misfarging er ukjent. Flekken bør kontrolleres ved forskjellige årstider, ved endringer må årsak kartlegges og tiltak utføres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 1990, 2010 og 2016. PVC vindu på badet.
Balkongdør fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

-Det er observert symptomer på innvendig kondensering på vinduer fra byggeår.
-Omramming for enkelte vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.
-Balkongdøren er vesentlig fuktpåvirket i underkant.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

-Det må forventes hyppigere vedlikehold på vinduer med avvik i innsettingsdetaljer.
-Alder og observasjoner på befaringen tilsier at utskifting av vinduer og balkongdør fra byggeår bør planlegges på kort sikt.

Tilstandsrapport



Symptom på innvendig kondensering.



Fuktpåvirket dør.



Omramming mot vannbrett.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt og elektronisk lås.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca 75 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 1,05 mhøyde.

Det er montert skillevegg mot nabo, blomsterkasse, utrekkvegg, belysning, markise og utekran i tilknytting til terrassen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert ujevnheter i overflaten og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Normalt vedlikehold/overflatebehandling bør utføres.

Tilstandsrapport



Ujevnheter og behov for overflatebehandling.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i enkle trekonstruksjoner fra 1.etasjenivå til underetasjenivå.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med: Laminat, malt tregulv, fliser og belegg.
Overflater vegger med: Malte plater, fliser malt tapet og panel.
Overflater tak med: Folierte plater og malte plater.

Høyde mellom gulv og tak: I hall m/trapp er 2,38 meter. Stue 2,39 meter.

Det bemerkes: Det er observert riss i plateskjøt i hall m/trapp, dette ansees som normal opprissing, men nevnes likevel så det kan holdes under observasjon. Dersom riss utvikler seg må årsak til riss og tiltak forventes.



Riss i plateskjøt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt:
Underetasje: Stue/kjøkken.
1. etasje: Halll m/trapp og soverom.

Tilstandsrapport

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.

-Det er målt planavvik ca 17 mm i stue/kjøkken. Forøvrig målt inntill 13 mm som er innenfor TG 1 avvik.

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



17 mm planavvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Det er ikke ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er i sin helhet kledd vekk i underetasjen. Så lenge pipen ikke er i bruk så er ikke dette noe problem. Dersom ildsted skal kobles på pipen er dette brudd på brannforskrift og innkledning av pipe må fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Kostnader er knyttet til å fjerne innkledning av pipen om dette skulle bli aktuelt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe kledd vekk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har flere rom som er delvis under terreng med vegger mot terreng. Vegger er i betong, innvedig foret ut med lekter, isolasjon, dampsperre og plater.
Det ble borret 73 mm hull i utforet vegg under trappen for fuktsøk i bunnsvill mot terreng. Målinger viser under 7% som er tørt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er lagt dampsperre på innvendig side av utforet konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Vegger under terreng er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fuktrelaterte problemer.
Feil plassering av dampsperre (plast på innsiden av grunnmur under bakken) øker risikoen for kondens og fukt inne i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte vannskader, mugg og råte over tid. Konstruksjonen bør holdes under observasjon med tanke på fuktutvikling.


Dampsperre på innvendig side.


Fuktmåling i bunnsvill

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i malte trekonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte fyllingsdører og skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgrader i 2013. Opplysning er hentet fra tidligere tilstandsrapport det foreligger ikke dokumentasjon. I tidligere tilstandsrapport står det følgende:
"Badet ble modernisert fra bindingsverk og bjelkelag. Ferdigstilt nov 2013."

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Det er innfelte dowlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

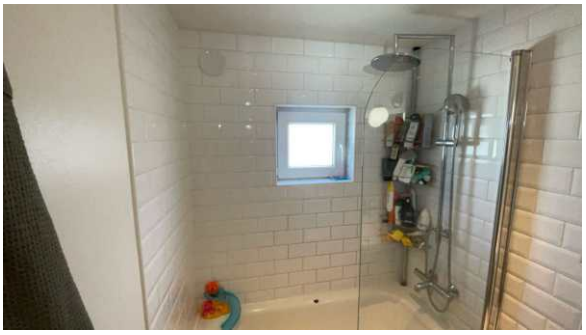
-Vindu er plassert i våt sone og er av PVC. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen.
-Det er observert riss i flisfuger på vegg over badekar.

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

Tilstandsrapport



Riss i fuger



Vindu i våtsone, uten dokumentert overgangsløsning for membran.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

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

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Det er under 1:100 på hele/deler av gulvet.
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt / gulv ved terskel er under 25 mm.

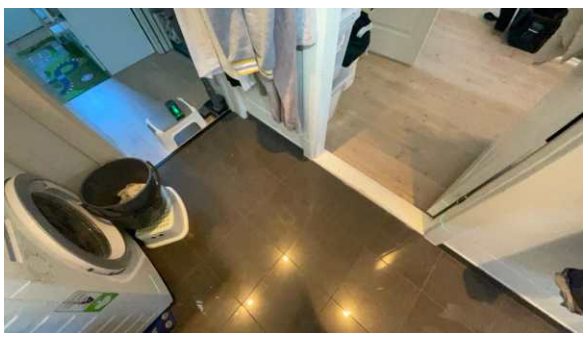
-Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

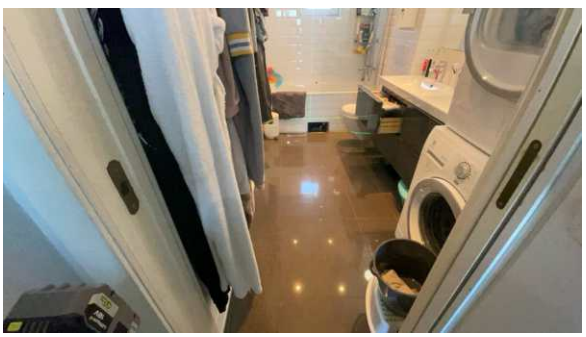
Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Det bør lages oppkant i tettesjiktet ved terskler for å ivarta badets lekkasjesikring.



Ingen oppkant ved terskler.



Fallmåling på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Det er synlig underliggende tettesjikt klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våt sone (under vasken).
Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

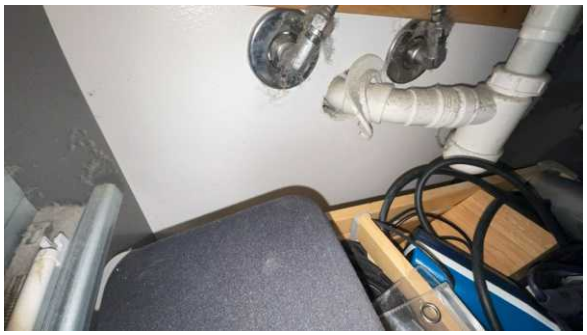
-Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.
-Det bør etablere tetteløsninger ved gjennomføringer.



Sluk.



Ingen tetteløsning på gjennomføring



Ingen tetteløsning på gjennomføring.



Toalettsisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, innfliset badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

-Det er rust på gulvet under badekar, dette indikerer at fuktig luft ved innbygget badekar ikke luftes ut i tilstrekkelig grad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

-Rust under badekar bør støvsuges og det bør kontrolleres jevnlig for om det kommer ny rust. Om rusting fortsetter bør innbygget badekar ventileres bedre.

Tilstandsrapport



Ingen avrenningsspalte.



Rust under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet ved badekar.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg/vegg mot nabo.



Fuktmåling i bunnsvill mot badet.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP OG SPISEPLASS

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Kum i porselen med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn og kjøleskap m/fryser. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen. Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser, Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Det bemerkes: Det er noe fuktsymptomer etter vannsøl og bruksmerker på benkeplater, dette ansees som normal forventet bruksslitasje.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP OG SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er opplyst oppgradert i 2010.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med malte plater. Tak med folierte takplater.
Toalettrommet er innredet med servant med underskap og gulvstående toalett.
Mekanisk ventilering ved ventil i tak. Det er spalte under dørblad for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er delvis fra byggeår med vannrør i kobber og delvis oppgradert til rør i rør system.
Hovedinntak for vann kommer inn i boligen i benkeskap på kjøkken. Vannmåler og stoppekran er plassert på hovedinntak.
Fordelerskap for rør i rør system er plassert i vegg over toalettsisterne. Det er etablert avrenning fra skapet til badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

-Normal brukstid ca 40 år legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

-Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.

Tilstandsrapport



Hovedinntak vann.



Fordelerskap.



Avrenning fra fordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i plast. Synlig via borrehull i innkassing i kjøkkeninnredning. Stakes via sluk eller toalett. Avløpsrør forøvrig i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved luker og ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lut til luft varmepumpe fra 2020. Plassert på vegg i trappeløp.



Produsert i 2020. Montert i 2021.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank. Produsert i 2014. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

-Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel. Slike anlegg er utsatt for stor, kontinuerlig belastning, noe som øker risikoen for varmgang i tilkoblingspunktet. Varmgang kan over tid føre til skader på det elektriske anlegget og representerer en potensiell brannfare. Dagens forskrifter (NEK 400:2014) krever at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal ha fast tilkobling.



Bereder.

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

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i garderobeskap i hall m/trapp. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

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

   Eier har fremvist samsvarserklæring for arbeider utført i egen botid, inkludert samsvarserklæring for utbedringer etter el-tilsyn.

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

Det er utført el-tilsyn i 2026 og avvik fra tilsyn er utbedret. Vær likevel klar over at mye av boligens elektriske anlegg er fra byggeår, eldre anlegg vil ofte ha behov for modernisering.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnen og vegger mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

-Grunnmursplast er ikke festet med grunnmurslist, dette avviker fra systembeskrivelse.

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.

-Grunnmurslist bør klemmes mot husvegg med grunnmurslist for tett overgang.

Tilstandsrapport



Ingen grunnmurslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Riss i grunnmur kan være tørkeriss fra støpeprosess ved oppføring. Det anbefales at riss holdes under observasjon, ved utvikling må årsak kartlegges og tiltak utføres.



Riss

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttingsvegg i tresviller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Forstøttingsvegg i tre ligger direkte mot jord og er noe trykket ut. Det er observert råte i tresviller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Observasjoner på befaringen tilsier at utskifting av svilleveggen bør planlegges. Ved utskifting bør annet materialet enn tresviller velges.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med terrasse, trebelagte gangsoner, beplanting og gress.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Blomsterbed er opparbeidet direkt mot husveggen, dette er uheldig med tanke på fukttrykk mot boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

-Det anbefales å fjerne blomsterbed mot husvegg og følge byggforskanbefaling med hensyn til fall. Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Hovedinntak vann.



Hovedstamme avløp.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Ingen håndløper.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod med ukjent alder.

Fundamenter er utført som støpt såle på mark.
Vegger i uisolerte trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Det er montert belysning i boden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

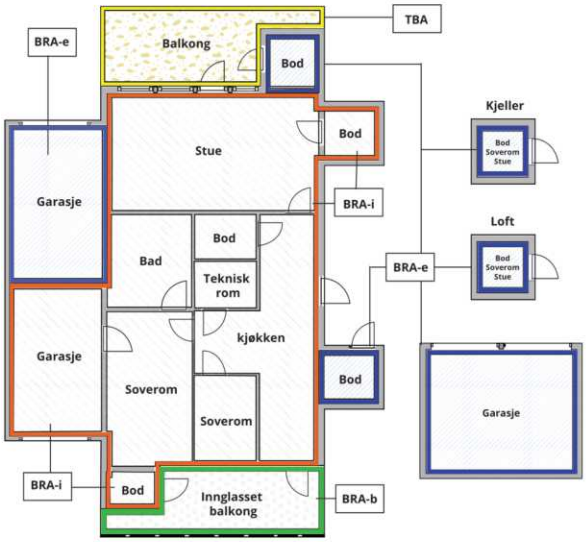
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
underetasje	44			44	75
1. Etasje	45			45	
SUM	**89**				**75**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
underetasje	Stue/kjøkken m/trapp og spiseplass, toalettrom		
1. Etasje	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er foretatt enkelte el-arbeider, montering av luft til luft varmepumpe og oppgradering av ventilasjon. Dokuemntasjon foreligger.

Bod

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

Romfordeling

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Petter Lauritsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	504		0	174.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tyriveien 8

Hjemmelshaver
Olsen Anita, Lauritsen Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og populært boligområde med Bøleråsen barneskole og Haugjordet ungdomsskole i gangavstand. Det er umiddelbar nærhet til bussholdeplass, samt kort vei til dagligvarebutikker, idrettsplass og togstasjon.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med terrasse, trebelagte gangsoner, beplanting og gress.

Parkering

Oppstillingsplass på fellesparkering.
Gjesteparkering i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.06.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	8	Nei
Eier	14.06.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
TN elektro	17.06.2026	Samsvarserklæring: Utbedring rapport 41758970	Gjennomgått	2	Nei
Glitre Nett	22.04.2026	El-tilsynsrapport med avvik.	Gjennomgått	3	Nei
Taksator	19.02.2019	Tilstandsrapport ved forrige salg	Gjennomgått	13	Nei
Storm Elektro	21.01.2026	Samsvarserklæring: Ikke spesifisert hvilke arbeider som er utført (Faktura for tilkobling av avtrekksvifte stemmer med dato.)	Gjennomgått	2	Nei
Klimaproffen	06.05.2021	Faktura varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei
Din ventilasjon	15.05.2025	Faktura utskifting av ventilasjonsmotor, ventilator og kanalrens.	Gjennomgått	1	Nei
Storm Elektro	22.01.2026	Faktura tilkobling avtrekksvifte	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	
2	22.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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/OC9392

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ski	Oppdragsnr.	327260075
Addresse	Tyriveien 8		
Postnr.	1405	Sted	LANGHUS
Selgers navn	Anita Olsen		
Selgers navn	Petter Lauritsen		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

3656018

Våtrom

Initialer selger:
A O
P L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Opplysninger fra tidligere eier:Bad oppe totalrenovert i 2013 av tidligere eier. Utført av Bygg teknikk AS, ferdigstilt nov 2013.Alt ble revet ned, og bygd opp igjen. Inkl nye rør, sluk, gulv,varmekabler, vegger, inventar osv.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Servant på WC nede byttet 2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bygg teknikk AS(vi har ikke sett dokumentasjon)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bygg teknikk AS (vi har ikke sett dokumentasjon)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bygg teknikk AS(vi har ikke sett dokumentasjon)

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

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

Bygg teknikk AS(vi har ikke sett dokumentasjon)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bygg teknikk AS(vi har ikke sett dokumentasjon)

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

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

Beskrivelse:

Av og til noe drypp i ugunstige værsituasjoner rundt pipe. Mangler 2-trinns tetting i overgangsutak/pipestokk (underlagsfolie/papp er ikke tettet mot pipe).

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

Initialer selger:
A O
P L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse rettet opp og bygd nytt rekkverk i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

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:

Tilkoblet avtrekksvifte med styring.

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, byttet avtrekksvifte

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?:

Det lokale Eltilsyn (DLE) ved Norgesnett/Glitre Nett AS, 22.04.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

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

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
A O
P L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 17.06.2026

Signert av *Anita Olsen*

Signert av *Petter Lauritsen*

Initialer selger:
A O
P L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tyriveien 8

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	13 min 6.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 7.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Bøleråsen	5 min
Langhuset - Nordre Follo kommune	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jettegryta Linje 510	2 min 0.1 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.8 km
Oslo Gardermoen	50 min

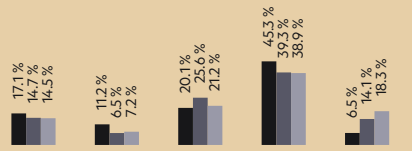
BARNEHAGER

Bøleråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Bjørkekroken barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	5 min
Joker Langhus	17 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bøleråsen	2 306	880
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Hasselkroken balløkke	4 min
Bøleråsen skole	4 min
PULS Bøleråsen	4 min
Puls Langhus	6 min

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

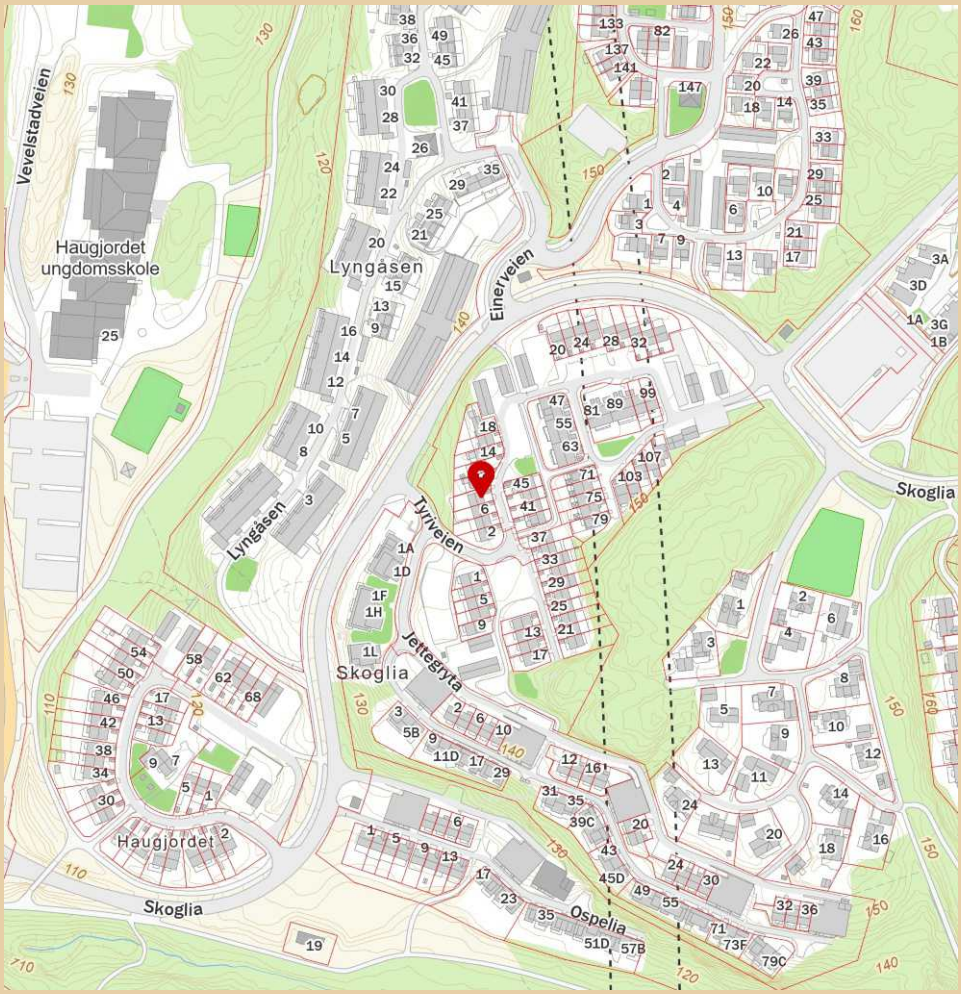
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

Tyriveien 8

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	13 min 6.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 7.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jettegryta Linje 510	2 min 0.1 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.8 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Bøleråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Bjørkekroken barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	5 min
Joker Langhus	17 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	17 min
Apotek 1 Langhus	17 min
Ski Vinmonopol	14 min

SPORT

Hasselkroken balløkke	4 min
Bøleråsen skole	4 min
PULS Bøleråsen	4 min
Puls Langhus	6 min

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

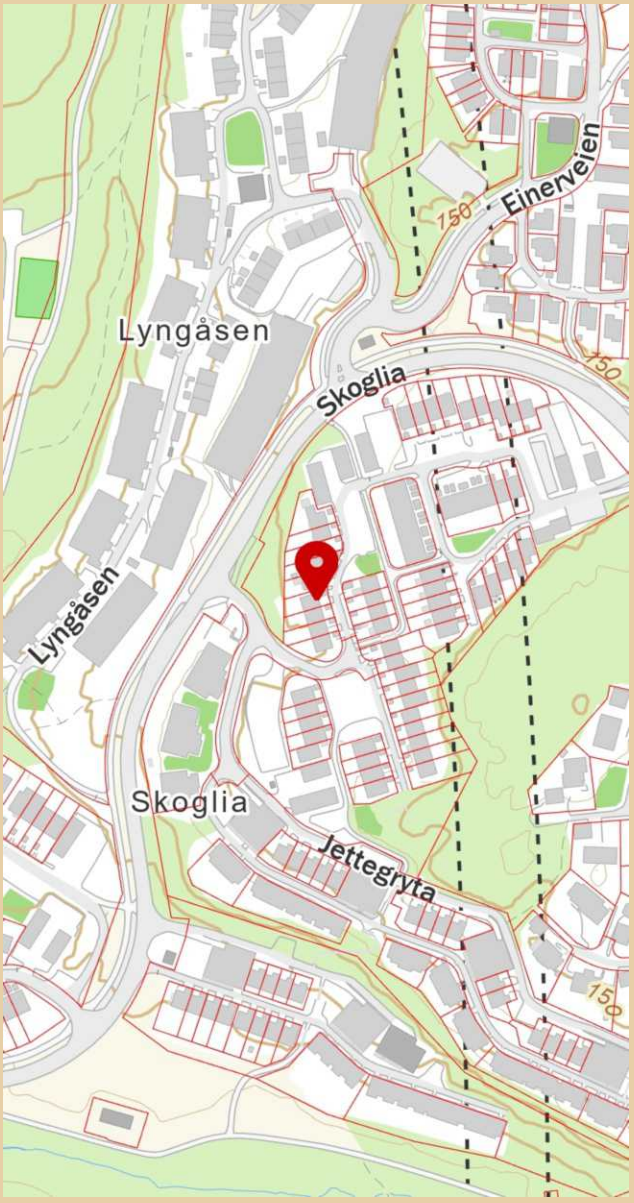
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Tyriveien 8

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 310 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Langhus skole (1-7 kl.) 425 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	13 min 6.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 7.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jettegryta Linje 510	2 min 0.1 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.8 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Bøleråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Bjørkekroken barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km
Trollskogen barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	5 min
Joker Langhus	17 min

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

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	17 min
Apotek 1 Langhus	17 min
Ski Vinmonopol	14 min

SPORT

Hasselkroken balløkke	4 min
Bøleråsen skole	4 min
PULS Bøleråsen	4 min
Puls Langhus	6 min

«Rolig og bra . Passelig forhold mellom antall barnefamilier og voksne»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

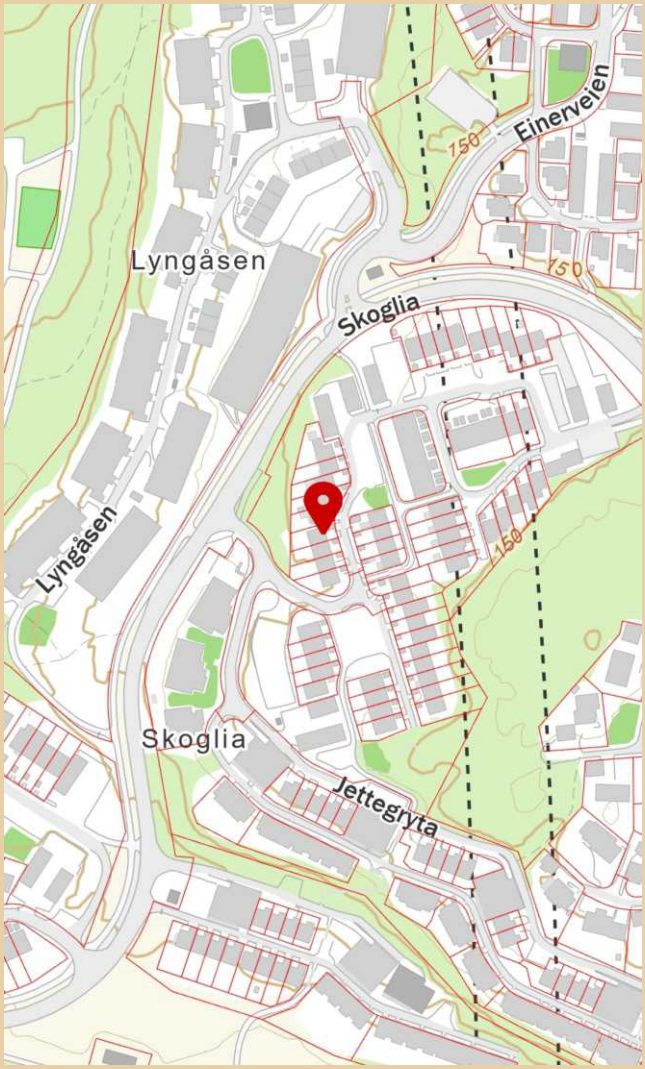
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

enova

Energiattest



Adresse **Tyriveien 8, 1405 LANGHUS**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309457**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17862502**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **504**
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 **1991**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **169,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 798 kWh**



Tyriveien 8, 1405 LANGHUS

Detaljering

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

Tyriveien 8, 1405 LANGHUS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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

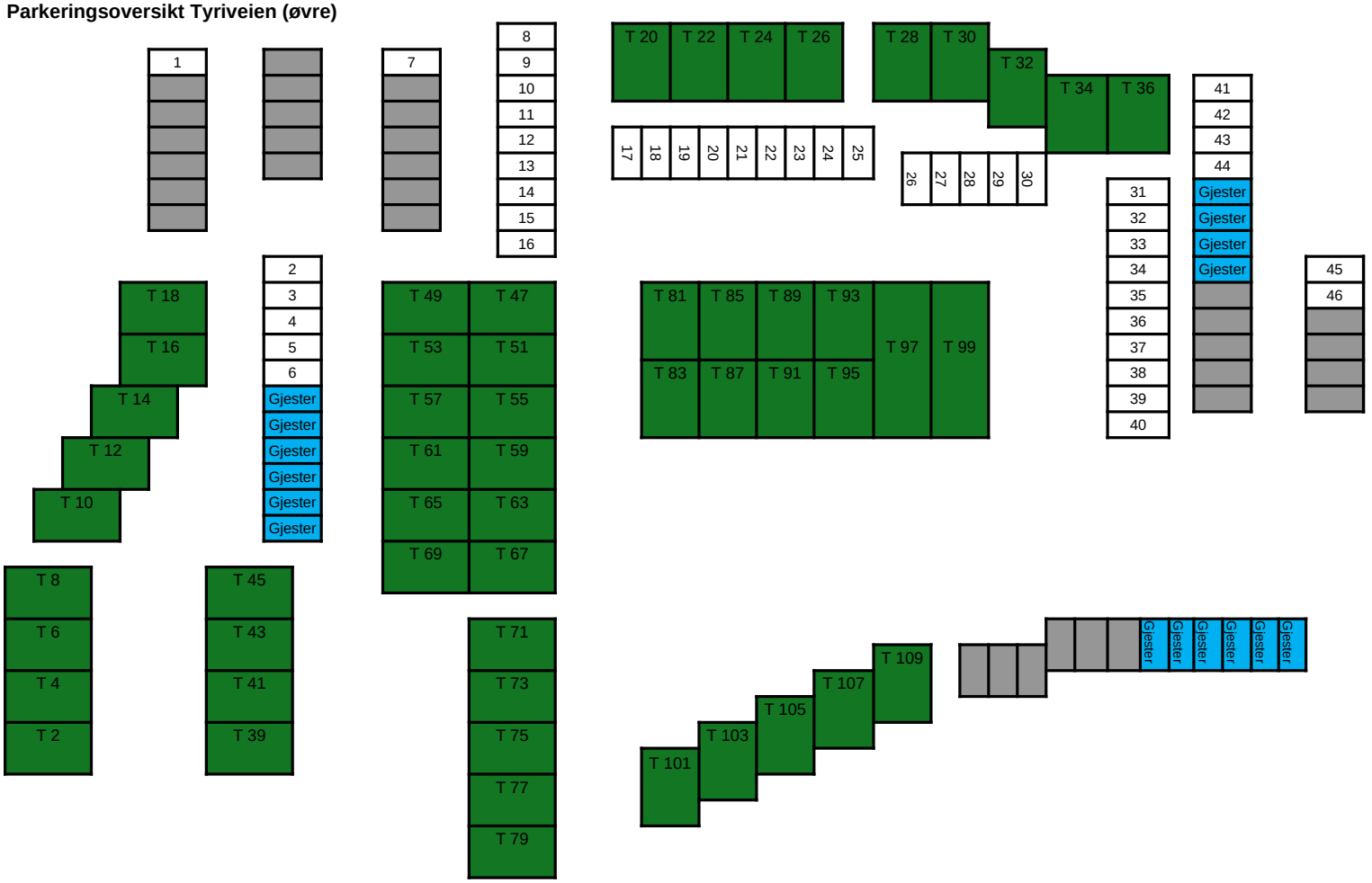
Spørsmål om energiattesten

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

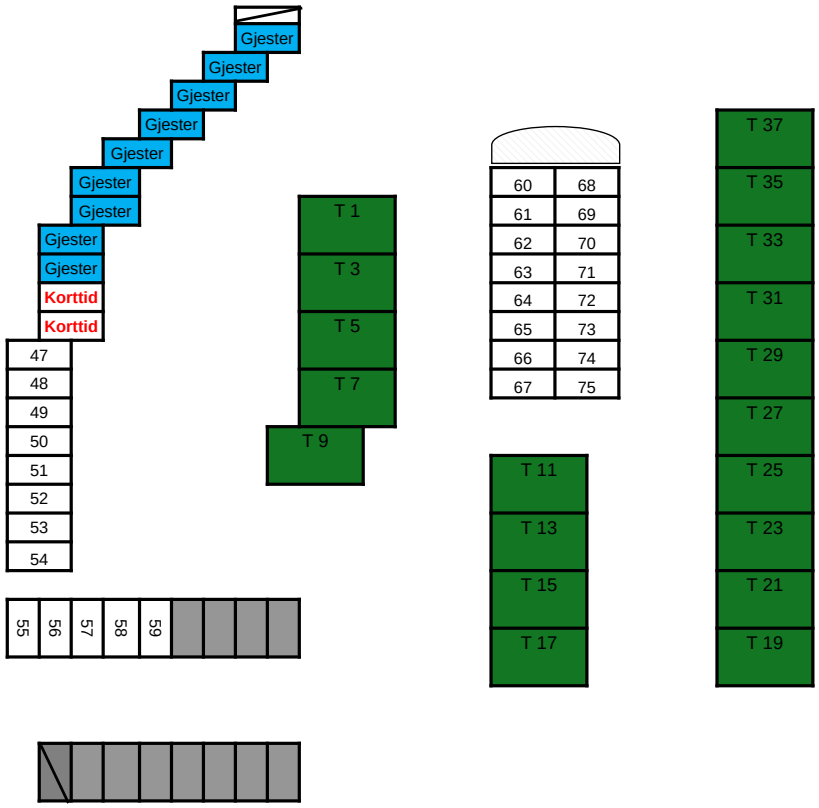
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Parkeringsoversikt Tyriveien (øvre)



Parkeringsoversikt Tyriveien (nedre)



Antall boligenheter	73
Antall plasser totalt	145
Pr.husstand	2,0

Fargekoder:
Garasje
Hus

Privatmegleren Ski-Ås
Frontline Follo AS
Rådhusplassen 2F
1430 ÅS

Att: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink - henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

Oslo, 23.06.2026

Deres ref: 327260075
Vår ref: 584-1-08
Eiendommens navn: Tyriveien Realsameie, iNORDRE FOLLOkommune
Adresse: Tyriveien 8, 1405 LANGHUS
Org. nr.: 925695904
Selger: Lauritsen, Petter
Olsen, Anita

Forsikringsselskap: Den enkelte må selv sørge for forsikring av egen eiendom.

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Kvartalvise kostnader:		
Medlemsavgift	kr	1 500,00
Totalt	**kr**	**1 500,00 pr.kvartal**

Det gjøres oppmerksom på at medlemsavgiften må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke realsameiets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre medlemsavgiften eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer kvartalsvis og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelseskvartalet gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725,- inkl. mva

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita Infoland om denne, samt våre gebyr.

Realsameiets gebyr:

Innmeldingsavgift	kr 4 000,-

Gebyrene blir fakturert, og skal tas med i oppgjøret.

Styrets leder:
Eddie Dykas
Mobil: 94270278
E-post: tyriveien.realsameie@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.
Realsameiet har registrert heftelse hos Plan- og Bygg i alle leiligheter/boliger.

Det er inngått avtale om begrenset forretningsførsel med realsameiet, dvs. kun regnskapsførsel (utfakturering og innkreving av felleskostnader, løpende regnskapsføring og ligningsoppgaver/årsregnskap). Det vil si at Enqvist Boligforvaltning AS ikke er involvert i det som har med årsmøtet å gjøre, og tilbyr heller ikke rådgivning utover det som evt. gjelder regnskapsspørsmål.

Enqvist Boligforvaltning AS er ikke forretningsfører for underliggende eierseksjonssameier. **Det må derfor innhentes egne opplysninger for boligsameiet hos styret eller forretningsfører for dette.**

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.
Det må undersøkes med selger og/eller styret at man har mottatt riktige og fullstendige vedtekter, ordensregler, årsmøtedokumenter og andre viktige opplysninger.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

2.2 Vedtekter for Tyriveien sameie

Vedtekter for
Tyriveien sameie

Gnr. 107 bnr. 547 i Ski kommune

§ 1 Tyriveien sameie

1.1 Tyriveien sameie er nedenfor kalt sameiet.

1.2 Sameiet er et tingsrettslig sameie med matrikkelnummer gnr. 107 bnr. 547 i Ski kommune. Eiendommens yttergrenser er vist på jordskiftekart datert 01.11.2019 i jordskiftesak 18-001291REN.

1.3 Sameiet sitt formål er å samle eierne i felleskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar alle medeiernes interesser.

§ 2 Rådighet over sameiets eiendom

2.1 Den faktiske og rettslige rådigheten over eiendommen gnr. 107 bnr. 547 utøves av Tyriveien sameie. Rådigheten gjelder ferdsel på vei, parkeringsareal, lekeareal og rådigheten over etablering av kabler/rør på sameiets eiendom.

§ 3 Medeierskap

3.1 Eierandel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig.

3.2 Medeiere av sameiet har lik eierandel.

3.3 Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med eierandelene (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

3.4 Selger og kjøper står solidarisk ansvarlig for at overdragelse av bolig i sameiet meldes skriftlig til forretningsfører eller styret innen 8 dager etter overdragelsen.

3.5 Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

3.6 Medeiere i sameiet gnr/bnr 107/547 Tyriveien

Gnr.	Bnr.	Snr.	Andel
107	492		1/73
107	493		1/73
107	494		1/73
107	495		1/73
107	496		1/73
107	497		1/73
107	498		1/73
107	499		1/73
107	500		1/73
107	501		1/73
107	502		1/73
107	503		1/73
107	504		1/73
107	505		1/73
107	506		1/73
107	507		1/73
107	508		1/73
107	509		1/73
107	510		1/73
107	511		1/73
107	512		1/73
107	513		1/73
107	514		1/73
107	515		1/73
107	516		1/73
107	517		1/73
107	518		1/73
107	519		1/73
107	520		1/73
107	521	1	1/73
107	521	2	1/73
107	521	3	1/73
107	521	4	1/73
107	521	5	1/73
107	521	6	1/73
107	521	7	1/73
107	521	8	1/73
107	522	1	1/73
107	522	2	1/73
107	522	3	1/73
107	522	4	1/73
107	522	5	1/73
107	522	6	1/73
107	522	7	1/73

107	522	8	1/73
107	522	9	1/73
107	522	10	1/73
107	522	11	1/73
107	522	12	1/73
107	523		1/73
107	524		1/73
107	525		1/73
107	526		1/73
107	527		1/73
107	528		1/73
107	529		1/73
107	530		1/73
107	531		1/73
107	532		1/73
107	533		1/73
107	534		1/73
107	535		1/73
107	536		1/73
107	537		1/73
107	538		1/73
107	539		1/73
107	540		1/73
107	541		1/73
107	542		1/73
107	543		1/73
107	544		1/73
107	545		1/73
107	546		1/73

§ 4 Årsmøte

4.1 Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

4.2 Ordinært årsmøte skal avholdes innen 1. mai hvert år.

4.3 Styreleder varsler medeierne skriftlig minst en måned før årsmøtet angående tidspunkt for møtet og frist for å melde inn saker som ønskes behandlet. Alle saker som ønskes fremmet som sak på årsmøtet og som er sendt innen fristen, skal føres opp i sakslisten.

4.4 Styreleder kaller inn til årsmøtet. Innkallingen skal være skriftlig (elektronisk inkludert) og sendes ut minst en uke før årsmøtet. Innkallingen skal inneholde saksliste med eventuelle saksdokument, årsmelding og revidert regnskap. Ved forslag om vedtektsendring skal forslaget være vedlagt innkallingen.

4.5 Medeiere og deres ektefelle/samboer har rett til å delta på årsmøtet.

4.6 Dersom medeier ikke kan møte kan en la seg representere ved å gi noen skriftlig fullmakt. Ektefelle/samboer til medeier behøver ikke særlig fullmakt. Ingen kan møte med mer enn fem fullmakter.

4.7 Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene i 4.11 er vanlige årsmøtesaker og skal være oppført i sakslisten.

4.8 Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte jf. 4.3 og 4.4.

4.9 Alle medeiere i sameiet har en stemme per boligenhet. Ved avstemming og valg er stemmeretten i samsvar med medeierlisten i § 3.6. Avgjørelser på årsmøtet treffes med simpelt flertall (over 50%) blant de fremmøtte medeierne. Unntak fra simpelt flertall finnes i § 13 om vedtektsendringer.

4.10 Mindretallsvern: Vedtak må ikke stride mot vedtektene, medføre urimelig fordel for flertallet, til skade for mindretallet eller medføre urimelig kostnad.

4.11 Årsmøtet skal:

1) Velge møteleder
2) Velge protokollfører
3) Velge én som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
5) Behandle årsmelding og det reviderte regnskapet
6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
7) Vedta avgifter i § 7 for perioden
8) Gjennomføre valg av:
   - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
   - Vararepresentant som er på valg for to år
   - Valgkomité som er på valg for to år
   - Revisor for to år dersom denne er på valg
9) Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret og øvrige utvalg sine medlemmer gjennom vedtatt budsjett for kommende periode.
10) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

4.12 Ved større utbedringer eller investeringer, kan årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å ta opp banklån med bestemt låneramme og nedbetalingstid. Medeiernes ansvar for lån er i samsvar med § 3.6.

4.13 Valgkomitéen skal blant sameiets medeiere foreta innstilling til valg av styre. Innstilling skal foreligge tidsnok til og tas med i innkalling til årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.

4.14 Styret foretar innstilling til valg av valgkomité blant sameies medeiere. Innstilling skal foreligge tidsnok til å tas med i innkalling til årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.

4.15 Valg foretas skriftlig dersom minst en medeier forlanger det.

4.16 Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst ¼ av medeierne krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers det samme som ordinært årsmøte.

§ 5 Styret

5.1 Styret består av fem styremedlemmer og en vararepresentant.

5.2 Styret velges av medeierne eller deres ektefelle/samboer. Det kan ikke velges mer enn en fra hver boenhet. Medeiere eller deres ektefelle/samboer er valgbare til styret.

5.3 Styremedlemmer og vararepresentant velges på årsmøtet.

5.4 Ved fravær av lederen, skal denne erstattes med nestlederen.

5.5 Regnskapsføringen kan etter avgjørelse på årsmøtet utføres av andre enn styret.

5.6 Styreleder står ansvarlig for den daglige driften av sameiet. Styrelederen og et medlem fra styret har signaturrett sammen.

§ 6 Styremøte

6.1 Styret konstituerer seg iht. styreleder, nestleder og kasserer. Konstituering skal skje innen 21 dager.

6.2 Styreleder kaller inn til styremøte med minimum seks dagers forvarsel for ordinært styremøte og to dagers varsel for ekstraordinært styremøte. Innkallingen skal sendes skriftlig (elektronisk inkludert). Saksliste og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

6.3 Innkallingen sendes også til vararepresentanten. Vararepresentanten møter med nærmere varsel ved forfall av et av styremedlemmene.

6.4 Styremøte skal holdes så ofte det er behov for det eller når minst to i styret krever det.

6.5 Styret er vedtaksført når hele styret er lovlig innkalt og to medlemmer (inkludert vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle i styret har lik stemmerett.

6.6 Styret skal:

1) Administrere all bruk og utnytting av sameiet i samsvar med vedtektene og årsmøtevedtak.
2) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap.
3) Forhandle og inngå avtaler for sameiet i samsvar med årsmøtevedtak. Styret kan også si opp slike.

4) Sørge for vedlikehold på sameiets arealer.
5) Føre protokoll over sin aktivitet og fra styremøter. Alle de fremmøtte skal underskrive protokollen fra styremøtet, senest på neste styremøte.
6) Gi nødvendig informasjon om styrets arbeid til medeiere og ved forespørsel gi innsyn i regnskap, protokoll fra årsmøter, årsmeldinger og protokollen til styret.
7) Utføre andre oppgaver som årsmøtet pålegger styret.

6.7 Styret kan ikke uten årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene vedta:

1. Ombygging, påbygging eller rivning av hus på sameiets eiendom, bygge hus eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen på eiendommen til sameiet.
2. Selge eller pantsette sameiets eiendommer. Heller ikke kjøpe fast eiendom.

6.8 Styret eller forretningsføreren skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

6.9 Inhabilitet: Et styremedlem kan ikke være med i behandlingen av eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

6.10 Taushetsplikt: Styret er underlagt taushetsplikt om noens personlige og forretningsmessige forhold. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser og er ikke noe styret kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre medeierne sin alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid.

§ 7 Avgifter og regnskap

7.1 Kassereren / Regnskapsføreren er ansvarlig for inn- og utbetalinger for regnskapsføringen. Kassereren / Regnskapsføreren skal sørge for at regnskapet er revidert til årsmøtet.

7.2 Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet skal leveres til styret innen 15. februar.

7.3 Ved overdragelse av bolig til ny eier, betaler ny eier innmeldingsavgift til sameiet på kr. 4.000,-.

7.4 Utover innmeldingsavgift betaler medeierne avgift til dekning av lagets løpende utgifter. Avgiften er like stor for samtlige medeiere. Årsmøtet bestemmer beløpet på årlig avgift til sameiet.

§ 8 Parkering

8.1 Medeiere har rett til parkering til én bil på sameiets grunn. Retten gjelder parkering ute eller i egen garasje. Oppføring av egen garasje reguleres i pkt. 8.7.

8.2 Det er forbudt å parkere på gatetun, merkede parkeringsplasser uten parkeringsoblat og sameiets fellesarealer utenom særskilt anviste plasser. Unntatt fra dette er kortest mulig stans for av- eller påstigning, eller for av- eller pålessing.

8.3 Ved beboers overtredelse av punkt 8.2 gis det advarsel. Ved gjentakelse kan kjøretøy uten ytterligere varsel taues bort for eiers regning og risiko.

8.4 Kjøretøy som ikke tilhører medeier kan taues bort uten varsel for eiers regning og risiko, dersom kjøretøyet er parkert i strid med vedtektene.

8.5 Kjøretøy som direkte hindrer ferdsel kan taues bort uten varsel, uansett eier.

8.6 Tyngre kjøretøy kan kun parkere på sameiets områder etter skriftlig tillatelse fra styret. Med tyngre kjøretøy menes her kjøretøy med tillatt totalvekt over 3500 kg og/eller kjøretøy med lengde mer enn 6 meter.

8.7 Medeierne har rett til å bygge én garasje per boenhet på sameiets grunn etter anvisning fra styret. Garasjen kan ikke oppføres før det foreligger godkjent byggesøknad. Grunnen under garasjen vil fortsatt være sameiets eiendom. Garasjen følger medeiers eiendom og kan ikke skilles fra denne.

8.8 Sameiet krever garasjelag for garasjer på sameiets grunn. Ansvarlig/leder for garasjelaget melder seg opp til styret. Der hvor det ikke dannes et garasjelag kan styret etter varsel om at garasje må vedlikeholdes, som ikke blir etterfulgt av eier(e), bestille utførelse av vedlikehold som belastes eier(e). Vedtekter for garasjelag skal godkjennes av styret.

8.9 Alle parkeringsavgifter, engangsvederlag og innbetalte utligninger er felles inntekter for sameiet. Parkeringsavgift settes på årsmøtet jf. § 6 punkt 6.5.

§ 9 Veier

9.1 Veiene innenfor Tyriveien sameie skal brukes til de formål de skal tjene, som kjørevei / gangveier.

9.2 Styret skal sørge for tilstrekkelig standard på veiene og parkeringsplassene ved vedlikehold og utbedring, samt nødvendig vinterdrift av veiene.

9.3 Ferdsel må skje slik at det ikke skader veier og parkeringsplasser. Den som skader vei eller parkeringsplass, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden. Se regler om parkering i § 8.

9.4 Det skal ikke legges hindringer eller parkeres på veiområdet.

9.5 Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 10 Lekeplasser

10.1 Sameiet ved styret har ansvar for vedlikehold av lekeplasser som ligger innenfor Tyriveien sameie sine eiendomsgrenser jf. jordskiftekart vist til i § 1.

10.2 Lekeplasser innenfor Tyriveien sameie skal brukes til det formål den skal tjene, som lekeplass. Det er ikke tillatt å benytte området til parkering eller lagring. Det er ikke tillatt å gjøre lekeplasser utilgjengelig for andre som f.eks. gjerde inn med port og lås.

§ 11 Vedlikeholdsfond

11.1 Det skal settes av årlige midler til vedlikeholdsfondet. Det årlige innskuddet skal fastsettes av årsmøtet ved budsjettvedtak. De avsatte midler settes på egen konto som merkes vedlikehold og forvaltes av styret i sameiet etter vedtak av årsmøtet.

11.2 Midler fra fondet skal brukes til å dekke større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter for sameiet. Ved større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter menes f.eks. asfaltering, reparasjon av mur, vann- og kloakkanlegg m.m. på sameiets eiendom.

11.3 Ved tvil om vedlikeholdet eller reparasjonen faller inn under fondets formål, plikter styret å legge frem formålet på årsmøtet før de tar endelig stilling til bruk av fondets midler. Unntatt fra dette er skader som krever umiddelbar reparasjon, som f.eks. vannlekkasje.

§ 12 Overordnede regler for sameiene

12.1 Disse reglene er overordnede regler for samhandling mellom sameiene Tyriveien (gnr/bnr 107/547), Jettegryta (gnr/bnr 107/548), Ospelia (gnr/bnr 107/1153) og Kløversvingen (gnr/bnr 107/549).

12.2 Sameierne i de ulike sameiene har kun tillatelse til å parkere på eget sameie sine parkeringsplasser. Parkering på andre sameier sine parkeringsplasser medfører borttauing uten varsel og for eiers egen regning og risiko.

12.3 Lekeareal 1 på sameiet gnr/bnr 107/547 (Tyriveien) brukes felles med sameiet gnr/bnr 107/548 (Jettegryta). Kostnadene med vedlikehold og tiltak på denne lekeplassen deles mellom sameiene.

12.4 To eller flere av sameiene i Tyriveien (gnr/bnr 107/547), Kløversvingen (gnr/bnr 107/549), Jettegryta (gnr/bnr 107/548) og Ospelia (gnr/bnr 107/1153) kan inngå samarbeide med eksterne tredjeparter i forbindelse med drift og vedlikehold. Slikt samarbeid bekreftes ved avtale mellom partene, og forvaltes av styrene i de aktuelle sameiene.

§ 13 Vedtektsendringer

13.1 Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av avgitte stemmer på lovlig innkalt årsmøte. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 3.6

13.2 Endringer av satser i § 7 krever alminnelig flertall for å bli vedtatt.

13.3 Følgende paragrafer kan ikke endres: §§ 1, 3 og 13.

13.4 Endring ved eierskifte av eiendom er ikke vedtektsendring.

§ 14 Oppløsing

14.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie og kan ikke oppløses.

---000---

TYRIVEIEN REALSAMEIE

ÅRSMØTE

10mars 2025

TYRIVEIEN REALSAMEIE

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til årsmøte i Tyriveien Realsameie

Mandag 10. mars 2025 kl. 18.00 – kl.20:00

Bølerkollen grendehus
Briskeveien 1
1405 Langhus

OBS! Møtet starter presis:**kl.1800** (pga. begrenset leietid). Oppmøte for registrering noe før.

Følgende saker skal behandles:
(Viktig at man setter seg inn i sakene på forhånd slik at det blir et effektivt møte.)

1. Konstituering
2. Styret 2024/2025
3. Regnskap 2024
4. Innmeldte saker
5. Budsjett 2025
6. Valg

I generalforsamlingen har medlemmer stemmerett med 1 stemme per medlemskap. Medlemmer har rett til å møte ved fullmektig. (Max 5 fullmakter pr medlem. § 4.6)

Vedlagt:
Fullmaktsskjema / møteerklæring

1. Konstituering

- Registrering av møtedeltagere og godkjenning fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Forretningsorden:
    - Kun et innlegg pr. person, pr sak. Taletid inntil 3 min.
    - Det gis inntil to replikker per innlegg. Replikk kan bare rettes til siste innlegg.
    - Møteleder har anledning til å sette sluttstrek for debatten, og/eller begrense taletiden
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Tellekorps 2 medlemmer
- Valg av 2 medlemmer til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets arbeid 2024/2025

STYRET

1.	105 Monica Hunsager	monica_home@hotmail.com
2.	T01 Therese Husby	therese.husby@gmail.com
3.	T18 Eddie Dykas	eddie.dykas@sas.no
4.	T101 Kai Rene Wahl	kai@beverageacademy.no
5.	T15 Stig Cato Karlsen	stigkarlsen@hotmail.com
6.	T103 Jørn Moe (Vara)	jorn@tyriveien.com

GENERELT OM REALSAMEIE
Realsameiet er et tingrettslig realsameie med matrikkelnummer gnr.107 bnr.547 i Nordre Follo kommune. Realsameiet består av 73 sameiere, med like eierandeler.

Realsameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av vedtektene og sameieloven, og har til formål å samle eierne i fellesskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar alle realsameiets interesser.

Realsameie er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 925 695 904.

Realsameiet har tinglyst legal pant i alle medlemmers eiendommer, med kr 20 000.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Enqvist Eiendomsdrift AS i samsvar med kontrakt.
Vår kontaktperson hos forretningsfører er Mia Hærum som treffes på telefon
+47 22 38 61 68 E-post: haerum@enqvist.no

STYRETS ARBEID
Det har vært gjennomført 11 styremøter og 1 årsmøte i 2024.

Styret følger opp garasjelag iht. at vedlikehold blir gjennomført på garasjer.

Det er satt opp 2 korttidsplasser for parkering i nedre Tyriveien iht. forslag på årsmøte 2023. Styret har besluttet å beholde korttidsparkeringen da vi ser at plassene benyttes jevnlig.

Styret arbeider også med leverandøravtaler med fokus på vaktmestertjenester og snøbrøyting
Vi benytter Alt-mann til vaktmestertjenester og for snøbrøyting Kråkstad Snø & Anlegg AS.

Snødeponi i midtre Tyriveien har blitt utbedret, med et sikringsgjerde mot T45. Arbeidet ble utført av styret.

Vedlikehold av fellesområder med fokus på lekeplasser er et løpende arbeid, og det har vært befaring av lekeplasser og vurdering av oppgraderinger. Jørn (varamedlem av styret) har laget en flott trekasse til leker på lekeplass.

Det ble avholdt dugnad i mai 2024 med sosialt innslag med grilling av pølser og brus.
Dugnad ble godt mottatt av beboere med mange som møtte opp. Vi fikk gjort det meste av planlagte oppgaver.

Garasjesalg ble på styrets initiativ forsøkt gjennomført i 2024, men ble dessverre avlyst pga. for få påmeldte.

STYRETS PLANER
Fortsatt fokus på snøbrøyting og opprettholder god dialog med leverandør.

Alt-mann avklaringer vedr. dugnadsarbeidet i Realsameie.
Hva skal gjøres og kostnadsanalyser.

Se muligheter for en redskapsbod på betong «kloss» i nedre Tyriveien.
(Er satt på vent iht. at vi disponerer bod)

Fortsatt fokus på «oppgradering» av lekeplasser.

Vurdering av vedlikehold av garasjer gjennom garasjelagene

Reforhandling av forsikringsavtaler.

Mer funksjonalitet på websidene våre.

3. Regnskap 2024

KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Årets resultat for 2024 endte på 137.074 mot budsjett 28.240 og fjorår 21.392.

Totale driftsinntekter marginalt bedre enn budsjett, og over fjorår, som følge av økt medlemsavgift og flere kjøp/salg av eiendommer.

Totale driftskostnader er vesentlig lavere enn budsjett og fjorår. Avvik hovedsakelig som følge av lavere driftskostnader og mindre vedlikeholdskostnader. Honorar noe over budsjett grunnet periodisering av revisjonskostnader, hvor utført revisjon for regnskapsåret 2023 ble bokført i 2024.

Finanskostnader over budsjett og vesentlig over fjorår da realsameiets midler nå er plassert på plasseringskonto med god innskuddsrente.

Av årets resultat er 100.000 overført til vedlikeholdsfond, og resten til annen egenkapital

BankID Signing
Kai Rene Wahl
2025-02-21

BankID Signing
Eddie Dykas
2025-02-21

BankID Signing
Stig Cato Karlsen
2025-02-21

BankID Signing
Therese Husby
2025-02-21

BankID Signing
Monica Hunsager
2025-02-22

Resultatregnskap

Tyriveien Realsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		430 700	430 700	408 800
Andre inntekter	2	20 000	17 000	4 000
Sum driftsinntekter		**450 700**	**447 700**	**412 800**
Styrehonorar		60 000	60 000	60 000
Andre personalkostnader	3	8 460	8 460	8 460
Vedlikehold	4	7 451	60 000	41 127
Driftskostnader	5	184 066	233 000	211 338
Honorarer	6	46 337	35 000	46 723
Forsikring		5 645	9 000	7 167
Andre kostnader	7	15 815	24 000	16 593
Sum driftskostnader		**327 774**	**429 460**	**391 408**
Driftsresultat		**122 926**	**18 240**	**21 392**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		14 148	10 000	0
Netto finansresultat		**14 148**	**10 000**	**0**
Årets resultat		**137 074**	**28 240**	**21 392**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		137 074	0	21 392
Sum overføringer		**137 074**	**0**	**21 392**

Balanse

Tyriveien Realsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		9 181	0
Bankinnskudd mv.	8	1 062 229	912 329
Sum omløpsmidler		**1 071 411**	**912 329**
Sum eiendeler		**1 071 411**	**912 329**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		381 523	344 449
Vedlikeholdsfond		599 180	499 180
Sum egenkapital	**9**	**980 703**	**843 630**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		20 800	15 640
Leverandørgjeld		55 871	53 059
Påløpte kostnader		14 036	0
Sum kortsiktig gjeld		**90 707**	**68 699**
Sum gjeld		**90 707**	**68 699**
Sum egenkapital og gjeld		**1 071 411**	**912 329**

Langhus, 31.12.2024 /
Styret for Tyriveien Realsameie

Eddie Frank Dykas
Styrets leder

Stig Cato Karlsen
Styremedlem

Kai Rene Wahl
Styremedlem

Therese Husby
Styremedlem

Monica Hunsager
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Innmeldingsavgift	20 000	17 000	4 000
Sum	**20 000**	**17 000**	**4 000**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460
Sum	**8 460**	**8 460**	**8 460**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	0	4 197
Vedlikehold utearealer	1 440	30 000	19 176
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 627	0	9 759
Vedlikehold elektro	0	0	7 995
Diverse vedlikehold	3 384	30 000	0
Sum	**7 451**	**60 000**	**41 127**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	14 499	30 000	17 264
Snebrøyting, strøing, m.m.	131 026	155 000	156 737
Vaktmestertjenester	38 053	45 000	36 222
Hjemmeside/internett	488	2 000	420
Porto	0	1 000	695
Sum	**184 066**	**233 000**	**211 338**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 686	0	13 905
Forretningsførsel	34 476	35 000	32 818
Andel systemkostnader	1 175	0	0
Sum	**46 337**	**35 000**	**46 723**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	8 700	9 000	8 181
Dugnader, Tilstelninger	1 126	5 000	4 100
Bankomkostninger	4 687	5 000	4 312
EHF-fakturagebyr	272	0	0
Diverse kostnader	1 030	5 000	0
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**15 815**	**24 000**	**16 593**

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44193	143 931	912 329
9666.01.70062	101 243	0
+31 BB Plasseringskonto 9666.01.70070	817 055	0
Sum	**1 062 229**	**912 329**

Note 9 Egenkapital

	Vedlikeh.fond	Annen EK	Sum EK
Saldo 01.01.	499 180	344 449	**843 629**
Overføring til vedlikeholdsfond	100 000	-100 000	**-**
Årets resultat		137 074	**137 074**
Egenkapital pr 31.12.	**599 180**	**381 523**	**980 703**

Note 10 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**843 630**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	137 074
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	**980 704**
Årets endring i disponible midler	137 074
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 071 411
- Kortsiktig gjeld	90 707
= Disponible midler 31.12	**980 704**

4. Innmeldte forslag 2025

Forslag 1
Dugnad
Mangel på dugnad som fører til dårlig vedlikehold av lekeplass, samt dårlig sikkerhet iht. vedtektene vedrørende oppbevaring av løse ting. Beising av støyskjermer og autovernet v/ tilhengerplass er ikke blitt fullført.




Forslag til ny vedtekt!
Jeg ønsker at dugnad blir utført vår og høst, før 17 mai og senest innen utgangen av september.
Ordlyden av denne evt. vedtekten kan diskuteres på årsmøtet.
Mvh.Judith Jacobsen

Styrets forslag er å ikke endre vedtekter vedr. dugnader.
Dette dekkes allerede i vedtektene under punkt. 6.6 4) Sørge for vedlikehold på sameiets arealer.

Dog, dersom årsmøtet ønsker å endre vedtektene, foreslår styret å endre punkt. 6.6 4) i vedtektene for å fange dugnader til følgende:

4) Sørge for vedlikehold på sameiets arealer. F.eks. arrangere dugnader ved behov.

Forslag 2
Endring av vedtekt for avsetning til vedlikeholdsfond

Styret foreslår endring av vedtekt:

§ 11 Vedlikeholdsfond
Det skal settes av årlig midler til vedlikeholdsfond. Det årlige innskuddet skal fastsettes av årsmøtet ved budsjettvedtak.

Endres til:
§ 11 Vedlikeholdsfond
Det skal settes av årlig midler til vedlikeholdsfond. Det årlige innskuddet skal fastsettes av årsmøtet.

5. Budsjett 2025

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET
Styret har utarbeidet forslag til budsjett for Tyriveien realsameie for 2025.

Totale driftsinntekter budsjetteres likt faktisk utfall 2024, og det legges ergo ikke opp til noen økning i medlemsavgiften for 2025.

Styrehonorar holdes på samme nivå som tidligere år

Vedlikeholdskostnader økes betraktelig fra faktisk utfall 2024 da det er noe etterslep. Dette gjelder utstyr og vedlikehold lekeplasser, samt potensielt behov for utskiftning av lys på sameiets tomt.

Driftskostnader budsjetters på samme nivå som budsjett 2024, men noe høyere enn faktisk utfall 2024. Særlig snøbrøyting og strøing vil kunne variere fra år til år, og vi ønsker å ta høyde for noe større behov i 2025 enn hva vi endte med i 2024.

Honorarer budsjetteres noe ned, da revisjon nå ikke blir belastet regnsakpet.

Andre kostnader budsjetters noe opp fra 2024 som følge av generell prisstigning, samt ønske om flere dugnader og tilstelninger i realsameiet.

Finansinntekter økes da vi for 2025 vil få helårseffekt av god rente på plasseringskonto.

Budsjettert årsresultat for 2025 blir da 43.240, mot faktisk 137.074 i 2024.

	2024		2025
	Virkelig	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekt. og driftskostn.			
Felleskostnader	430 700	430 700	430 700
Medlemsavgift	430 700	430 700	467 200
Andre inntekter	20 000	17 000	20 000
Innmeldingsavgift	20 000	17 000	16 000
Driftsinntekter	**450 700**	**447 700**	**483 200**
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000
Personalkostnader	8 460	8 460	8 460
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460
Vedlikehold	7 451	60 000	95 000
Vedlikehold bygning utv.	0	0	0
Vedlikehold utearealer	1 440	30 000	40 000
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 627	0	5 000
Vedlikehold elektro	0	0	30 000
Diverse vedlikehold	3 384	30 000	20 000
Driftskostnader	184 066	233 000	228 000
Strøm fellesanlegg	14 499	30 000	20 000
Snebrøyting, strøing, m.m.	131 026	155 000	160 000
Vaktmestertjenester	38 053	45 000	45 000
Hjemmeside/internett	488	2 000	2 000
Porto	0	1 000	1 000
Honorarer	46 337	35 000	41 000
Revisjon	10 686	0	0
Forretningsførsel	34 476	35 000	36 000
Andel systemkostnader	1 175	0	5 000
Forsikring	5 645	9 000	9 000
Forsikringspremie	5 645	9 000	9 000

Andre kostnader	15 815	24 000	28 500
Styre- og årsmøter	8 700	9 000	12 000
Dugnader, Tilstelninger	1 126	5 000	6 000
Bankomkostninger	4 687	5 000	5 000
EHF-fakturagebyr	272	0	500
Diverse kostnader	1 030	5 000	5 000
Øreavrunding	0	0	0
Sum driftskostnader	**327 774**	**429 460**	**469 960**
Driftsresultat	**122 926**	**18 240**	**13 240**
Finansinntk. og finanskostn.			
Finansinntekter	14 148	10 000	30 000
Renteinntekter kunder	14 148	0	0
Bankrenter	0	10 000	30 000
Finansresultat	**14 148**	**10 000**	**30 000**
Resultat	**137 074**	**28 240**	**43 240**
Overføringer			
Overført annen egenkapital	137 074	0	0
Årets resultat	137 074	0	0
Sum overføringer	**137 074**	**0**	**0**

Avsetning til vedlikeholdsfondet vurderes og fastsettes av årsmøtet når årsresultatet for 2025 foreligger.

6. Valg

Dagens styre:

T18	Styremedlem	Eddie Dykas	(2026)
T01	Styremedlem	Therese Husby	På valg
T05	Styremedlem	Monica Hunsager	(2026)
T101	Styremedlem	Kai Rene Wahl	(2026)
T15	Styremedlem	Stig Cato Karlsen	På valg
T103	Vara	Jørn Moe	På valg

Valgkomité:

T95 Elin Stenersen	På valg
T71 Herman Bergner	(2026)

Valgkomité innstilling:

Styret:

T01	Styremedlem	Therese Husby	2 år
T15	Styremedlem	Stig Cato Karlsen	2 år
T103	Vara	Jørn Moe	2 år

Valgkomité:

T95 Elin Stenersen – Kandidat trekkes

Benkeforslag – Monica Hunsager

Bøleråsen 24 februar 2025
Styret for Tyriveien Realsameie

Eddie Frank Dykas Styrets leder	Monica Hunsager Styremedlem	Therese Husby Styremedlem
Stig Cato Karlsen Styremedlem	Kai Rene Wah Styremedlem	Jørn Moe Vara

Tyriveien realsameie
1405 Langhus

Leveres ved inngangen

FULLMAKT

(Max 5 fullmakter)

Undertegnede: _____
(trykte bokstaver)

Tyriveien nr.: _____

Gir herved: _____Tyriveien nr.: _____

Fullmakt til på mine vegne å møte på årsmøte 10 / 03. 2025

Bøleråsen, den ____ / ____ 2025

_____
Underskrift

----------Klipp her----------

Tyriveien realsameie
1405 Langhus

Leveres ved inngangen

MØTEERKLÆRING

Undertegnede: _____
(trykte bokstaver)

Tyriveien nr.:_____

Møter på årsmøte 10 / 03. 2025

Bøleråsen, den ____ / ____ 2025

TYRIVEIEN REALSAMEIE

ÅRSMØTE

10.mars 2025

TYRIVEIEN REALSAMEIE

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til årsmøte i Tyriveien Realsameie

Mandag 10. mars 2025 kl. 18.00 – kl.20:00

Bølerkollen grendehus
Briskeveien 1
1405 Langhus

OBS! Møtet starter presis:**kl.1800** (pga. begrenset leietid). Oppmøte for registrering noe før.

Følgende saker skal behandles:
(Viktig at man setter seg inn i sakene på forhånd slik at det blir et effektivt møte.)

1. Konstituering
2. Styret 2024/2025
3. Regnskap 2024
4. Innmeldte saker
5. Budsjett 2025
6. Valg

I generalforsamlingen har medlemmer stemmerett med 1 stemme per medlemskap.
Medlemmer har rett til å møte ved fullmektig. (Max 5 fullmakter pr medlem. § 4.6)

Vedlagt:
Fullmaktsskjema / møteerklæring

1. Konstituering

- Registrering av møtedeltagere og godkjenning fullmakter.
    - 10 oppmøtte hvorav 5 er styremedlemmer og 3 fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
    - Møteleder Eddie Dykas
    - Referent Monica Hunsager
- Forretningsorden:
    - Kun et innlegg pr. person, pr sak. Taletid inntil 3 min.
    - Det gis inntil to replikker per innlegg. Replikk kan bare rettes til siste innlegg.
    - Møteleder har anledning til å sette sluttstrek for debatten, og/eller begrense taletiden
- Godkjenning av innkalling og saksliste
    - Godkjent
- Tellekorps 2 medlemmer
    - T107 Bente Jensen og T15 Stig Karlsen
- Valg av 2 medlemmer til å underskrive protokollen sammen med møteleder
    - T45 Magne Haug og T73 Judith Jacobsen

2. Styrets arbeid 2024/2025

STYRET

1. T05 Monica Hunsager monica.hunsager@gmail.com
2. T01 Therese Husby therese.husby@gmail.com
3. T18 Eddie Dykas eddie.dykas@sas.no
4. T101 Kai Rene Wahl kai@beverageacademy.no
5. T15 Stig Cato Karlsen stigkarlsen@hotmail.com
6. T103 Jørn Moe (Vara) jorn@tyriveien.com

GENERELT OM REALSAMEIE

Realsameiet er et tingrettslig realsameie med matrikkelnummer gnr.107 bnr.547 i Nordre Follo kommune. Realsameiet består av 73 sameiere, med like eierandeler.

Realsameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av vedtektene og sameieloven, og har til formål å samle eierne i fellesskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar alle realsameiets interesser.

Realsameie er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 925 695 904.

Realsameiet har tinglyst legal pant i alle medlemmers eiendommer, med kr 20 000.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsfører er Enqvist Eiendomsdrift AS i samsvar med kontrakt.
Vår kontaktperson hos forretningsfører er Mia Hærum som treffes på telefon
+47 22 38 61 68 E-post: haerum@enqvist.no

STYRETS ARBEID
Det har vært gjennomført 11 styremøter og 1 årsmøte i 2024.

Styret følger opp garasjelag iht. at vedlikehold blir gjennomført på garasjer.

Det er satt opp 2 korttidsplasser for parkering i nedre Tyriveien iht. forslag på årsmøte 2023.
Styret har besluttet å beholde korttidsparkeringen da vi ser at plassene benyttes jevnlig.

Styret arbeider også med leverandøravtaler med fokus på vaktmestertjenester og snøbrøyting
Vi benytter Alt-mann til vaktmestertjenester og for snøbrøyting Kråkstad Snø & Anlegg AS.

Snødeponi i midtre Tyriveien har blitt utbedret, med et sikringsgjerde mot T45. Arbeidet ble utført av styret.

Vedlikehold av fellesområder med fokus på lekeplasser er et løpende arbeid, og det har vært befaring av lekeplasser og vurdering av oppgraderinger. Jørn (varamedlem av styret) har laget en flott trekasse til leker på lekeplass.

Det ble avholdt dugnad i mai 2024 med sosialt innslag med grilling av pølser og brus.
Dugnad ble godt mottatt av beboere med mange som møtte opp. Vi fikk gjort det meste av planlagte oppgaver.

Garasjesalg ble på styrets initiativ forsøkt gjennomført i 2024, men ble dessverre avlyst pga. for få påmeldte.

Utvikling av websiden vår.

STYRETS PLANER

Fortsatt fokus på snøbrøyting og opprettholder god dialog med leverandør.

Alt-mann AS - avklaringer vedr. dugnadsarbeidet i Realsameie.
Hva skal gjøres og kostnadsanalyser.

Se muligheter for en redskapsbod på betong «kloss» i nedre Tyriveien.
(Er satt på vent iht. at vi disponerer bod)

Fortsatt fokus på «oppgradering» av lekeplasser.

Vurdering av vedlikehold av garasjer gjennom garasjelagene

Reforhandling av forsikringsavtaler.

Mer funksjonalitet på websidene våre

3. Regnskap 2024

KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Årets resultat for 2024 endte på 137.074 mot budsjett 28.240 og fjorår 21.392.

Totale driftsinntekter marginalt bedre enn budsjett, og over fjorår, som følge av økt medlemsavgift og flere kjøp/salg av eiendommer.

Totale driftskostnader er vesentlig lavere enn budsjett og fjorår. Avvik hovedsakelig som følge av lavere driftskostnader og mindre vedlikeholdskostnader. Honorar noe over budsjett grunnet periodisering av revisjonskostnader, hvor utført revisjon for regnskapsåret 2023 ble bokført i 2024.

Finanskostnader over budsjett og vesentlig over fjorår da realsameiets midler nå er plassert på plasseringskonto med god innskuddsrente.

Av årets resultat er 100.000 overført til vedlikeholdsfond, og resten til annen egenkapital.

Resultatregnskap

Tyriveien Realsameie

BankID Signing Kai Rene Wahl 2025-02-21
BankID Signing Eddie Dykas 2025-02-21
BankID Signing Stig Cato Karlsen 2025-02-21
BankID Signing Therese Husby 2025-02-21
BankID Signing Monica Hunsager 2025-02-22

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		430 700	430 700	408 800
Andre inntekter	2	20 000	17 000	4 000
Sum driftsinntekter		**450 700**	**447 700**	**412 800**
Styrehonorar		60 000	60 000	60 000
Andre personalkostnader	3	8 460	8 460	8 460
Vedlikehold	4	7 451	60 000	41 127
Driftskostnader	5	184 066	233 000	211 338
Honorarer	6	46 337	35 000	46 723
Forsikring		5 645	9 000	7 167
Andre kostnader	7	15 815	24 000	16 593
Sum driftskostnader		**327 774**	**429 460**	**391 408**
Driftsresultat		**122 926**	**18 240**	**21 392**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		14 148	10 000	0
Netto finansresultat		**14 148**	**10 000**	**0**
Årets resultat		**137 074**	**28 240**	**21 392**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		137 074	0	21 392
Sum overføringer		**137 074**	**0**	**21 392**

Balanse

Tyriveien Realsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		9 181	0
Bankinnskudd mv.	8	1 062 229	912 329
Sum omløpsmidler		**1 071 411**	**912 329**
Sum eiendeler		**1 071 411**	**912 329**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		381 523	344 449
Vedlikeholdsfond		599 180	499 180
Sum egenkapital	**9**	**980 703**	**843 630**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		20 800	15 640
Leverandørgjeld		55 871	53 059
Påløpte kostnader		14 036	0
Sum kortsiktig gjeld		**90 707**	**68 699**
Sum gjeld		**90 707**	**68 699**
Sum egenkapital og gjeld		**1 071 411**	**912 329**

Langhus, 31.12.2024 /
Styret for Tyriveien Realsameie

Eddie Frank Dykas
Styrets leder

Stig Cato Karlsen
Styremedlem

Kai Rene Wahl
Styremedlem

Therese Husby
Styremedlem

Monica Hunsager
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Innmeldingsavgift	20 000	17 000	4 000
Sum	**20 000**	**17 000**	**4 000**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460
Sum	**8 460**	**8 460**	**8 460**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	0	4 197
Vedlikehold utearealer	1 440	30 000	19 176
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 627	0	9 759
Vedlikehold elektro	0	0	7 995
Diverse vedlikehold	3 384	30 000	0
Sum	**7 451**	**60 000**	**41 127**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	14 499	30 000	17 264
Snebrøyting, strøing, m.m.	131 026	155 000	156 737
Vaktmestertjenester	38 053	45 000	36 222
Hjemmeside/internett	488	2 000	420
Porto	0	1 000	695
Sum	**184 066**	**233 000**	**211 338**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 686	0	13 905
Forretningsførsel	34 476	35 000	32 818
Andel systemkostnader	1 175	0	0
Sum	**46 337**	**35 000**	**46 723**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	8 700	9 000	8 181
Dugnader, Tilstelninger	1 126	5 000	4 100
Bankomkostninger	4 687	5 000	4 312
EHF-fakturagebyr	272	0	0
Diverse kostnader	1 030	5 000	0
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**15 815**	**24 000**	**16 593**

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44193	143 931	912 329
9666.01.70062	101 243	0
+31 BB Plasseringskonto 9666.01.70070	817 055	0
Sum	**1 062 229**	**912 329**

Note 9 Egenkapital

	Vedlikeh.fond	Annen EK	Sum EK
Saldo 01.01.	499 180	344 449	**843 629**
Overføring til vedlikeholdsfond	100 000	-100 000	-
Årets resultat		137 074	**137 074**
Egenkapital pr 31.12.	**599 180**	**381 523**	**980 703**

Note 10 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**843 630**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	137 074
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	**980 704**
Årets endring i disponible midler	137 074
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 071 411
- Kortsiktig gjeld	90 707
= Disponible midler 31.12	**980 704**

- Regnskap enstemmig vedtatt godkjent.

4. Innmeldte forlag 2025

Forslag 1
Dugnad
Mangel på dugnad som fører til dårlig vedlikehold av lekeplass, samt dårlig sikkerhet iht. vedtektene vedrørende oppbevaring av løse ting. Beising av støyskjermer og autovernet v/ tilhengerplass er ikke blitt fullført.



Forslag til ny vedtekt!
Jeg ønsker at dugnad blir utført vår og høst, før 17 mai og senest innen utgangen av september. Ordlyden av denne evt. vedtekten kan diskuteres på årsmøtet.
Mvh.Judith Jacobsen

Styrets forslag er å ikke endre vedtekter vedr. dugnader.
Dette dekkes allerede i vedtektene under punkt. 6.6 4) Sørge for vedlikehold på sameiets arealer.

Dog, dersom årsmøtet ønsker å endre vedtektene, foreslår styret å endre punkt. 6.6 4) i vedtektene for å fange dugnader til følgende:

4) Sørge for vedlikehold på sameiets arealer. F.eks. arrangere dugnader ved behov.

- Enstemmig vedtatt godkjent (tilleggstekst til pkt. 6.6.4. f.eks arrangere dugnader ved behov.)

Forslag 2
Endring av vedtekt for avsetning til vedlikeholdsfond

Styret foreslår endring av vedtekt:

§ 11 Vedlikeholdsfond
Det skal settes av årlig midler til vedlikeholdsfond. Det årlige innskuddet skal fastsettes av årsmøtet ved budsjettvedtak.

Endres til:
§ 11 Vedlikeholdsfond
Det skal settes av årlig midler til vedlikeholdsfond. Det årlige innskuddet skal fastsettes av årsmøtet.

- Enstemmig vedtatt godkjent.

5. Budsjett 2025

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET
Styret har utarbeidet forslag til budsjett for Tyriveien realsameie for 2025.

Totale driftsinntekter budsjetteres likt faktisk utfall 2024, og det legges ergo ikke opp til noen økning i medlemsavgiften for 2025.

Styrehonorar holdes på samme nivå som tidligere år

Vedlikeholdskostnader økes betraktelig fra faktisk utfall 2024 da det er noe etterslep. Dette gjelder utstyr og vedlikehold lekeplasser, samt potensielt behov for utskiftning av lys på sameiets tomt. Driftskostnader budsjetters på samme nivå som budsjett 2024, men noe høyere enn faktisk utfall 2024. Særlig snøbrøyting og strøing vil kunne variere fra år til år, og vi ønsker å ta høyde for noe større behov i 2025 enn hva vi endte med i 2024.

Honorarer budsjetteres noe ned, da revisjon nå ikke blir belastet regnskapet.

Andre kostnader budsjetters noe opp fra 2024 som følge av generell prisstigning, samt ønske om flere dugnader og tilstelninger i realsameiet.

Finansinntekter økes da vi for 2025 vil få helårseffekt av god rente på plasseringskonto.

Budsjettert årsresultat for 2025 blir da 43.240, mot faktisk 137.074 i 2024.

	2024		2025
	Virkelig	**Budsjett**	**Budsjett**
Driftsinntekt. og driftskostn.			
Felleskostnader	430 700	430 700	430 700
Medlemsavgift	430 700	430 700	467 200
Andre inntekter	20 000	17 000	20 000
Innmeldingsavgift	20 000	17 000	16 000
Driftsinntekter	**450 700**	**447 700**	**483 200**
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000
Personalkostnader	8 460	8 460	8 460
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460
Vedlikehold	7 451	60 000	95 000
Vedlikehold bygning utv.	0	0	0
Vedlikehold utearealer	1 440	30 000	40 000
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 627	0	5 000
Vedlikehold elektro	0	0	30 000
Diverse vedlikehold	3 384	30 000	20 000
Driftskostnader	184 066	233 000	228 000
Strøm fellesanlegg	14 499	30 000	20 000
Snebrøyting, strøing, m.m.	131 026	155 000	160 000
Vaktmestertjenester	38 053	45 000	45 000
Hjemmeside/internett	488	2 000	2 000
Porto	0	1 000	1 000

Honorarer	46 337	35 000	41 000
Revisjon	10 686	0	0
Forretningsførsel	34 476	35 000	36 000
Andel systemkostnader	1 175	0	5 000
Forsikring	5 645	9 000	9 000
Forsikringspremie	5 645	9 000	9 000
Andre kostnader	15 815	24 000	28 500
Styre- og årsmøter	8 700	9 000	12 000
Dugnader, Tilstelninger	1 126	5 000	6 000
Bankomkostninger	4 687	5 000	5 000
EHF-fakturagebyr	272	0	500
Diverse kostnader	1 030	5 000	5 000
Øreavrunding	0	0	0
Sum driftskostnader	**327 774**	**429 460**	**469 960**
Driftsresultat	**122 926**	**18 240**	**13 240**
Finansinntk. og finanskostn.			
Finansinntekter	14 148	10 000	30 000
Renteinntekter kunder	14 148	0	0
Bankrenter	0	10 000	30 000
Finansresultat	**14 148**	**10 000**	**30 000**
Resultat	**137 074**	**28 240**	**43 240**
Overføringer			
Overført annen egenkapital	137 074	0	0
Årets resultat	137 074	0	0
Sum overføringer	**137 074**	**0**	**0**

Avsetning til vedlikeholdsfondet vurderes og fastsettes av årsmøtet når årsresultatet for 2025 foreligger.

- Enstemmig vedtatt godkjent.

6. Valg

Dagens styre:

T18	Styremedlem	Eddie Dykas	(2026)
T01	Styremedlem	Therese Husby	På valg
T05	Styremedlem	Monica Hunsager	(2026)
T101	Styremedlem	Kai Rene Wahl	(2026)
T15	Styremedlem	Stig Cato Karlsen	På valg
T103	Vara	Jørn Moe	På valg

Valgkomité:

T95 Elin Stenersen	På valg
T71 Herman Bergner	(2026)

Valgkomité innstilling:

Styret:

T01	Styremedlem	Therese Husby	2 år
T15	Styremedlem	Stig Cato Karlsen	2 år
T103	Vara	Jørn Moe	2 år

Valgkomité:
T95 Elin Stenersen

Endringer: T95 Elin Stenersen ønsker ikke å fortsette i valgkomitéen. Benkeforslag er T05 Monica Hunsager. Valgkomité innstilling med endring kandidat:

- Enstemmig vedtatt godkjent.
- Styret takker Elin for innsatsen i valgkomitéen.

Bøleråsen 24 februar 2025
Styret for Tyriveien Realsameie

Eddie Frank Dykas	Monica Hunsager	Therese Husby
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Stig Cato Karlsen	Kai Rene Wah	Jørn Moe
Styremedlem	Styremedlem	Vara

JUDITH JACOBSEN

77.

Mogn Ron Hans

45

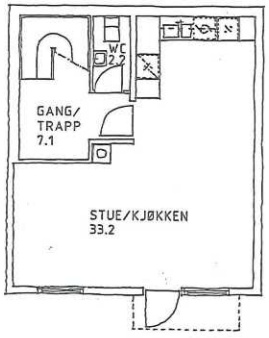
HUS LU

15 stk.

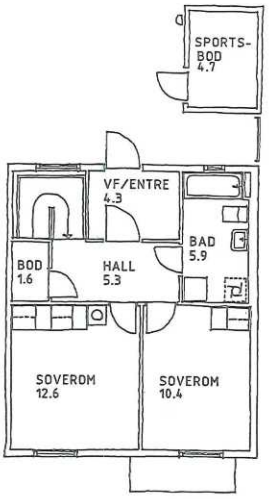
Bruksareal	90.6	m2
Bruttoareal	97.4	m2

En 3 roms bolig med underetasje.
Inngangspartiet og tilliggende utvendig sportsbod er på 1. etasje plan.
Oppholdsarealet ligger i underetasjen med utgang til hagen.

plan
underetasje



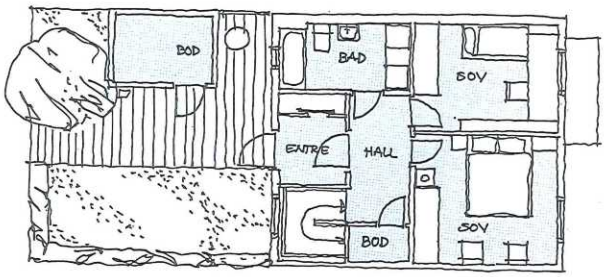
plan
1. etasje



HUS LU



fra inngangsiden



møbleringsforslag

Kommune

SKI

ARKIVKOPI

Reg.nr. 2986

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ragnar Evensen A/S
Postboks 772, Sentrum

0106 OSLO

Byggherre (navn, adresse)

Ski kommune
v/rådmannen

H e r

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Alle boliger i Tyrivegen, FELT B 2	107	1		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
22.12.88	Nybygg	73 boliger

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Ski bygningsråd	20.04.89	21

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted: SKI

Dato: 05.05.1992

Stedets underskrift: SKI BYGNINGSVESEN

Bernt Stadven
bygn.sjef

Arve Skovdahl
avd.ing.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Stein Thorvik	E. Evensen A/S
☐ andre	Siv.ing. H. Gonsholt A/S	Idrettsvn.10, 1400 Ski

Trykt på selvkopierende papir

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Ark.504.4/140

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt av kommunestyret i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av kommunestyret 27.11.2019

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS

Reguleringsplankart vedtatt 30.01.85. Felt E4 endret ved kommunestyrevedtak 31.03.04.
Erstatter reguleringsbestemmelser vedtatt 06.10.99
Dato 25.05.99. Ny §11 iht. kommunestyrevedtak av 31.03.04.

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
- Byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse og terrassehus
- Byggeområde for offentlige bygninger
- Byggeområde for forretninger
- Byggeområde for offentlige bygninger - Institusjon
- offentlige trafikkområder
- friområde
- fareområde, høyspent
- fellesområde

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusive eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jfr. veglovens. §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det Ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c. Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommune vedtekter til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy

Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støy-skjermes. Planutvalget skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i

den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Planutvalget skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene. Ny bebyggelse skal etter planutvalgets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Planutvalget kan for en gruppe hus fastsette takform.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDENE B3, C, D3, E2, E3, E4 OG E7

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.* ***Sekundærleilighet*** *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*

Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
Tomter markert med U på reguleringsplanen skal bebygges med bolig med sokkeletasje.*
(*Siste setning tilføyd ved endring vedtatt av det faste utvalg for plansaker i møte 06.12.06.)

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.

Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig. For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.

Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.

Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.

For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene. Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OG TERRASSEHUS, OMRÅDENE A1, A2, A3, B1, B2, D1, D2, E1, E5, E6, E8 OG E9*

(Felt E8 og E9 er ved reg.endring (m.v.r.) vedtatt 10.11.05 tillagt §5 i stedet for §4.)

a. Boligform

I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer eller terrassert bebyggelse.

b. Tomteutnytting

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder

Ved sammenhengende småhusbebyggelse er maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.

Ved terrassert bebyggelse skal bebyggelsen tilpasses terrenget med en maksimal gesimshøyde på 6,00 m over ferdig planert terreng på bebyggelsens øvre sider og 8,50 m på de øvrige sider. Tilbaketrekningen ved hvert nivå (etasje) skal være minst halvparten av bakenforliggende gesimshøyde (gesimshøyden måles til topp av rekkverk, balkongkasse eller tilsvarende konstruksjon).

d. Krav til samlet plan.

Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av planutvalget. Planen skal vise adkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Planutvalget skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig.

Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i for av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg

Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, kan planutvalget godkjenne påbygg dersom regulert byggehøyder ikke overskrides. Det kan videre godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningen må harmonere med omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger.

Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og utbygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grende-lag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.

Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

a. Formål

Felt J skal nyttes til lokalsenter. Felt K skal nyttes til nærbutikk.

b. Utnyttingsgrad
Maks BYA er 30% for felt J og 20% for felt K beregnet iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter rådets, skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av planutvalget. Planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt uthusarealer forøvrig. Uthusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.
De arealer som ligger mellom den enkelte tomts byggegrenser, og tomtegrenser eller vegkant kan Ikke nyttes til oppstilling av biler, lasting eller lagring, verken i anleggstiden eller senere.

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Planutvalget gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av utvalget.

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 20%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kapt. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Maks gesimshøyde er 7,00 m. Maks takhøyde er 9,50 m.

d. Evt. boliger i området.
Det tillates ikke oppført boliger i området. Planutvalget kan gjøre unntak for boliger som etter utvalgets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e. Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/uthusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkering eller bevares som naturområder.

§ 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

a. Formål.
Områdene skal nyttes som angitt på planen.

b. Tomteutnytting
Maks BYA: 30%. (Tomteutnytting beregnes iht. byggeforskriftenes kap. 22 og NS 3940).

c. Byggehøyder
Bebyggelsen kan utvides med en 2. etasje dersom den oppføres tilbaketrukket med minst 9 m fra fasaden mot vest. Det tillates i tillegg etablering av kjeller der terrenget tillater det. Maks takhøyde er 9,85 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

d. Parkering/Garasje
I forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene skal det opparbeides sykkelparkering. Det skal avsettes minst 0,4 sykkelplasser per boenhet. I tillegg skal det avsettes minst 1 sykkelplass til spesialsykler. Minst 50 % av sykkelplassene må være under tak.

Det skal avsettes minst 0,6 HC parkeringsplasser/garasjer per boenhet. I tillegg skal det etableres samme antall parkeringsplasser for personalet. Frittliggende garasje skal plasseres minst 1,5 m fra gjerdelinje langs vei og slik at det er minst 5 meter mellom garasjeport og avkjørsel fra kommunal og privat vei. For garasje er maks. gesimshøyde 3,00 m og maks mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Garasjer og biloppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan.

Parkering skal opparbeides på eget felt med parkeringsformål. I tillegg skal det i forbindelse med inngangsparti for omsorgsboligene opparbeides inntil en HC-parkeringsplass, samt en biloppstillingsplass for av- og påstigning med plass til forflytning mellom bil og rullestol.

Minst 20 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for ladbare biler, og bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge 50 % av parkeringsplassene for opplading av ladbare biler. Ladepunktene skal ha minimum 3,6 kW tilgjengelig effekt.

Innkjørsel skal kunne krysse parkeringsformålet og det skal være lov å kjøre gjennom med bil.

e. Krav til samlet utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for eiendommen godkjent av utvalg med ansvar for plan- og byggesaker. Denne planen skal vise bygningenes plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for beboere og ansatte samt øvrige utomhusarealer og sansesti. Utomhusarealer som ikke opparbeides skal bevares som naturområder og eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

f. Naturmangfold
Eksisterende vegetasjon skal søkes ivaretatt.
Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes fremme arter, inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Før anleggsstart skal det av fagkyndig utarbeides en plan for bevaring av trær. Trær som ønskes beholdt innenfor planområdet merkes. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Trær som skygger mye for naboeiendommene kan vurderes fjernet.

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til fare for spredning av fremmede arter.

g. Renovasjon.
Det tillates etablert nødvendig avfallsanlegg i planområdet. Avfallsanlegget skal etableres innenfor parkeringsformålet og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy fra offentlig vegareal. Avfallsløsningen skal være godt synlig og universelt utformet, uten å eksponeres mot eller gi ulemper for omgivelsene. Avfallsløsningen skal integreres i utforming av bygninger og uterom, og evt frittliggende bod skal plasseres minst 1,5m fra gjerdelinje langs vei. Renovasjonsløsning og oppstillingsplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil fra offentlig trafikkareal skal vises på utomhusplan som følger rammesøknad.

h. Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres innenfor planområdet på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget. Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til grunn.
Minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) er 0,3.

i. Flom og flomveier
Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsflom med 50 % klimapåslag.

j. Miljøoppfølgingsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan som utarbeides med utgangspunkt i kommunens veileder.

k. Sansesti
Det skal tillates opparbeidet en universelt utformet sansesti på inntil 200 m lengde innenfor institusjonsformålet. Stien skal være tilgjengelig for allmenheten, og ha ulike opplevelsespunkter hvor minst ett er tilpasset barn. Sansestien skal være opplyst. Sansestien skal være tegnet inn på og godkjent som del av utomhusplan jf. § 8 e.

l. Felles utearealer
Det skal opparbeides felles uteplass(er) i tilknytning til boligen, universelt utformet og med plass til at alle beboere og ansatte kan benytte det samtidig. Uteareal skal skjermes og sikres mot innsyn og slik at det ikke er tilgjengelig for uvedkommende. Det skal etableres vegetasjonsskjermer mot naboer i øst for å forhindre innsyn til naboeiendommene. Felles uteareal og skjerming mot naboer skal vises på utomhusplanen med skjerming og beplantning.

m. Rekkefølgekrav
En trygg og universelt utformet kryssing av Bregnefaret skal opparbeides ved planområdet før brukstillatelse gis.

§ 9. FRIOMRÅDE
I områdene kan det opparbeides anlegg for lek, barnepark, idrett, parsellhager m.m. med tilhørende bygninger etter plan godkjent av planutvalget, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Turveger, gang/sykkelveger og lysløyper m.m.

utover det som er vist på planen, kan tillates opparbeidet i friområdene etter plan godkjent av planutvalget.

Framføring av nødvendige ledningsanlegg gjennom friområder tillates. Plan for slike anlegg som viser terrenginngrep og behandling, skal godkjennes av planutvalget.
I friområdene kan det tillates anlagt nødvendig skogsbilveger og tømmerlagringsplasser etter plan godkjent av planutvalget.

§ 10. FELLESOMRÅDE
Felt L skal være parkeringsareal for feltene H, K og N med atkomst til de enkelte feltene.
Felles lekearealer i de enkelte delfelt skal være felles for hele delfeltet.

§11. MILJØSTASJON
Området skal nyttes til returpunkt for levering av fraksjoner av avfall fra husholdninger.
Her kan settes opp containere og beholdere for levering av papir, flasker, plast, klær mv.
For å begrense spredning av avfall og ulemper for beboere i nærområdet skal området inngjerdes. Mot boliger må gjerdet utformes som støyskjerm.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-107/504

Norkart
Utskriftsdato: 23.06.2026 09:25

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	174.1
Etablert dato	10.04.1991	Historisk oppgitt areal	174
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	107/504
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	107/504
Jordskifte Jordskifte	01.11.2019 22.10.2020	20/09805 18-001291REN-JLST		
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.04.1991			107/1 (-174), 107/504 (174)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6626493.95	603789.32	0	Ja	174.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN ANITA F040185*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tyriveien 8 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
LAURITSEN PETTER F130685*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tyriveien 8 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-107/547	Grunneiendom	1/73

Adresse

Vegadresse: Tyriveien 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 Langhus
Grunnkrets	211 Bølerkollen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	12 Bøleråsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17862502		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.05.1991
2	300125031		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 17862502: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.05.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	90
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	90
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	Referanse
Rammetillatelse	20.04.1989	31.10.2000	
Igangsettingstillatelse	24.10.1989	31.10.2000	
Tatt i bruk	01.05.1991	31.10.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tyriveien 8	H0101	107/504	90	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	45	0	45	0	0	0
U01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygning 300125031: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

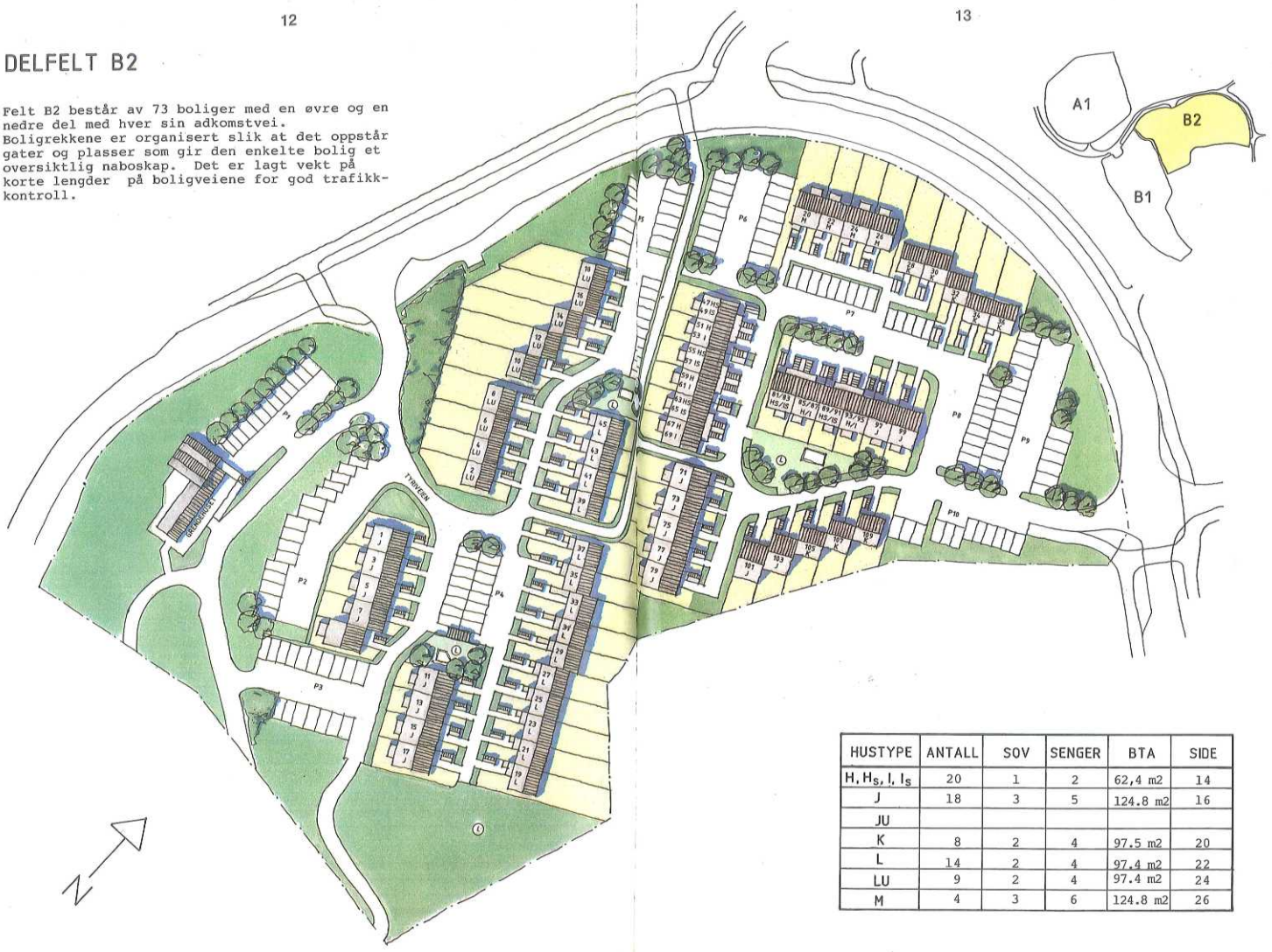
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	16.03.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	107/504	-	-	-	-	-

DELFELT B2

Felt B2 består av 73 boliger med en øvre og en nedre del med hver sin adkomstvei. Boligrekkene er organisert slik at det oppstår gater og plasser som gir den enkelte bolig et oversiktlig naboskap. Det er lagt vekt på korte lengder på boligveiene for god trafikk-kontroll.



HUSTYPE	ANTALL	SOV	SENGER	BTA	SIDE
H, H_S, I, I_S	20	1	2	62,4 m2	14
J	18	3	5	124.8 m2	16
JU					
K	8	2	4	97.5 m2	20
L	14	2	4	97.4 m2	22
LU	9	2	4	97.4 m2	24
M	4	3	6	124.8 m2	26

Ark. L 12/ 201201

Vedtatt av
Kommunestyret i møte 05.12.12

Oddmund Antsberg
SKI KOMMUNE
Plan, byggesak og geo

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR FOLLOBANEN

Plan-ID 3207_201201
Datert: 22.11.12
Mindre endring datert: 22.04.24, -endring av bestemmelsene § 2 og § 4.2, Sak nr.: 24/0070

1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på 5 plankart merket med kartnummer og dato.

2 Reguleringsformål

Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:

- Under bakkenivå (1)
- På bakkenivå (2)

Nivå 1 (under bakkenivå) reguleres til følgende formål (jf plan- og bygningslovens § 12-5):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 2):

JT1	Jernbane i tunnel med tverrforbindelser, nisjer, etc., inkludert sikringssone, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak.
JT2	Jernbane i tunnel med tverrforbindelser, nisjer, etc., inkludert sikringssone, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak.
JT3	Jernbane i betongtunnel med nisjer, etc., inkludert sikringssone med mindre enn 17 m overdekning over tunneltak.
JT4	Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, bergrom, nisjer etc. inkludert sikringssone med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak.
JT5	Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, bergrom, nisjer etc. inkludert sikringssone med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak.
JT6	Vanntunnel for Roåsbekken
VT	Veg i tunnel under jernbanen

Nivå 2 (på bakkenivå) reguleres til følgende formål (jf plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 1):

BB	Bolig
BK	Kommunalteknisk anlegg
BN	Næring

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 2):

J	Jernbane
JA	Annen banegrunn
V1	Offentlig kjøreveg

V2 Felles atkomstveg
Vgs Gang- og sykkelveg
VA Annen veggrunn, teknisk anlegg

Grønnstruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 3):
GN Naturområde
GT Turdrag
GV Vegetasjonsskjerm

LNF- områder (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr 5):
L1 Landbruk
L2 Landbruk, skogsmark
L3 Landbruk, særlige landskapshensyn
L4 Landbruk, omlegging av Roåsbekken

Hensynssoner (Plan – og bygningsloven § 12-6):
HR2 Restriksjonssone for jernbane i tunnel, med mindre enn 17 m overdekning over tunneltak
HK Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner
HF1 Faresone, ras og skredfare. Område med kvikkleire
HF2 Faresone, høyspentanlegg

Bestemmelsesområder (Plan – og bygningsloven § 12-7):
Midlertidig anleggsområde (Rp. Bestemmelsesområde (§ 12-7 nr. 1):
R/A 40 - 57 Midlertidig anleggsområde.

3 Generelle bestemmelser / Fellesbestemmelser

3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase

Generelt
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.

Luftoverført støy
Grenseverdiene i retningslinje T-1442 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, revidert 2012) skal legges til grunn. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift/ NS8175.
For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Ved fravikelse skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.
Eiere av bolig der de økonomiske og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen. Bygninger som skal vurderes for lokale støytiltak, er listet opp i planbeskrivelsen.
Tiltak for støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Strukturlyd
Strukturlyd fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride L5AF = 32 dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. L5AF er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne L5AF skal være godstog.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til $V_{w,95}$ = 0,3-0,6 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kost-/nytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

3.2 Energibrønner og brønner for vannforsyning
For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbyggingen av Follobanen, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring
Tiltak beskrevet i miljøprogrammet, datert 10.02.2012, skal legges til grunn for detaljprosjektering.
Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og kommunen. Miljøoppfølgingsplanen skal være en del av kontrakten med entreprenør.

3.4 Kulturminner
Før iverksetting av tiltak i henhold til angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravinger av følgende automatisk fredete kulturminnelokaliteter, id. 30113, 58970, 138423, 138424, 138425, 139239, 139240, 158014 innenfor planområdet.

De automatisk fredete kulturminnelokalitetene id. 58969, 137823, 149450 er allerede tilstrekkelig undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres.

3.5 Overvann
Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer skal dimensjoneres for vannføring tilsvarende 200 års nedbørsintensitet.
Drensvann og spillvann i anleggsperioden og fra det ferdige anlegget føres til offentlige ledninger eller resipient og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Detaljavklaring i plan
Kulverter, tunnelportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som er angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106, 21.09.2012) er å anse som detaljavklart i plan. Det skal ikke innsendes særskilt byggemelding for disse anlegg.

3.7 Byggegrenser langs offentlig veg og jernbane
Byggegrense til veg er 50 meter fra senterlinje for fylkesveger, 15 meter fra kommunale veger og gang- og sykkelveger, dersom annet ikke er vist på plankartet. Byggegrense til jernbane er 30 m fra ytterste spormidt.
For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense.
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkludert planlagt bebyggelse som vist i plankart, tillates innenfor regulert byggegrense.

3.8 Vegetasjon og beplantning
Matjordlag og skogsjord skal tas vare på i anleggsperioden og skal benyttes ved istandsetting av arealer ved fullført anlegg. Matjord og skogsjord skal lagres i ranker ikke høyere enn tipphøyde for å ivareta frøbank og jordkvalitet. Ved beplantning skal det benyttes stedegne arter.

3.9 Erosjonsforebyggende tiltak
Det skal etableres rutiner for å hindre avrenning til vassdrag i anleggs – og driftsperiode, herunder avledning av overflatevann, tidspunkt for anleggsgjennomføring, bevaring av vegetasjon, revegetering og (re)etablering av hydrotekniske anlegg.

3.10 Viltovergang
Det skal etableres viltovergang over nordre del av godssportunnelen. Det skal legges til rette for bevaring eller etablering av vegetasjon som kan sikre viltovergangens funksjon, inkludert vegetasjon for å lede vilt mot overgangen og mot atkomstkulvert for Endsjø og Roås gårder.

3.11 Rekkefølgebestemmelser
Nødvendige avbøtende trafikksikkerhetstiltak på Langhusveien og Vevelstadveien skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeidene. Trafikksikkerhetstiltakene skal utføres i henhold til plan godkjent av Statens vegvesen.
Byggeplan for ny trase for fv. 152, gang- og sykkelveg, avkjørsler til riggområder mv. og øvrige tiltak innenfor byggegrensen mot riks- og fylkesveg, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeider.
Eksisterende fylkesveger som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til dagens standard.
Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde, eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av Miljøoppfølgingsplanen i forbindelse med detaljprosjekteringen foreligge en plan for anleggstrafikk og massehåndtering. Plan skal omfatte planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt mellomlagring og deponering av masser. Plan skal forelegges kommunen og godkjennes av vegmyndighet og Fylkesmannen.
Eksisterende avkjørsler til Endsjø, Roås, Kvakestad og gnr. 119/78 og 119/79 kan ikke stenges før ny atkomstløsning via ny rundkjøring som vist i planen er opparbeidet.

4 Bestemmelser for ulike nivå/felt

4.1 Nivå 1 (under bakkenivå)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (JT1 - JT6, VT):
JT1, JT2, JT3: Jernbane i tunnel

Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.

Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Sikringssonens utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Sikringssonen erverves av Jernbaneverket. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

Over JT2 og JT3 (bergoverdekning mindre enn 17 m) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av

tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4 og JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel etc.

Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.

Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Sikringssonens utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Sikringssonen erverves av Jernbaneverket. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket. Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 m) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
Tunnelanleggene skal sikres mot uvedkommende både i anleggstiden og etter ferdigstilt anlegg.

JT6: Vanntunnel for Roåsbekken

Innenfor regulert volum kan det anlegges tunnel for omlegging av Roåsbekken. Tunnelen skal utformes slik at den muliggjør vandring av ål. Sikringssonens utstrekning gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak, 12 meter under teoretisk tunnelbunn og 12 meter ut fra teoretisk tunnelvegg.
Over JT6 kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

VT: Vei i tunnel under jernbane

4.2 Nivå 2 (på bakkenivå)

Bebyggelse og anlegg (BB, BK og BN):

BB: Bolig

Etter avsluttet anleggsperiode skal gjeldende regulering og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for ”Slora, del av Q1”, vedtatt 9.9.80, gjelder for dette området, jfr. § 5.

BK: Kommunalteknisk anlegg

Innenfor området kan ny rensedam bygges i tilknytning til eksisterende dammer. Anlegget skal ha atkomst via eksisterende veg fra Hebekk skole. Vegen tillates forsterket slik at den også kan tjene som beredskapsveg for jernbaneområdene J1 og JA.

BN: Næring

Etter avsluttet anleggsperiode kan området tas i bruk for næringsformål, hagesenter. Det skal utarbeides egen detaljreguleringsplan for området som viser fremtidige arealbruksformål, og

- felles atkomstvei for området (for Gnr.118 Bnr. 2, og 119/7 og119/92)
- byggearealer

- parkering
- utendørs lagringsarealer
- grøntarealer

BYA fastsettes av Ski kommune ved ny regulering.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (J, JA, V1, V2, Vgs, VA)

J: Trasé for jernbane

Innenfor regulert areal har Jernbaneverket rett til å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som angitt i teknisk plan (UOS-80-A-11106). Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm).
Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal.
Alle jernbanetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 25 m^2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), kulverter, tunnelportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som ikke er nevnt nedenunder, er detaljert avklart i illustrasjon og teknisk plan, og dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. II.

JA: Annen banegrunn:

Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg, ventilasjonstårn på inntil 7 meter over planert terreng og driftsatkomster som vist i reguleringsplan.
Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og opparbeides med grusdekke. Beredskapsplassen skal sikres mot adgang for uvedkommende.
Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

V1: Offentlig kjøreveg:

Offentlig veg V1 omfatter omlegging av Fv 152 Langhusveien med kryss/avkjørsler til anleggsområdene. Vegomlegging og kryss må opparbeides innen anleggsarbeidene for jernbaneanlegget starter.

V2: Felles atkomstveg

Felles atkomstveg til Jernbaneverkets arealer og for Gnr.121 Bnr. 1, Roås og Gnr.130 Bnr. 1, Endsjø.
Felles atkomstvei for områdene gbnr. 119/7 og 119/79, BN, JA og til Gnr. 119 Bnr. 2, Kvakestad gård.

Vgs: Gang- og sykkelveg

VA: Annet vegareal

Grønnstruktur (GN, GT, GV)

GN: Naturområde

Naturområdet rundt Kapelldammen skal ikke berøres av anleggsvirksomheten.
Eksisterende vannlinjer og vegetasjon skal beholdes gjennom hele anleggsperioden.
Nødvendige tettearbeider i eksisterende jernbanefylling kan gjennomføres etter nærmere avtale med Ski kommune og etter en biologisk vurdering.
Det skal utarbeides skjøtselsplaner i samarbeid med Ski kommune.

GT: Grøntstruktur turvei

Eksisterende jernbanetrase skal etter trafikkomlegging ryddes for jernbanemateriell.
Traseen kan deretter istandsettes til bruk som turvei.

GV: Vegetasjonsskjerm
Vegetasjonsskjerm mellom gang- sykkelveg og fremtidig næringsareal.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (L1 – L4)

L1: Landbruksarealer, gårdstun med atkomstveier og driftsveier.
Det kan oppføres bygninger som er nødvendig for jordbruksdriften. Eksisterende Roåsbekk kan tilrettelegges for midlertidig sedimenteringsdammer for rensing av prosessvann fra anleggsdrift.

L2: Fremtidig skogsområde.

L3: Særlige landskapshensyn
Område med behov for å ivareta særlige landskapshensyn gjennom anleggsperioden. Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig bevares. Vegetasjon som skades, eller arealer hvor vegetasjon må fjernes skal revegeteres etter avsluttet anlegg.

L4: Nytt løp for Roåsbekken.
Bekken skal sikres mot jorderosjon. Det skal etableres et belte i 5 m bredde på hver side av bekken og utenfor steinsatte bredder for etablering av vegetasjon med stedlige arter.

I områdene L1 – L4, må grunn ikke gis utnytting for andre formål enn jord-, skog-, og hagebruk. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak med husbygging eller anlegg uten at disse har direkte tilknytting til jord-, skog-, eller hagebruksdrift med tilhørende boliger. Det er således ikke tillatt å anlegge bensinstasjoner, campingplasser, søppelplasser o.l., Det er videre ikke tillatt å bygge eller påbygge hytter, sommerhus, kiosker, boder o.l. Allerede oppførte bolighus som ikke har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift kan tillates ombygd eller tilbygd i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter eller gir flere leiligheter.

Dagens avkjørselspunkt fra fv. 152 til eiendom gnr/bnr 119/7 vil bli sanert i forbindelse med bygging av ny rundkjøring V1 og omlegging av gang- og sykkelveien. Det må erverves grunn fra rundkjøringen og frem til 119/7 i en bredde på 5 meter. Veien legges som illustrert i reguleringsplanen. Både eiendommen og adkomstveien vil ligge innenfor reguleringsformål L1 Landbruk.

I tillegg gjelder Ski kommunes regler for saksbehandling i LNF-områder, Utfyllende bestemmelser til kommuneplanen, vedtatt 22.06.2011.

4.3 Hensynssoner

Hensynssoner i planen (HR2, HK, HF)

HR2: Restriksjonssone over jernbaneanlegg
Restriksjonssone gjelder for underliggende tunnelanlegg med mindre enn 17 meter overdekning i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

HK: Båndleggingsone, båndlegging etter lov om kulturminner.

HF1: Faresone, ras og skredfare
For tiltak innenfor hensynssone for ras- og skredfare skal det kunne dokumenteres geoteknisk prosjektering og kontroll av prosjektering i tiltaksklasse 3.

I disse områdene skal "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper" legges til grunn for gjennomføring. Rettlederen er vedlegg 1 til NVE retningslinjer nr. 2 – 2011, "Flom og skredfare i arealplaner".

HF2: Faresone høyspentanlegg
Eksisterende høyspentlinje med restriksjonsone som inngår i planen

5 Gjeldende reguleringsplaner som inngår i planområdet

Følgende reguleringsplaner berøres av midlertidige rigg- og anleggsområder, eller av hensynssone HR2. Med unntak av arealer som reguleres permanent til jernbaneformål skal gjeldende regulering og reguleringsbestemmelser gjelde etter avsluttet anleggsperiode i følgende planer:

- Taraldrud, Reguleringsplan for e6 mellom Assurtjern og Oslo grense, vedtatt 30.01.2002
- Berghagan nord, reguleringsplan for nordre del av Berghagan industriområde, langhus, vedtatt 14.04.2010
- Sloraveien, reguleringsplan for Slora, del av Q1, vedtatt 09.09.1980
- Reguleringsplan for et område mellom Langhus og Ski stasjonsby til landbruksformål, vedtatt 11.12.1970.

6 Bestemmelser for midlertidige rigg- og anleggsområder

6.1 Generelt

På områdene R/A 40 – 57 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige rigg- og anleggsområder knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Etter avsluttet anlegg kan bestemmelsene i 6.1 – 6.7 tas ut av administrasjonen i Ski kommune.
Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på rigg og anleggsområdene.
Jernbaneverket skal utarbeide plan for skjøtsel for eventuell vegetasjon som skal bevares innenfor anleggsområdene.
Midlertidige rigg og anleggsområder skal senest ett år etter at anlegget er avsluttet tilbakeføres til enhver tid gjeldende regulering /opprinnelig bruk og istandsettes i henhold til plan godkjent av Ski kommune.
Dyrkningsarealer må sikres tilfredsstillende drenering.

Det må beskrives /skisseres en plan for hvordan utgraving og deponering av masser skal skje og det må være dokumentert at kravene til områdestabilitet tilfredsstilles, jf. TEK 10 med veiledning. JBV påser at denne formuleringen videreføres i tilbudsgrunnlaget for totalentre-prisen på Ski.

6.2 Midlertidige tiltak

I områdene R/A 40 - 55 kan det anlegges brakkerigger for midlertidig kontor og bolig, verksteder, lager, og andre bygg som er nødvendige for å gjennomføre jernbaneanlegget.
Bygg og andre anlegg kan oppføres med høyde inntil 7 m uten byggesaksbehandling. For bygg og anlegg over denne høyden skal det innsendes søknad om byggetillatelse.
I Riggområde R/A 44 skal det sikres et vegetasjonsbelte på 10 m mot tilliggende gangveier, skiløyper/lysløyper og boliger.
Ved valg av tunnelboremaskin (TBM) som drivemetode for tunnelene skal det innsendes byggesøknad for anleggsområdet. Søknaden skal vise utomhusanlegg, plassering av bygg og lagringsområder, oppriss av bygg.

6.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang- og sykkelveier mv.

Gang- og sykkelvei mv. som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen, skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk.
Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Ski kommune før gjennomføring.
Midlertidige omlagte veier /gang- og sykkelveier skal istandsettes etter avsluttet arbeid som krevde omleggingen.

6.4 Støy og vibrasjoner i anleggsperioden

Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:
Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med tilhørende veileder TA-2115.

Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4, 5 og 6 er veiledende.

Søknadsprosess i forhold til støy i henhold til forskrift om miljørettet helsevern må avklares med helsemyndighetene i Ski kommune før anleggsarbeidene starter.

Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for større tiltak foreligge ved søknad om rammetillatelse. Denne skal inneholde:

a. Beregninger av støyende hovedaktiviteter
b. Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet
c. Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak
d. En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442
e. Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under anleggsperioden.
f. Kontraktskrav til entreprenør.
g. Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Vibrasjoner i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

6.5 For gjennomføring av anleggsarbeidene gjelder ellers følgende:

- Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk undersøkelse og overvåking av gravearbeidene, samt en beredskapsplan for hvordan kulturminner som oppdages skal håndteres. Planen skal sendes kulturvernmyndighetene til uttalelse.
- Før anleggsstart skal det foreligge en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.
- Område med alunskiferdeponi innenfor rigg/anleggsområde #42 er underlagt rådighetsinnskrenkning. Tiltak innenfor området kan ikke iverksettes før Fylkesmannen er forelagt planer for bruk av området.

Utskriftsdato: 23.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/504//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	174,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626493,95	**Øst**	603789,32	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626496,99	603781,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,42	
2	6626504,72	603800,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,97	
3	6626500,47	603801,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,37	15,62
4	6626496,99	603803,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
5	6626488,59	603782,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,78	

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 107/504
Adresse: Tyriveien 8
Dato: 23.06.2026
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.

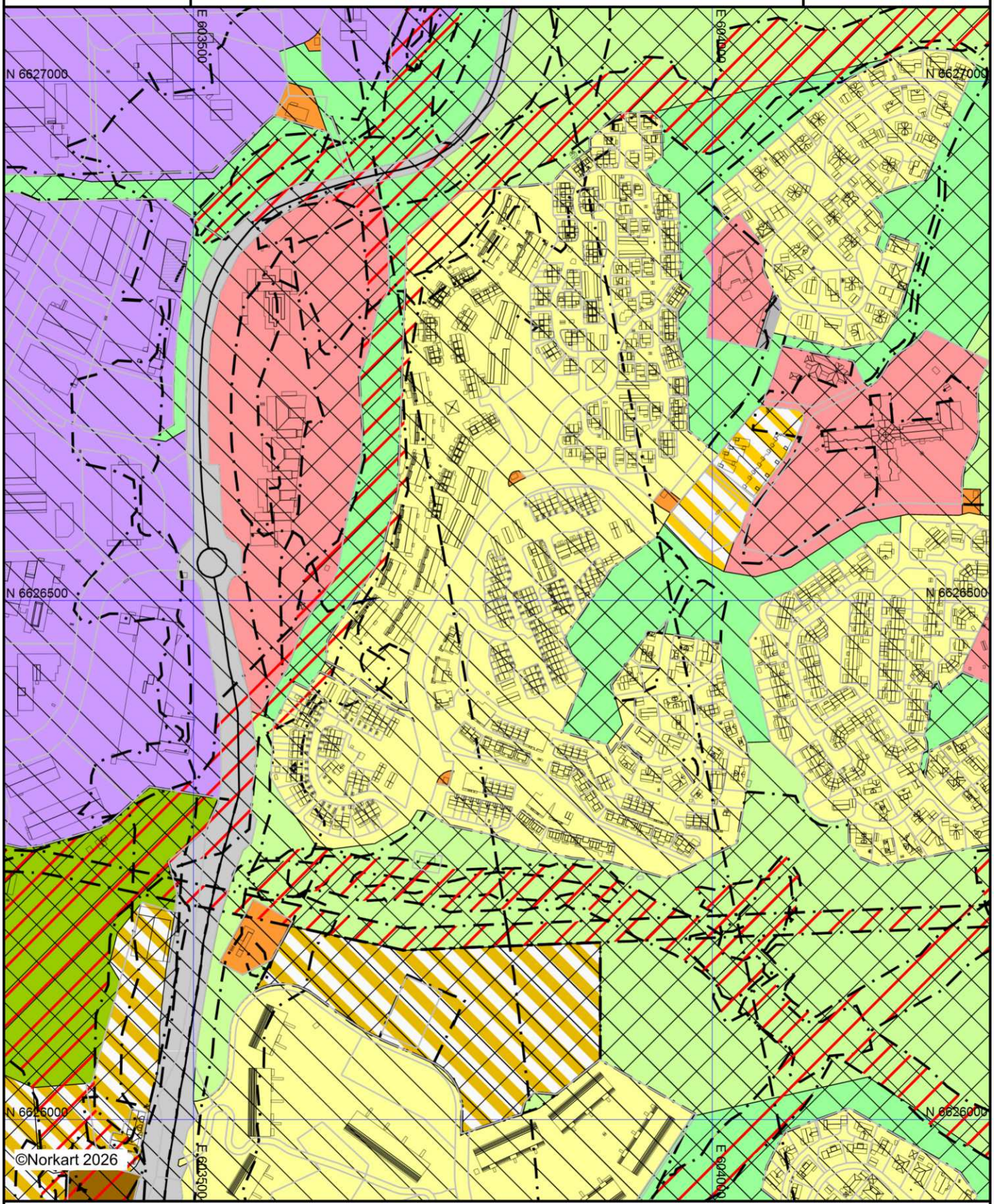
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/504
Adresse: Tyriveien 8
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Gjennomføringgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
Gjennomføringsone - Omforming
Båndleggінggrense nåværende
Båndleggingsone - nåværende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Veg - nåværende
Bane- nåværende
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

Ledninger i bakken

Nordre Follo kommune

Eiendom: 107/504

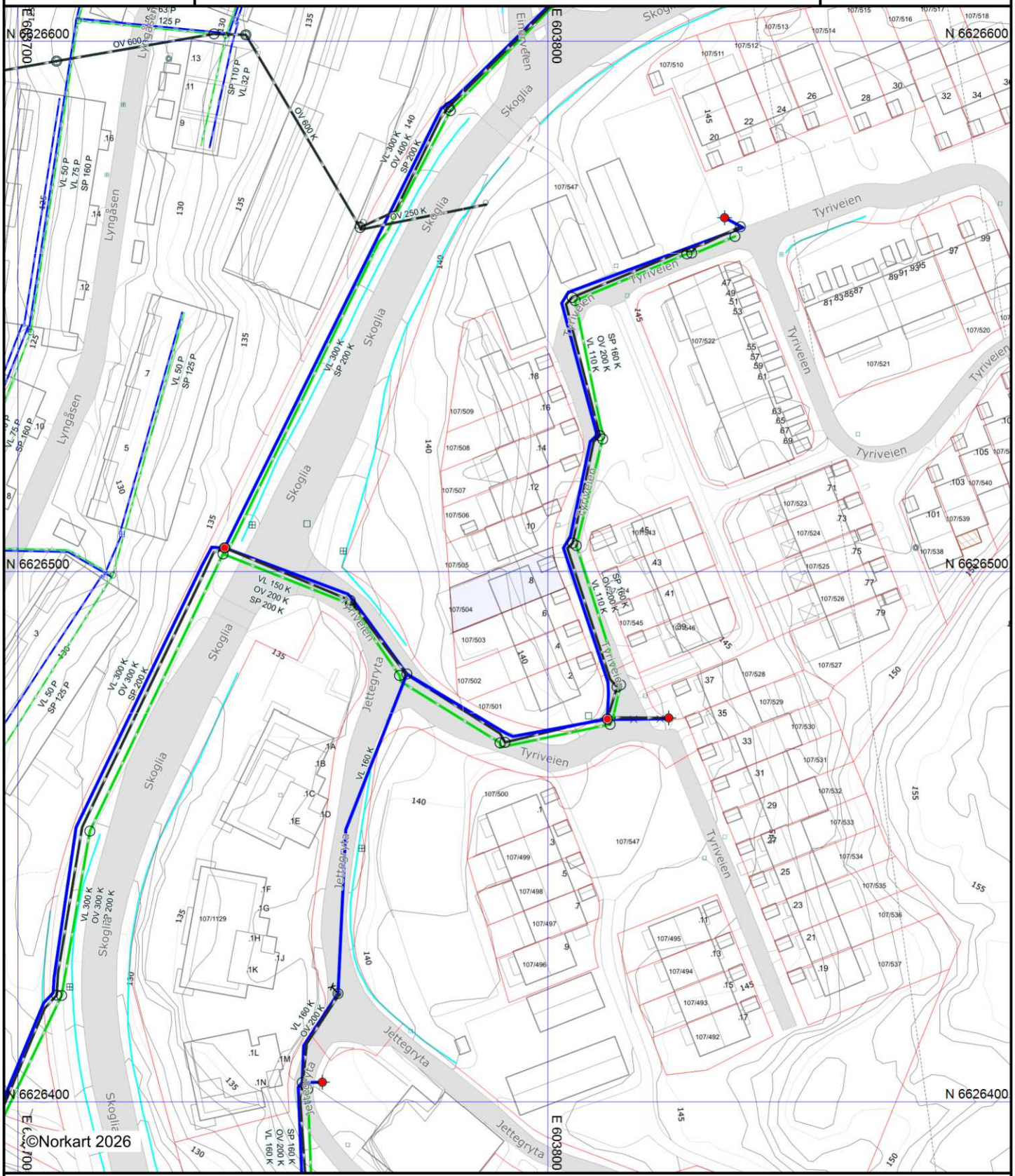
Adresse: Tyriveien 8

Dato: 23.06.2026

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

Bygningsbru

Vegg frittstående

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense

Tiltak

Godkj. Bygningsendring

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.**	107	**Bruksnr.**	504	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyriveien 8, 1405 LANGHUS								

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
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

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	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.2026	
Delarealer	**Delareal**	174 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	174 m^2
	KPHensynsonenavn	H190_2
	KPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	174 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

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	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140)
Navn	FELT Q3, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 174 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=201201)
Navn	Follobanen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9735/201201_Bestemmelser_med%20endring%2022.04.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 174 m^2 **Formål** Trasé for jernbane **Feltnavn** JT1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140B2 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140B2)
Navn	FELT B2, BØLERÅSEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.1989
Delarealer	**Delareal** 174 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

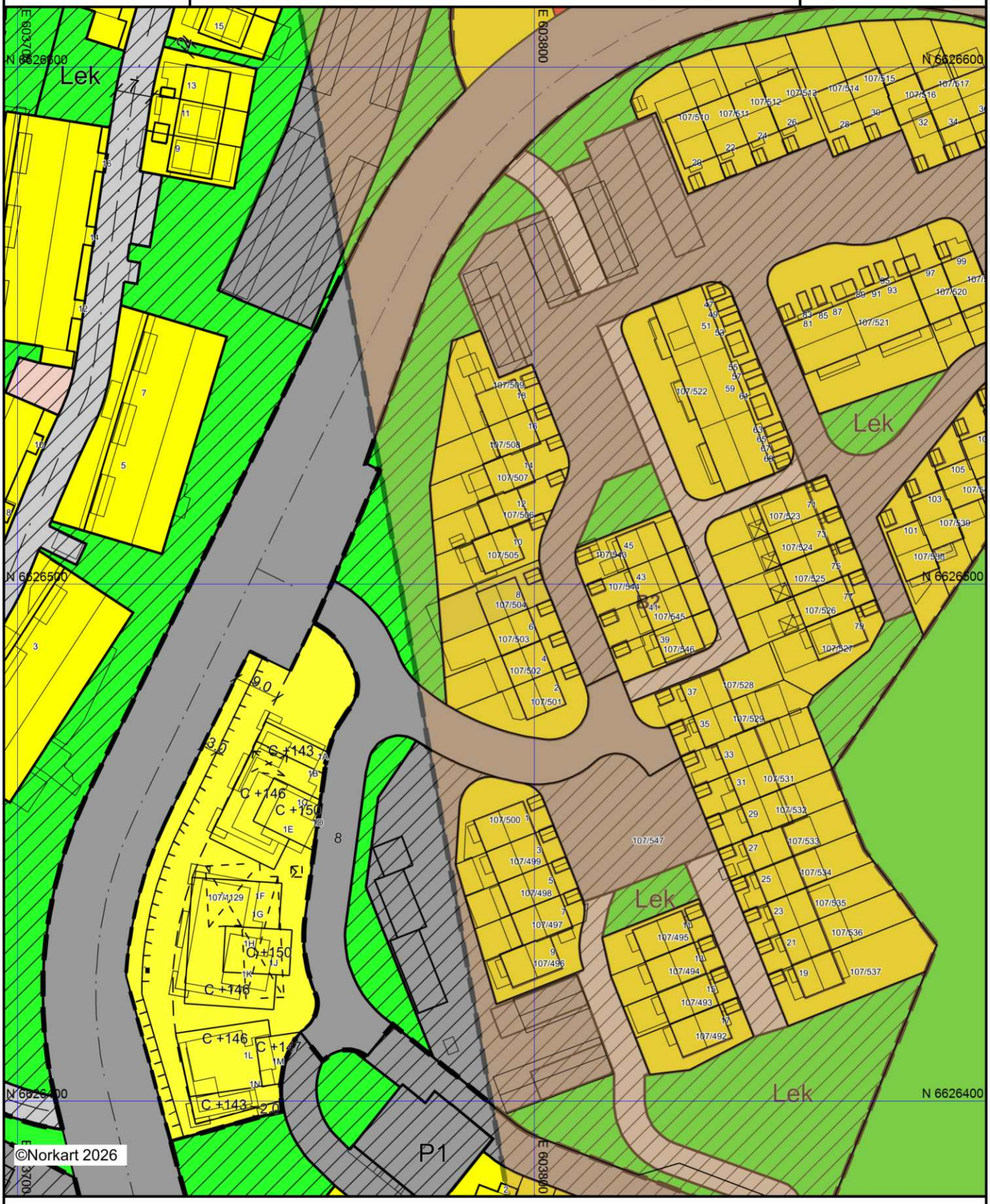
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/504
Adresse: Tyriveien 8
Dato: 23.06.2026
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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støttemur

Reguleringsplan PBL 2008

- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense

Utskriftsdato: 23.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	504	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyriveien 8, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
79158483	2385	04.05.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	172	04.05.2026
53908613	0	04.05.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	172	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	504	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tyriveien 8, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	14 367,41 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	15 461,08 kr
Sum	**33 648,53 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	86 m3	56.54	1/1	0 %	4 862,23 kr	4 862,23 kr
Forbruk vann i fjor	15%	86 m3	52.01	1/1	0 %	4 473,25 kr	4 473,25 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	86 m3	42.34	1/1	0 %	3 641,03 kr	3 641,03 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	86 m3	38.95	1/1	0 %	3 349,74 kr	3 349,74 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-108.5 m3	56.54	1/1	0 %	-6 134,31 kr	-6 134,32 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-108.5 m3	52.01	1/1	0 %	-5 643,58 kr	-5 643,58 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-108.5 m3	42.34	1/1	0 %	-4 593,61 kr	-4 593,61 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-108.5 m3	38.95	1/1	0 %	-4 226,12 kr	-4 226,12 kr
A konto forbruk vann i år	15%	176 m3	47.17	1/1	0 %	8 302,45 kr	4 843,12 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	176 m3	49.02	1/1	0 %	8 628,31 kr	5 033,18 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	1 520,73 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 053,31 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	2 380,61 kr
					Sum	**22 867,39 kr**	**11 559,57 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune
POSTBOKS 3010

1402 SKI

FAKTURA

LAURITSEN PETTER
TYRIVEIEN 8
1405 LANGHUS

Fakturanummer	100814594
Kundenummer	613693
Fakturadato	19.06.2026
Forfallsdato	**20.07.2026**
Bankkonto	**1506 23 73404**
KID	**00613693100000372**
Fakturabeløp NOK	**2261,57**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer	922092648MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	02178
Deres ref.	

Eiendom 107/504/0/0/2502 - Tyriveien 8
Eier LAURITSEN PETTER

Kommunale gebyrer juli 2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
A KONTO FORBRUK VANN I ÅR	176,00	m3	41,02	1/1	010726-310726	601,63	15%
A KONTO FORBRUK AVLØP I ÅR	176,00	m3	42,63	1/1	010726-310726	625,24	15%
ABONNEMENT VANN BOLIG	1,00	Boen	2266,96	1/1	010726-310726	188,91	15%
ABONNEMENT AVLØP BOLIG	1,00	Boen	3060,87	1/1	010726-310726	255,07	15%
HELÅRSRENOVASJON STANDARD	1,00	Stk	3264,80	1/1	010726-310726	272,07	25%

Netto	**1942,92**
MVA	**318,65**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**2261,57**

Grunnlag MVA middel sats: 1670,85, MVA: 250,63
Grunnlag MVA høy sats: 272,07, MVA: 68,02

Spørsmål til fakturagrunnlaget for de kommunale avgiftene rettes til dialog.va@nordrefollo.kommune.no
Spørsmål om e-faktura/avtalegiro rettes til egen bank. Øvrige spørsmål om faktura rettes til:
Utfakturering@nordrefollo.kommune.no
Ved for sent betalt faktura påløper inkassogebyr og forsinkelsesrente.

IBAN NO0215062373404 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00613693 AvtaleGiroreferanse 00613693100000372

Doknr: 1178 Tinglyst: 28.01.1992 Emb. 006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K J Ø P E K O N T R A K T

REGISTRERT
28 JAN. 1992
INDRE FOLLO
HERREDSRETT
Dagboknr: 1178

Ski kommune som selger (heretter kalt selger) og
Wivian Jensen 131069[redacted]
.....f.nr.....
Inge Rindedal Jensen 260368[redacted]
.....f.nr.....

adr.: Gamlevn. 43 A, 1406 Hebekk

som kjøper (heretter kalt kjøper) inngår med dette slik

kjøpekontrakt:

1. Salg.

1.1 Kommunen selger til kjøper (hustype LU), 1408 Vevelstad, TYRIVN. seksjonsnr. nr. 8 under eiendommen gnr. 107, bnr. 504 i Ski med påstående bygninger på de i denne kjøpekontrakt satte vilkår.

Sammen med denne eiendommen følger ideell 1/244-del av fellesarealet under delfeltene A1,B1 og B2, gitt betegnelsen gnr. 107, bnr.547, 548 og 549 med påstående bygning/bygninger i Ski og av felleskabler og ledninger slik disse er beskrevet under pkt. 5.

Parkeringsplanen viser den garasjeparkeringsplass som tildeles den enkelte bolig.

Denne andel av fellesarealet og av kommunaltekniske ledninger/kabler kan ikke selges uten samtidig med salg av gnr. 107, bnr. 504 , seksjonsnr. , og den skal følge med ved slikt videresalg. Grendelaget/vellet har den fulle disposisjonsrett over og ansvar for fellesarealene under gnr. 107, bnr.547, 548 og 549 med påstående bygninger samt fellesledninger/kabler slik disse er beskrevet under pkt. 5.

1.2 Det er en forutsetning for kjøpet at kjøper blir innvilget det oppgitte husbanklånet. Kjøper underskriver husbankens pantobligasjon på det oppgitte lånebeløpet samt søknad om konvertering av husbanklånet samtidig med underskrift av nærværende kjøpekontrakt.

2. Kjøpesum/oppgjør.

2.1 Kjøpesummen er satt til kr. 675 000,-
- kroner sekshundreogsyttifemtusen inkl. mva.

I tillegg skal kjøper bære omkostningene med oppmåling, dokumentavgift på skjøte, tinglysingsomkostninger for målebrev, kjøpekontrakt, skjøte, husbankobligasjon og eventuelt eierseksjonsbegjæring samt takst, samlet kr. Kr. 7 300,-

Gebyr ved tinglysing av egne pantobligasjoner bæres av kjøper og betales samtidig med og på samme måte som egenkapitalen, og utgjør for tiden kr. 714,-pr. enhet.

Ønsker kjøper tilknytning til kabeltv-nettet, er han kjent med at avtale om dette må inngås med TBK og at han selv må bære kostnadene med dette utenom ovennevnte kjøpesum.

2.2 Kjøpesummen med tillegg av ovennevnte omkostninger forutsettes dekket ved ovennevnte lån i Husbanken kr. 430 000,- og ved egenkapital kr. 245 000,- ekskl. omk.

2.3 Egenkapitalen er i det følgende splittet opp i et akontobeløp/kontantbeløp kr. ~~5.000,-~~ og et restbeløp kr. 245 000,-

2.4 Akontobeløpet/kontantbeløpet kr. 5.000,- innbetales ved underskrift av opsjonsavtale eller ved underskrift av kjøpekontrakt dersom slik opsjonsavtale ikke først inngås. Restbeløpet forfaller til betaling innen 30 dager etter kontraktsunderskrift, men likevel ikke før boligen kan leveres fra entreprenør. Se pkt. 8.7.

2.5 Ved for sen innbetaling av egenkapitalen, blir kjøper å belaste med 15% renter p.a. inntil betaling finner sted.

2.6 For den del av kjøpesummen som skal konverteres til husbanklånet, stort kr. 430 000,- , betaler kjøper til selger 12% renter p.a. fra overtakelse til konvertering har funnet sted. Ovennevnte innbetaling skal nyttes til selgers dekning av kostnader med byggelånet i denne periode for nærværende eiendom. Renten betales til kommunekassereren i Ski etter påkrav fra kommunen.

Det forutsettes at Husbanklånet er konvertert innen 2 mndr. fra overtagelsen.

2.7 Oppgjør mellom kjøper og selger for kjøpers egenkapitalandel og omkostninger, foretas av

Alle disse innbetalinger fra kjøper skal foretas til Follo Eiendomsomsetning A/S bankkontonr. 7114.05.36215

3. Skjøting.

3.1 Skjøte på eierseksjonen/eiendommen utstedes snarest etter at

a. nærværende kjøpekontrakt er underskrevet og tinglyst som heftelse på eiendommen,
b. kjøper har underskrevet pantobligasjon til Husbanken og husbanklånet er konvertert og innbetalt til selger,
c. egenkapitalen angitt under pkt. 2.3 med eventuelle påløpne renter samt omkostninger angitt under pkt. 2.1 er innbetalt til selger.

3.2 Eiendommen overdras fri for selgers pengeheftelser.

4. Overtakelse/vedlikehold.

4.1 Kjøper overtar boligen den 10.1.92.
Selger tar forbehold om forsinket levering på boliger som ikke er klare på kontraktstidspunktet. Ved forsinkelser gir selger minst 14 dagers skriftelig varsel.

Kjøper må før dette ha betalt inn til selger egenkapitalen angitt under pkt. 2.3 med eventuelle påløpne renter samt omkostninger angitt under pkt. 2.1.

Kjøper må også ha underskrevet nærværende kjøpekontrakt, søknad om konvertering av husbanklån og tilknyttet obligasjon for husbanklånet.

Boligen leveres med midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest vil bli levert senere.

4.2 Kjøper vil ved overtakelsesbefaring gå gjennom eiendommen og notere de eventuelle feil og mangler som skal rettes opp og som er akseptert av selger. Eiendommen overtas i denne stand. Selger kjenner ikke til at boligen har feil og/eller mangler.

Selger kan om han finner dette praktisk,gå ferdigbefaring med kjøper før overtakelsen. Kjøper blir i tilfelle kontaktet om dette.

Det kan forekomme mindre endringer i forhold til prospektet som ikke i vesentlig grad endrer boligens kvalitet og verdi. Dette gjelder også terreng og tomteforhold som er vist i prospektet.

Endelig tomtegrense fastsettes av Oppmålingsvesenet i Ski og vil bli vist på eiendommens målebrev, som kjøper vil få fra selger straks dette er tinglyst.

4.3 Kjøper har fra overtakelsen det fulle ansvar for og den fulle risiko med boligen og overtar herunder alle løpende utgifter forbundet med denne.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

4.4 Boligen leveres med ett års garantitid fra overtakelsestidspunktet i henhold til Norsk Standard 3401, pkt. 25. Forøvrig gjelder Norsk Standard 3401.

Ca. 1 år etter overtakelsen, vil det bli foretatt ettårsbefaring, og selgeren vil utføre eventuelle justerings- og etterarbeider. Mangler som måtte bli påberopt senere, er selger uvedkommende, jfr. dog pkt. 25.9 i Norsk Standard 3401.

Selgeren er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av boligen, krymping av treverk eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller lignende.

Skulle det forøvrig være oppstått feil eller mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning feilene eller manglene har for boligens bruksverdi, har selgeren rett til å gi kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

4.5 Kjøper er kjent med og godtar at alle fellesanlegg og fellesarealer som ikke måtte bli overtatt for kommunalt vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av beboerne i fellesskap via grendelaget/vellet, jfr. pkt. 5.1.

4.6 Kjøper er kjent med og godtar at det via grendelaget/vellet er solidarisk vedlikeholdsplikt av felles kabelanlegg og felles vann- og kloakkledningsnett frem til tilknytningspunkt på offentlig ledning/kabel, jfr. pkt. 1.1 og 5.4.

4.7 Kjøpere som er seksjonseiere under ett bruksnummer, er videre kjent med og godtar at seksjonseiere under samme bruksnummer er solidarisk ansvarlig seg imellom av ledninger og kabler fra det respektive seksjonsobjektet frem til tilknytning med fellesskapets kabler og ledninger, jfr. pkt. 5.4.

5. Grendelag/vel.

5.1 Eier av TYRIVN nr. 8, gnr. 107, bnr. 504 seksjonsnr. har rett og plikt til å være medlem av et grendelag/vel til drift av fellesareal og fellesanlegg under delfeltene A1, B1 og B2. Ski kommune tar initiativ til opprettelse av grendelaget/vellet og utarbeider de midlertidige vedtektene for dette. Slik stiftelse skjer etter at formannskapet har vedtatt vedtektene.

Grendelaget/vellet utligner medlemsavgifter til drift av dette på medlemmene.

Grendelaget/vellet kan ikke oppløses så lenge det hviler husbanklån på noen av eiendommene/seksjonene. Samtykke fra Ski kommune må også foreligge på forhånd før slik oppløsning eller endring av vedtektene kan finne sted.

5.2 Selger forbeholder grendelaget/vellet panterett for inntil kr. 20.000,- - kronertyvetusen 0/100 - i kjøpers nærværende eiendom til dekning av fellesutgifter og særpålegg til denne eiendom. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av kjøpesum med omkostninger angitt i pkt. 2.1 og har ikke opptrinnsrett. Senere har grendelaget/vellet plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent lånetakstverdi.

I de tilfeller hvor nærværende bolig er seksjonert, skal sameiet ha panterett for kr. 15.000,- med prioritet umiddelbart før vellets/grendelagets panterett. Sameiets panterett skal ha prioritet etter 100 % av kjøpesum med omkostninger angitt i pkt. 2.1 og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent lånetakst.

5.3 Det påhviler eiendommen TYRIVN nr. 8 ,gnr. 107, bnr. 504, seksjonsnr. , en ideell 1/244-del av kostnadene med drift og vedlikehold av grendehus, veger, felles parkeringsplasser og andre fellesareal som er felles med de eiendommer som er nevnt under pkt. 1.1 samt felles ledninger/kabler angitt under pkt. 5.4.

Kostnadene med drift/vedlikehold av fellesgarasjeanlegg og garasjer på fellesareal bæres av de aktuelle brukere men administreres av grendelaget/vellet.

5.4 Grendelaget/vellet har det fulle ansvar for og en eiers disposisjonsrett til alle kommunaltekniske kabel- og ledningsanlegg som ligger utenfor den enkelte huskropp, og står ansvarlig for drift og vedlikehold av disse installasjoner.

Der hvor ledningene/kablene går i grunne grøfter under de enkelte hus for betjening av flere boliger, sitter fellesskapet også med en eiers ansvars- og disposisjonsrett til disse ledninger/kabler.

5.5 Den enkelte huseier/seksjonseier er ansvarlig for ledninger og kabler fra sin bolig og frem til tilknytningspunkt på disse felles ledninger og kabler.

5.6 Undertegnede kjøper godkjenner at grendelaget/vellet eller den det gir fullmakt har en stedsevarig rett til fremtidig tilsyn, drift og vedlikehold av de felles kommunaltekniske kabler/ledninger med eventuelle tilhørende kummer som går over/ligger på kjøpers eiendom, - herunder også å grave opp, reparere og erstatte slike ledninger og kabler. Dette gjelder også når kabler/ledninger går under kjøpers hus.

5.7 Grendelaget/vellet skal ved slike arbeider tilbakeføre eiendommen til samme stand som den var før arbeidene ble satt i gang. Skader og ulemper som påføres eier utover dette, erstattes av grendelaget/vellet etter minnelig overenskomst eller dersom slikt ikke oppnås, da til takst fastsatt av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer som oppnevnes av sorenskriveren i Indre Follo. Sorenskriveren oppnevner også formannen i voldgiftsnemnda.

Partene kan også bli enige om at formannen i den tekniske voldgiftsnemnda for Oslo oppnevner 1, alt. 2 uhildede takstmenn til å fastsette erstatningen.

For øvrig nyttes Tvistemålslovens kap. 32 av 13. august 1915 eller de lovendringer som senere måtte bli vedtatt for tvistemålstilfeller.

5.8 I den grad kjøper eller den som står ansvarlig for ham senere volder skader på fellesanleggene nevnt foran, står kjøper økonomisk ansvarlig overfor grendelaget/vellet til å rette opp disse skadene umiddelbart.

6. Kommunale ledninger/kabler.

6.1 I den grad det føres eller vil bli ført en kommunal vann- og/eller kloakkledning og/eller en kommunal elektrisk kabel over kjøpers eiendom eller eiendom grendelaget/ vellet har disposisjonsrett over, gis kommunen eller den kommunen måtte gi fullmakt samtykke til fremtidig tilsyn, drift og vedlikehold av disse med eventuelle tilhørende kummer, herunder også å grave opp, reparere og erstatte ledninger og kabler.

Den som foretar disse arbeidene, plikter å tilbakeføre eiendommen til slik den var før arbeidene ble påbegynt. Skader for øvrig erstattes som angitt under pkt. 5.7.

7. Seksjonering. Gjelder kun seksjonerte boliger.

7.1 Alle seksjonerte boliger under ett bruksnummer vil bli seksjonert i ett sameie overensstemmende med Eier-seksjonslovens regler.

7.2 Seksjonseieren er kjent med og påtar seg plikt til medlemskap i sameiet med det styresett og de prosedyrer m.v. som er angitt og beskrevet i Eierseksjonsloven av 4. mars 1983 med senere lovendringer.

7.3 Seksjonseier av bolig på bakkeplan, har eksklusiv bruksrett til de areal som etter rådighetsplan av er lagt til denne boligen.

7.4 Kjøpere av seksjonerte boliger som er beliggende under tilsvarende boliger, samtykker med dette i at brukere av overliggende boliger skal kunne benytte bakkeplan for utvendig adkomst til pussing av vinduer og øvrig utvendig vedlikehold av bygningen.

7.5 Utvendig vedlikehold av bygning/tak m.v. må bæres solidarisk seksjonseierne imellom. Det samme gjelder for felles uteareal.

8. Annet.

8.1 I den grad kjøper senere ønsker å foreta oppfylling eller utgraving av sin tomt, må slike arbeider skje etter drøfting og eventuelt i samarbeid med eiere/bruksberettigede av de tomter som ligger inntil kjøpers eiendom.

Dette særlig i de tilfeller hvor slike arbeider vil kunne berøre disse naboeiendommer.

8.2 Kjøper er kjent med og godtar at kommunen i forbindelse med snørydding eller generelt vedlikehold av hovedveger, gangveger og andre veganlegg som kommunen overtar, ikke er forpliktet til å betale erstatning for skader på trær, gjerder og ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at det er til hinder for vedlikehold

8.3 Selger holder huskroppen forsikret frem til overtakelse. Deretter står kjøper ansvarlig for forsikringen. For seksjonerte boliger må sameiet stå som forsikringstaker. Den enkelte sameier må se til at forsikring er tegnet for hele sameiet.

Kommunen har forsikret bygningsmassen i UNI/STOREBRAND frem til 1.7.1992. Kjøper må overta denne forsikringen for sin bolig frem til dette tidspunkt. UNI/STOREBRAND vil sende avregning/polise til kjøper for denne perioden.

Annen forsikring må kjøper selv sørge for.

8.4 I de tilfeller kjøpers uteareal på steder grenser inntil en nabos utebod, garasje eller husvegg, har denne nabo rett til adkomst over kjøpers eiendom for vedlikehold av denne veggflaten/bygget.

8.5 I de tilfeller kjøpers garasjeport har/vil få front mot nabos garasjeport, har kjøper og dennes aktuelle nabo gjensidig rett til å benytte hverandres kjøreareal for kjøreadkomst til sin garasje.

8.6 Ved brann eller andre skadetilfeller før kjøpers overtakelse, tilfaller erstatningsutbetalinger selger som gjenoppretter skaden.

Etter at kjøper har overtatt eiendommen, tilfaller erstatningsutbetalinger kjøper. Selger har da intet ansvar for gjenopprettelse av skaden.

Selger har intet ansvar for tap som kjøper måtte få på grunn av skader nevnt under dette punkt.

8.7 Andre forbehold:

Kontrakten er inngått under forutsetning av at topplån fra DnB blir innvilget.

Egenkapitalandelen betales v. overtagelse.

8.8 Vedlegg:

Parkeringsoversikt, utsnitt av reguleringsplan, vedl. til lånesøknad fra Husbanken, protokoll fra møte - Haugjordet Grendelag

8.9 Prisliste og orientering av 1991 samt prospekt er noe av grunnlaget for denne kontrakten.

9. Heftelser m.v.

9.1 Denne kjøpekontrakt hviler som heftelse på eiendommen med de rettigheter og plikter den tillegger eier overfor kommunen, grendelaget/vellet, sameiet og andre eiere/seksjonseiere i feltet. Heftelsen kan ikke avlyses uten at samtlige heftelsesberettigede samtykker i dette.

9.2 Nærværende kontrakt utstedes i fire eksemplarer, hvorav hver av partene og megler beholder ett og det fjerde går til tinglysing.

Ski, den 19/12-91

Wivian Jensen

Kjøper

Inge Rindedal Jensen

Ski, den .....

Ski kommune
ordfører

Selger

FOLLO TAK OG VEDLIKEHOLD

Follo Tak Og Vedlikehold AS
Nygårdsveien 30
1423 SKI

TILBUD

Tilbud nr. 22081
Dato 21.10.25
Kundenr 68130
Deres ref. Anita
Vår ref. Per Kristian Wold

Anita Olsen
Tyriveien 8
1405 Langhus

Vedr.: Pristilbud på montering av pipebeslag.

Vi viser til deres henvendelse og oversender med dette tilbud som spesifisert nedenfor:

BESKRIVELSE	MENGDE	ENHE	ENH.PRIS	BELØP
Std. utkall, forberedelser, oppmåling, kjøring. Forbruksmatriell, opprydding og avfallshåndtering.	1,00	rs	1 500,00	1 500,00
Undertekking av pipa	1,00	stk	3 500,00	3 500,00
Montering av pipebeslag	1,00	stk	7 500,00	7 500,00
Montering av pipetopp med bue	1,00	stk	3 500,00	3 500,00
Totalt eks. mva.				16 000,00
MERVERDIAVGIFT 25.0%				4 000,00
TOTALT INKL. MVA.				20 000,00

TILBUDETS GYLDIGHET
Dette tilbudet gjelder i 30 dager fra dags dato.
Etter denne tid tar vi forbehold om en endring i prisene. .

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi står for øvrig til tjeneste med ytterligere informasjon og tekniske opplysninger når det måtte være ønskelig.

Med vennlig hilsen
Follo Tak og Vedlikehold as

Per Kristian Wold

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:
Tyriveien 8, 1405 Langhus
Gnr. 107, Bnr. 504, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
327260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 66 80 44 04 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@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.
