PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

RÅDYRVEIEN 50 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Info selger

Meglers verdivurdering

Informasjon sameiet

Informasjon kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Rådyrveien 50 B , 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 240, bnr. 587, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 01.07.2025 **Oppdragsnr.:** 10929-1953 **Referansenummer:** WO9206

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen

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

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen

sth@follotakstmann.no

926 95 017

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbebyggelse oppført på ringmur med krypkjeller. Bindingsverks konstruksjon med trebjelkelag og flat takkonstruksjon, tekket med papp. Energiglassvinduer i trekarm.

Påkostet rekkehus i meget god stand. Her har tidligere eier og sameiet gjort omfattende påkostninger de senere år. Nåværende eier har gjort neo utbedring av el anlegg, og malt vegger.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Eier opplyser at det i 2021, i regi av sameiet ble gjort vedlikehold på takpapp, og skiftet pipehatt.
Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.
Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Fasader oppusset med etterisolering og ny kledning, 2019/20.
Flat sperrekonstruksjon, med full innvendig takhøyde
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Terrasse fra 2019/20, i regi av sameiet. Terrasse med konstruksjon og terrassebord av impregnerte materialer. Malt levegg mot naboer. Liten inngjerdet hagedel med plen. Manuell markise, stikkontakt og utebelysning. Størrelse på terrassen ca 20 kvm.
Trapp av impregnerte materialer på inngangssiden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og laminat. Malte slette vegger og malt slett tak i 1. etasje og takplater i 2. etasje. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt, oppgradert og med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planet sjekket i stue og gang/ soverom 2. etasje, med kun mindre avvik under 15 mm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har murt pipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp. Det er noe knirk i trappa.
Formpressede lette innerdører med profil.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt bad/ vaskerom fra 2017, med noe dokumentasjon og beskrivelse i FDV, Boligmappa. Det foreligger ikke kontrollskjema, eller bilder av utførelse.
Bader et kun vurdert utifra synlige kontrollerbare løsninger.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 49 mm.
Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med mørke glatte fronter og integrerte håndtak. Benkeplaten er av laminat med underlimt sort kum og nedfelt koketopp. Det er
integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Stekeovn og mikro i høyskap. Led stripe i taket over benken, og glassplate bak koketopp. Det
er montert vannstopp føler og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er nytt rør i rør system på badet i 2. etasje. Samleskap plassert i taket.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har kun naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og ventil i luftekanal pipe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Lokalisert i kjøkkenbenken.
Boligen er elektrisk oppvarmet, med gulvvarme på badet.
Tilleggsvarmes med peis i stue.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Normalt oppbygget el-anlegg, oppgradert med enkelte sorte brytere og kontakter. Downlight belysning og led stripe på kjøkkenet. Store deler av anlegge
er oppgradert. 40 Amp hovedsikring og overspenningsvern. Eier har fått utarbeidet el-kontroll av firma som har gjort enkelte utbedringer.
Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1969.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terreng er opparbeidet naturlig rundt bygget.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

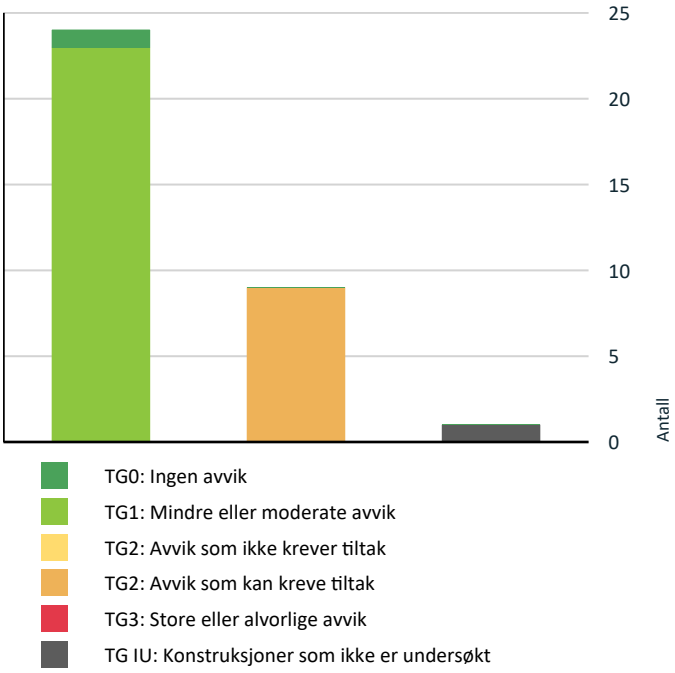
Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk.

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler og skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk.
Fuktmåling/ søk. Fuktmåling utføres med Protimeter og pigger stukket inn i treverk. Alt trevirke bør ha et fuktnivå under 18-20 prosent for å unngå råteskader, helst ned mot 13-14 prosent. Fuktsøk er overflatesøk i betong/ flisoverflater. Fuktsøk sier ikke om det er fukt i konstruksjonen, men det kan avdekkes om det er variasjon i fuktnivået, for eksempel i en murvegg.
Ang dokumentasjon på bad, kom dette som er krav 2010. Bad før dette har sjeldent dokumenterte løsninger. Erfaringsmessig er det mange bad etter 2010, som mangler dette.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eier opplyser at det i 2021, i regi av sameiet ble gjort vedlikehold på takpapp, og skiftet pipehatt.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Fasader oppusset med etterisolering og ny kledning, 2019/20.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat sperrekonstruksjon, med full innvendig takhøyde

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra 2019/20, i regi av sameiet. Terrasse med konstruksjon og terrassebord av impregnerte materialer. Malt levegg mot naboer. Liten inngjerdet hagedel med plen. Manuell markise, stikkontakt og utebelysning. Størrelse på terrassen ca 20 kvm.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av impregnerte materialer på inngangssiden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett og laminat. Malte slette vegger og malt slett tak i 1. etasje og takplater i 2. etasje. Overflater fremstår løpende vedlikeholdt, oppgradert og med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planet sjekket i stue og gang/ soverom 2. etasje, med kun mindre avvik under 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bjelkelag i stue har noe langt spenn. Dette er understøttet i krypkjeller med en enkel oppstempling. Disse sperrene står på noe fuktig grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen har full funksjon, men det bør vurderes utbedring av oppstemlet konstruksjon.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har murt pipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

I 1. etasje er kun en side synlig. 2. etasje har ingen synlige pipevanger. Her er pipe flislagt på badet, men det er ikke dokumentert om dette er rett på pipe, eller om pipe er plateslått under fliser. Feiluke er tilgjenngelig gjennom luke i kjøkkeninnredning. Her er avstand til brennbart materiale under 30 cm.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Pipe bør godkjennes av brannvesenet/ feier. Ved krav om utbedring kan det påløpe omfattende kostnader.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe forhøyet fuktnivå i bordkledning under bjelkelag. Det er benyttet impregnerte bord, som tåler forhøyet fuktnivå. Krypkjeller er betegnet som er risiko konstruksjon da det ofte er høy fuktighet og dårlig luft sirkulasjon. Det ble ikke registrert tegn på skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konstruksjon bør jevnlig ettersses, spesielt i forbindelse med mye nedøbør.





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Det er noe knirk i trappa.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede lette innerdører med profil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad/ vaskerom fra 2017, med noe dokumentasjon og beskrivelse i FDV, Boligmappa. Det foreligger ikke kontrollskjema, eller bilder av utførelse. Bader et kun vurdert utifra synlige kontrollerbare løsninger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 49 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

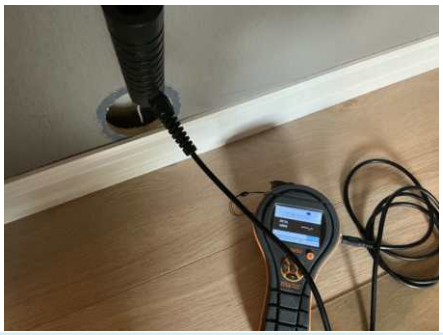
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med mørke glatte fronter og integrerte håndtak. Benkeplaten er av laminat med underlimt sort kum og nedfelt koketopp. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Stekeovn og mikro i høyskap. Led stripe i taket over benken, og glassplate bak koketopp. Det er montert vannstopp føler og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er nytt rør i rør system på badet i 2. etasje. Samleskap plassert i taket.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har kun naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og ventil i luftekanal pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Se bad og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Lokalisert i kjøkkenbenken.

TG 1 Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet, med gulvvarme på badet. Tilleggsvarmes med peis i stue.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normalt oppbygget el-anlegg, oppgradert med enkelte sorte brytere og kontakter. Downlight belysning og led stripe på kjøkkenet. Store deler av anlegge er oppgradert. 40 Amp hovedsikring og overspenningsvern. Eier har fått utarbeidet el-kontroll av firma som har gjort enkelte utbedringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ligger i boligmappa.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget fremstår i normal stand. Anlegget er akkurat sjekket og funnet i orden.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har eget slukkeutstyr og røykvarslere på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1969.

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

Bygningen ligger høyt i terrenget. Det er ikke sikkert det er opparbeidet drenering, ettersom bygget er oppført med krypkjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Terreng er opparbeidet naturlig rundt bygget.

Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Nve har avmerket område i risiko klasse 4, for overvann.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boligen har garasjeplasss i felles garasjerekke, oppført på støpt såle. Enkelt bindingsverk med utvendig malt trekledning. Sperretak, tekket med betongtakstein. Det er et lagringsloft med adkomst via loftsluke med stige.
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

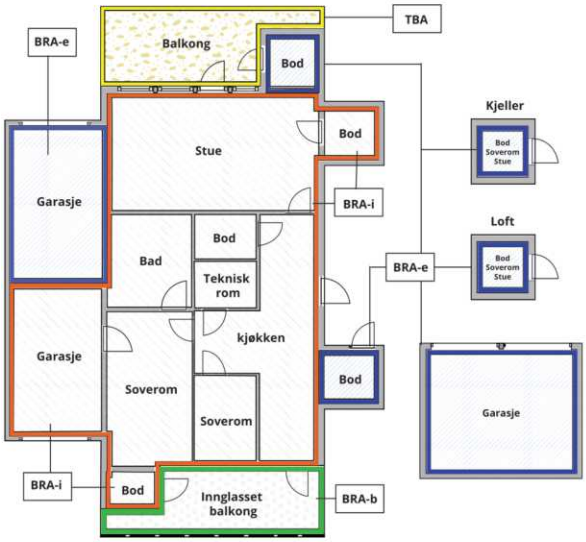
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	44			44	
1. Etasje	44			44	20
SUM	**88**				**20**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
1. Etasje	Gang, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er mottatt. Disse stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Alle boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. I enkelte tilfeller, eller ved større ombygning kan det komme krav om oppgradering av brannskille.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har dokumentsjon på det som er utført i dems eietid.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	88	0
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Stein Haugen	Takstingeniør
	Erik Soløy Granum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	240	587		8	16100 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Rådyrveien 50 B

Hjemmelshaver

Myhre Ane Øren, Granum Erik Soløy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i Rådyrveien, på Tårnåsen.

Adkomstvei

Adkomst via fellesarealets private stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i regulert område for småhusbebyggelse.

Om tomten

Seksjonen disponerer en del av felles tomt inngjerdet på stueside.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.06.2025	Byggemeldte tegninger mottatt.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.07.2025		Fremvist		Nei
Eier	01.07.2025	Viste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2025	Opplysninger om eiendommen er innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	
2	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Follotakstmann Stein Haugen
Haugerveien 1A
1400 SKI

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WO9206

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251012

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Soløy Granum	Ane Øren Myhre

Gateadresse
Rådyrveien 50 B

Poststed	Postnr
TÅRNÅSEN	1413

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 79634423

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251012

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad 2017
Arbeid utført av	Oslo rør og varmeteknikk AS

Filer

FDV Rådyrveien 50 b.pdf | Garantiskjema varmekabel.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Protan sveisemembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i 2017
Arbeid utført av	Oslo rør og varmeteknikk AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført av tidligere eiere: Nytt elanlegg bad. Nytt elanlegg kjøkken. Lys og utestikk terrasse. Utført av nåværende eiere: Innstallasjon av elbillader, samt skifte av styringsboks til LED stripe på kjøkken utført av Muribø AS. Ufaglært har skiftet kabler samt stikkontakter og brytere i gang 2.etg, soverom 1, 2, 3 og stue. Oslo Electro Company AS har utført trekk av ny kabel fra sikringsskap til hovedsoverom og kobling/montering av stikkontakt på hovedsoverom. Oslo Electro Company AS har utført EL tilsyn/kontroll av elektrisk anlegg i etterkant av arbeid utført av ufaglært.
Arbeid utført av	Muribø AS og Oslo Electro Company AS

Filer

13034 - Spotter i tak stueTakpunkt spisep.pdf | 12780 - Renovering av kjokken i hht tilbud.pdf | 13135 - Opplegg for 2 stk utelamper paa terr.pdf | Samsvarserklæring.pdf | Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko.pdf | Garantiskjema varmekabel.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

Document reference: 120251012

5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El tilsyn juni 2025

Filer

Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader montert i garasje på sameies felles anlegg i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny takpapp på garasjer i regi av sameiet i 2025. Vedlikehold på takpapp og skiftet pipehatt i regi av sameiet i 2021. Fasader oppusset med etterisolering og ny kledning 2019/2020 i regi av sameiet. Ny terrasse i 2019/2020 i regi av sameiet.

Arbeid utført av: Follo Tak og Vedlikehold AS og Byggtec AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251012

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120251012

Tilleggskommentar

Nye vinduer, terrassedør og inngangsdør i forbindelse med oppussing av fasade i 2019/2020.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120251012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Soløy Granum	865c9e543fd8478ebb742d5afa0e82f54b254c87	23.06.2025 19:42:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Øren Myhre	2e0fc6c20c1cc1156d48ef4ba05dd06aef4df348	23.06.2025 19:47:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251012

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

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

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

INFO SELGER

Oslo Rør & Varmeteknikk AS

FDV

FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

SANITÆR

RENOVERING AV BAD: IDUNN LINAKER NØKLEBY

ADRESSE: RÅDYRVEIEN 50B 1413 TROLLÅSEN

UTARBEIDET AV: OSLO RØR & VARMETEKNIKK AS

DATO: 26.06.2017

Mob: 46625405 E-mail: s.e@oslorvt.no Org:998072204 Kontor: adresse:Herslebs gate 4c
Postnr : 0561 Oslo

Oslo Rør & Varmeteknikk AS

Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider

ORIENTERING

Oslo rør & varmeteknikk AS har hatt ansvaret for rehabiliteringen av deres gamle bad og opplegg for vaskemaskin. Vi gratulerer med nytt bad.

Vi er trygge på at du vil ha stor glede av badet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold.
Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som huseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av deres våtrom:

Fagområde:	**Firmanavn:**	**Kontaktinfo:**
Prosjektledelse	Oslo rør & varmeteknikk as	Sohel Elbarkani Tel: 46625405
Tømrer / Snekker	Oslo rør & varmeteknikk as	Sohel Elbarkani Tel:
Membran	Membran Teknikk	Artur Mysiara Tel: 966 534 82
Mur / Flis	Proff. Flislegger	Macher W. Pieniazek Tel: 96673004
Rørlegger	Oslo rør & varmeteknikk AS	Sohel Elbarkani Tel: 46625405
Ventilasjon		
Elektro	Proff Elektro as	Said Bousnina Tel: 48078649

BESKRIVELSE AV ARBEIDENE

Generelt:
Total renovering bad. Vi har satt det punktvis på hva vi har gjort.

Mure arbeid/snekker

Bad

- Rivning av vegger
- Pigge gulv
- Gipse tak
- Rette opp alle veggene
- Rette opp taket
- Lagt OSB plater
- Lagt WEDI plater
- Lage nisje hylle i dusjsonen
- Gipset tak
- Sparkle/male tak
- Rette opp gulv med fall mot sluk før sveisemembran
- Støp av gulv med fall mot sluk før flislegging m/ nedsenk i dusjsonen
- Flislegge gulv og vegger
- Fug og silikon
- Smøre membran på alle veggene
- Ny dør og karm (hvit 3 speil dørblad standard)

Rørleggerarbeider / sanitæranlegg:

- *Rør i rør til dusj/servant/toalett/vaskemaskin*
- *Tilkobling av innebygd dusjarmatur*
- *Legge nye avløp til servant/vaskemaskin*
- *Montert fordeler skap i tak over toalett*
- *Skiftet sluk*
- *Montering og tilkobling av servant/toalett og speilskap/servant*
- *Utskiftning av vannrør fra hovedstoppekran på bad*

Elektroarbeider:

- *Varmekabler med termostat*
- Legge frem ny kurs til bad 16A automat m/jordfeilbryter
- Legge frem ny kurs til vaskemaskin 16A automat m/jordfeilbryter
- Legge frem ny kurs til tørketrommel 16A automat m/jordfeilbryter
- *Stikkontakt ved servant*
- *Stikkontakt til vaskemaskin*
- *Stikkontakt til tørketrommel*
- *4 stk downlight m/dimmer*
- *Lyspunkt for speilskap*
- *Installasjonen blir utført i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om lavspennings anlegg. Anvendte normer: Nek 400.*

Membranarbeider: bad
Protan sveisemembran på hele gulvet

Male arbeid: Våtromsmaling og tilhørende sparkelmasse benyttet i himling og til listverk.

Det er sparklet/malt tak

Valgte malingssystem innehar Sintef teknisk godkjenning.

Avsnitt 2: Drift av våtrommet

Tømrer / Snekker:	
Produkt:	**Beskrivelse:**
Dører og skap	Tørk av vannsøl. Alt trevirke påvirkes negativt av fuktighet.

Rørlegger / Sanitæranlegg:	
Produkt:	**Beskrivelse:**
Dusjbatteri	Høyre ratt regulerer temperatur, rød knapp fungerer som skoldesperre.
Servantbatteri	Under topplokket på batteriet finnes mulighet for innstilling av vannmengdebegrensning og temperaturbegrensning. For innstillinger: Se produsentanvisning. Alternativt kontakt rørlegger.
WC	Spyling av toalettet betjenes med knappene som er plassert i trykk-platen over toalettet. Stor trykk-knapp gir full spylemengde, liten trykk-knapp gir redusert spylemengde.
Fordelerskap	Lekkasje på kaldt- og varmtvannsrør: I fordelerskapet samles alle kaldt- og varmtvannsrør. Rørene er lagt i egne varerør. Ved evt. Lekkasje på vannførende rør vil lekkasjevann ledes til skapet, og herfra ledes i eget drensrør til gulv hvis fordeler er montert i tak vil vannet rennet rett ned på gulvet. Utløp er plassert ved siden av døra. Hvis lekkasje oppstår skal du stenge kranene i skapet. Kontakt deretter rørlegger snarets.

Elektro:	
Produkt:	**Beskrivelse:**
Varmekabel	Av/På bryter og termostat-innstilling til varmekabel i gulv er plassert i vegg ved døra. Vi anbefaler som utgangspunkt at termostaten står i midtstilling. Dreining av rattet mot + tegnet gir høyere temperatur.

Avsnitt 3: Vedlikehold av våtrommet:

Membran:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Membran	Årlig besiktigelse av hjørner og overgang gulv/vegg for sprekkdannelser i fugemasse som følge av setninger i bakenforliggende konstruksjon. Kontakt oss øyeblikkelig dersom sprekker oppdages.	Årlig

Tømrer / snekker:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Dører og skap	Tørk av med klut som ikke loer. Om nødvendig benytt fuktig klut som er vridd opp i lunkent vann. Gå over med tørr klut til slutt. NB Bruk ikke for våt klut og sterk såpe.	Ved behov

Mur / flis:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Flislagte flater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk pH-verdi. Hvis høyt kalkinnhold i vannet: For rengjøring av kalkutfellinger benyttes sure vaskemidler (lav pH-verdi).	Ved behov

Rørlegger / Sanitæranlegg:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Sanitærporselen	Rengjøres med ripefrie skuremidler.	Ved behov
Dusjvegger	Tørkes av med gummi-nal.	Etter bruk
Dusjvegger	Rengjøring av dusjvegger (se produsentanvisning.)	Ved behov
Vannlåser	Vannlås i sluk og vannlås under servant rengjøres – skitt /smuss fjernes.	Anbefalt hvert halvår.

Elektro:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Lys produkter	NB! Les bruksanvisningen på lys armatur før skifte av lyspære/rør.	Ved behov

Ventilasjon:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Takventil	Rengjøring av takventil med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk pH-verdi.	Anbefalt hvert halvår.

Maler:		
Produkt:	**Beskrivelse:**	**Hvor ofte:**
Listverk og takplater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk pH-verdi.	Ved behov

Avsnitt 4: Dokumentasjon

Dette avsnittet inneholder:

Samsvarserklæring Elektriker

Membranlegger utført arbeid

Dokumentasjon for godkjentbedrift

5: Produkt / Leverandør – oversikt

INNDELING I FAGOMRÅDER

Tømrer / Snekker:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Våtroms plater – (Type/Fabrikat) Wedi plater 12 mm Smøremembran HA	Ole Deviks vei 36 Oslo 22 80 18 00
Tre produkter Gips 13 mm	Optimera AS Postboks 40 Haugenstua 0915 Oslo Tel 22 16 88 00

Membran:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Smøremembran – (Type/Fabrikat) Optiform Membran 15 KG	Optimera AS Postboks 40 Haugenstua 0915 Oslo Tel 22 16 88 00
Sveisemembran- Sarnafil G411	Sika supply Center Ag Industriestrasse 44 416669966

Mur og Flis:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Gulv / veggfliser Silver Grey fugemasse og silikon Schønox og sementgrå Laticrete	Ole Deviks vei 36 Oslo 22 80 18 00

Rørlegger/sanitæranlegg:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Sluk Rør i rør system sanipex Avløp PP wafix Rør og deler Toalettramme Geberit	Brødrene Dahl Brynsengveien 5 0667 Oslo Telefon: 22725500
VikingBad dusjhjørne rett 80x80x195cm SGls Sølv/Klart – Sikkerhetsglass NRF 6312069 Tapwell Box BOX7200 Tak dusj NRF 4230159 EVO070 Waterfall Servantbatteri NRF 4230198	Vikingbad As Tapwell AS, Rolf Wickstrøm 15 Oslo Tlf 23051431

Ventilasjon:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Ingen	

Elektro:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Varmekabel (Type/Fabrikat)	Nexans Norway

Nexans TKXP	

Maler:	
Produkt:	**Leverandør m/ kontaktinfo:**
Våtromsmaling (Type/farge/fabrikat) Flugger Våtromsmaling Hvit	Maxbo Ole Deviks vei 40 0668 Oslo Telefon: 06292

| SCHÖNOX®

FDV

Forvaltning drift og vedlikehold

2008-11-13

SCHÖNOX Sementbasert fugemørtel: SB Flex/SB/FF/XR/SU/UF

Daglig renhold:

Et nøytralt vaskemiddel. Sprut på vaskemiddelet og vask over med svamp. Skyll med rent vann. Tørk over med et pusseskinn

Grovrengjøring:

Ved bruk av sure rengjøringsmidler bør fugen forvannes.

Bruk et grovrentmiddel pH 11-12 tynnet ut etter bruksanvisningen. Spray vaskemiddelet på fugene, skur over med en hvit pad type 3M, eller lignende skyll og tørk over med pusseskinn

SCHÖNOX Epoxy fugemørtel: CEGEPOX JOINT/CF/ CON BODEN

Daglig renhold:

Epoxy er mer kjemikalieresistent enn sementbaserte fugemasser. Normalt er vanlige nøytrale

Rengjøringsmidler tilstrekkelig. Rengjør med myk børste.

Sprut på vaskemiddelet, vask over med svamp og skyll med rent vann. Tørk over med et pusseskinn.

Grovrengjøring:

Bruk et grovrentmiddel pH 11-12 tynnet ut etter bruksanvisningen. Spray vaskemiddelet på flisene, skur over med en hvit pad type 3M skyll og tørk over med pusseskinn.

SCHÖNOX Silikonbaserte fugemasser: MES/AS

Daglig renhold:

Vanlig bruk krever ikke spesiell rengjøring.

Svarte flekker på silikonfuger kan renses med Klorin. Hvis det ikke er mulig, må fugen skiftes. For å unngå soppvekst på silikonfuger, bør fugen vaskes jevnlig. Sørg for god ventilasjon.

Akzo Nobel Coatings AS
Fløisbonnvelen 6
1411 KOLBOTN
Telefon +47 66 81 94 00
Faks +47 66 81 95 51
Teknisk service +47 66 81 94 00

E-Mail cascoakzonobel.com
www.schonox.no

SCHÖNOX

I samsvar med forordning (EF) nr. 1907/2006 (REACH), Vedlegg II - Norge

SIKKERHETSDATABLAD

SCHÖNOX UF PREMIUM

AkzoNobel

1. IDENTIFIKASJON AV STOFFET/STOFFBLANDINGEN OG SELSKAPET/FORETAKET

Identifikasjon av stoffet eller stoffblandingen

Produktnavn	:	SCHÖNOX UF PREMIUM
Produkttype	:	Fugemørtel Produktet er støvredusert
Produktnr.	:	4120, 4121, 4122, 4123, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128
Produktregistreringsnummer	:	—

Identifikasjon av selskap/foretak

Leverandør/produsent	:	Akzo Nobel Bygglim AB P.O. Box 11550 100 61 Stockholm, Sweden Tel. +00468 7434000 Fax. +00468 6436370
Distributør	:	Akzo Nobel Coatings AS Fløisbonnveien 6 1411 KOLBOTN, NORGE Telefon : 66819400
e-mail adresse til person ansvarlig for dette sikkerhetsdatabladet	:	HMS@akzonobel.com
Nødtelefonnummer	:	Giftinformasjonen: 22 59 13 00 (døgnåpen)

2. FAREIDENTIFIKASJON

Produktet er klassifisert i henhold til Forskrift om klassifisering, merking m.v. av farlige kjemikalier.

Klassifisering	:	Xi; R41, R37/38
Skadevirkninger for mennesker	:	Fare for alvorlig øyeskade. Irriterer luftveiene og huden.
Ytterligere farer	:	Produktet danner en etsende blanding som kan gi varige skader på hud og i øynene når det kommer i kontakt med vann. Håndtering og bearbeiding av dette materialet kan danne et støv, som kan medføre mekanisk irritasjon i øyne, nese og svelg.

Se avsnitt 11 for mer informasjon om helseeffekter og symptomer.

3. SAMMENSETNING/OPPLYSNINGER OM BESTANDDELER

Navn på bestanddeler	CAS nummer	EC nummer	%	Klassifisering	
α-kvarts	14808-60-7	238-878-4	50-75	Ikke klassifisert.	[2]
Cement, portland, chemicals	65997-15-1	266-043-4	25-50	Xi; R41, R37/38	[1] [2]
Cement, alumina, chemicals	65997-16-2	266-045-5	5-10	Ikke klassifisert.	[2]
titandioksid	13463-67-7	236-675-5	1-2.5	Ikke klassifisert.	[2]
Calcium diformate	544-17-2	208-863-7	1-2.5	Xi; R41	[1]
triiron tetraoxide	1317-61-9	215-277-5	0.1-1	Ikke klassifisert.	[2]
Se avsnitt 16 for de fullstendige R-setningene det vises til ovenfor					

Innholdet av respirabelt kvarts er mindre enn 2% (partikler < 5 mikron). Portland sement er Cr(VI) redusert, noe som medfører at produktet ikke behøver å klassifiseres med R43. Sikkerhetsdatabladet angir produktets egenskaper i tørr tilstand. Produktet inneholder sement som kan virke etsende på hud og i øynene når det kommer i kontakt med vann.

[1] Stoff klassifisert med en helse - eller miljøfare [2] Stoff med en yrkeshygienisk grenseverdi

Administrativ/Administrative norm/normer er, hvis tilgjengelig, oppført i punkt 8.

VVS EKSPERTEN
DET ER RØRLEGGEREN DET KOMMER AN PÅ

I samsvar med forordning (EF) nr. 1907/2006 (REACH), Vedlegg II - Norge

SIKKERHETSDATABLAD

SCHÖNOX UF PREMIUM

AkzoNobel

1. IDENTIFIKASJON AV STOFFET/STOFFBLANDINGEN OG SELSKAPET/FORETAKET

Identifikasjon av stoffet eller stoffblandingen

Produktnavn	:	SCHÖNOX UF PREMIUM
Produkttype	:	Fugemørtel Produktet er støvredusert
Produktnr.	:	4120, 4121, 4122, 4123, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128
Produktregistreringsnummer	:	—

Identifikasjon av selskap/foretak

Leverandør/produsent	:	Akzo Nobel Bygglim AB P.O. Box 11550 100 61 Stockholm, Sweden Tel. +00468 7434000 Fax. +00468 6436370
Distributør	:	Akzo Nobel Coatings AS Fløisbonnveien 6 1411 KOLBOTN, NORGE Telefon : 66819400
e-mail adresse til person ansvarlig for dette sikkerhetsdatabladet	:	HMS@akzonobel.com
Nødtelefonnummer	:	Giftinformasjonen: 22 59 13 00 (døgnåpen)

2. FAREIDENTIFIKASJON

Produktet er klassifisert i henhold til Forskrift om klassifisering, merking m.v. av farlige kjemikalier.

Klassifisering	:	Xi; R41, R37/38
Skadevirkninger for mennesker	:	Fare for alvorlig øyeskade. Irriterer luftveiene og huden.
Ytterligere farer	:	Produktet danner en etsende blanding som kan gi varige skader på hud og i øynene når det kommer i kontakt med vann. Håndtering og bearbeiding av dette materialet kan danne et støv, som kan medføre mekanisk irritasjon i øyne, nese og svelg.

Se avsnitt 11 for mer informasjon om helseeffekter og symptomer.

3. SAMMENSETNING/OPPLYSNINGER OM BESTANDDELER

Navn på bestanddeler	CAS nummer	EC nummer	%	Klassifisering	
α-kvarts	14808-60-7	238-878-4	50-75	Ikke klassifisert.	[2]
Cement, portland, chemicals	65997-15-1	266-043-4	25-50	Xi; R41, R37/38	[1] [2]
Cement, alumina, chemicals	65997-16-2	266-045-5	5-10	Ikke klassifisert.	[2]
titandioksid	13463-67-7	236-675-5	1-2.5	Ikke klassifisert.	[2]
Calcium diformate	544-17-2	208-863-7	1-2.5	Xi; R41	[1]
triiron tetraoxide	1317-61-9	215-277-5	0.1-1	Ikke klassifisert.	[2]
Se avsnitt 16 for de fullstendige R-setningene det vises til ovenfor					

Innholdet av respirabelt kvarts er mindre enn 2% (partikler < 5 mikron). Portland sement er Cr(VI) redusert, noe som medfører at produktet ikke behøver å klassifiseres med R43. Sikkerhetsdatabladet angir produktets egenskaper i tørr tilstand. Produktet inneholder sement som kan virke etsende på hud og i øynene når det kommer i kontakt med vann.

[1] Stoff klassifisert med en helse - eller miljøfare [2] Stoff med en yrkeshygienisk grenseverdi

Administrativ/Administrative norm/normer er, hvis tilgjengelig, oppført i punkt 8.

VVS EKSPERTEN
DET ER RØRLEGGEREN DET KOMMER AN PÅ

SINTEF

SINTEF Certification

Teknisk Godkjenning

Nr. 2112

Utstedt: 01.10.1996
Revidert: 11.01.2016
Gyldig til: 01.07.2019
Side: 1 av 4

SINTEF Byggforsk bekrefter at

Sarnafil G 411 PVC tak-og vanntrykkfolie

tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon gitt i Plan- og Bygningsloven og tilhørende Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) med egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som angitt i dette dokumentet

1. Innehaver av godkjenningen

SIKA NORGE AS
Sanitetsveien 1
NO-2026 Skjetten
www.sika.no

2. Produsent

Sika Manufacturing AG,
Sarnen, Sveits

3. Produktbeskrivelse

Sarnafil G 411 er en tak- og vanntrykkfolie av mykgjort PVC med en kjerne av glassfiber. Sarnafil G 411 er tilsatt stabilisatorer for blant annet å gjøre produktet bestandig mot høye og lave temperaturer, ultrafiolett stråling, atmosfærisk forurensning, samt gjøre det brannhemmende.

Standard farge på oversiden er lys grå. Undersiden er mørk grå.

Tabell 1
Mål og toleranser for Sarnafil G 411 tak- og vanntrykkfolie

Betegnelse	G 411-15E	Enhet
Tykkelse [1)] - Toleranse	1,5 +10/-5	mm %
Flatevekt - Toleranse	1,84 +10/-5	kg/m² %
Bredde - Toleranse	2,0 +1/-0,5	m %
Rullengde - Toleranse	20 +5/-0	m %
Vekt av kjerne	50	g/m²

[1)] Sarnafil G 411 leveres også med tykkelser på 1,8 og 2,0 mm

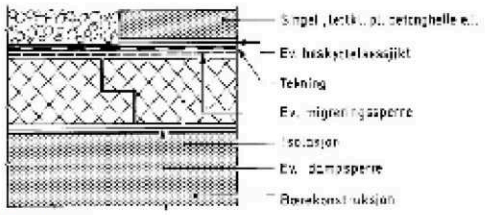


Fig. 1
Eksempel på Sarnafil G 411 brukt i tak med ballasttildekning

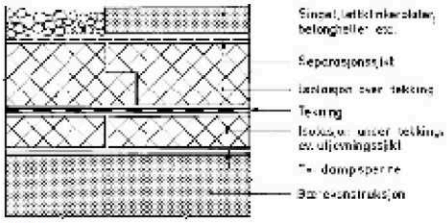


Fig. 2
Eksempel på bruk i tak med isolasjonen delvis over tekningen

4. Bruksområder

Tak, terrasser og parkingsdekker

Sarnafil G 411 brukes som tekning på flate tak. Belegget legges løst, belastet med singel eller betongheller. Sarnafil G 411 med tykkelse ≥ 1,5 mm kan i tillegg benyttes som vanntrykksmembran. Eksempler på aktuelle konstruksjoner med bruk av Sarnafil G 411 er vist i fig. 1 - 4.

Sarnafil G 411 kan ikke benyttes med mekanisk innfesting.

Tak skal ha tilstrekkelig fall slik at regn- og smeltevann renner av. SINTEF Byggforsk anbefaler at alle tak har en helling på minimum 1:40.

© Copyright SINTEF Byggforsk

Hovedkontor:
SINTEF Byggforsk
Postboks 124 Blindern – 0314 Oslo
Telefon 22 96 55 55 – Telefaks 22 69 94 38

Firmapost: byggforsk@sintef.no
www.sintef.no/byggforsk

Trondheim:
SINTEF Byggforsk
Høgskoleringen 7b, 7465 Trondheim
Telefon 73 59 30 00/33 90 – Telefaks 73 59 33 50/60

VVS EKSPERTEN
DET ER RØRLEGGEREN DET KOMMER AN PÅ

Sarnafil Nordic A/S, Norge
Bredalsmarken 15, NO-5006 Bergen
Tlf. 55 32 10 20, Fax 55 32 10 21
e-mail: sarnafil@sarnafil.no

Sarna
Sarnafil Division

Sarnafil

Produktinformasjon
Sarnafelt A 300

Sarnafelt A 300 er en rotbestandig, varmebehandlet fiberduk (100% polypropylen), som anvendes som glide- beskyttelseslag mellom Sarnafil takfolier (G/S og TG/TS) og betongunderlag. Dessuten anvendes Sarnafelt A 300 som beskyttelseslag mellom Sarnafil takfolier (G/S og TG/TS) og ballast. Fiberduken må ikke utsettes for fri eksponering.

Farge	brun
Tykkelse	1,8 mm
Bredde	200 cm
Lengde	50 lbm
Vekt (±10%)	300 g/m^2

Egenskaper	Prøvingsnorm (iht. DIN)	Måle-enhet	Verdi
Rivestyrke	EN ISO 10319	N/5cm	350
Bruddforlengelse	EN ISO 10319	%	≥ 60
Perforeringsmotstand	EN ISO 12236	N	1080
Brannklasse	DIN 4102-1		B2

Resistent overfor mikroorganismer og bakterier
Rotbestandig
Resistent over for myknere
Kjemisk nøytral
Montering iht. Sarnafils monteringsanvisning
Ikke UV-stabil

Generelle forbehold vedr. produkt- og systeminformasjoner
Alle opplysninger i våre produktinformasjoner er basert på det kjennskap og de erfaringer vi har på utgivelsestidspunktet.
Disse opplysninger fritar ikke brukeren, grunnet eventuelle særlige forhold under bruk og montering, for omhyggelig å kontrollere anvendelsen og nøye overholde gjeldende monteringsanvisninger.
Bestemte egenskaper som produktet i henhold til gjeldende lover og forskrifter måtte være tilsikret, eller annen anvendelse av produktet enn den som produktet er beregnet til i henhold til våre produktspesifikasjoner, kan ikke utledes av våre angivelser. Entreprenøren/mottakeren av vårt produkt forplikter seg til å overholde eventuelle produktrettigheter samt gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser.
For øvrig gjelder våre alminnelige salgs-, leverings- og garantibestemmelser.

(NO/25-05-2006)

VVS EKSPERTEN
DET ER RØRLEGGEREN DET KOMMER AN PÅ

Construction

Product Data Sheet
Edition 19/07/2007
Identification no:
02 07 04 02 001 0 000022
Trocal® Stone Floor Sheet 0.80 mm

(Template for local translation, only for internal use)

Trocal® Stone Floor Sheet 0.80 mm

Sheet waterproofing membrane for wet floor areas

Product Description	Trocal® Stone Floor Sheet 0.80 mm is an unreinforced plasticized PVC membrane.
Uses	■ Waterproofing in wet rooms under floor finishes (i.e. kitchens, bathrooms etc.)
Characteristics / Advantages	■ High resistance to ageing ■ High tensile strength and elongation ■ High water vapour transmission ■ Resistant to mechanical impact ■ High dimensional stability ■ High flexibility in cold temperatures ■ Hot air and solvent weldable ■ Suitable for installation over weak substrates (pull-out strength < 1.5 N/mm²) ■ Can be installed on wet substrates

Product Data

Form

Appearance / Colours	Rolled sheet membrane, unreinforced. Surface: smooth Membrane thickness: 0.80 mm Colour: anthracite
Packaging	Roll size: 1.80 m (roll width) x 20.00 m (roll length) Unit weight: 1.01 kg/m²

Storage

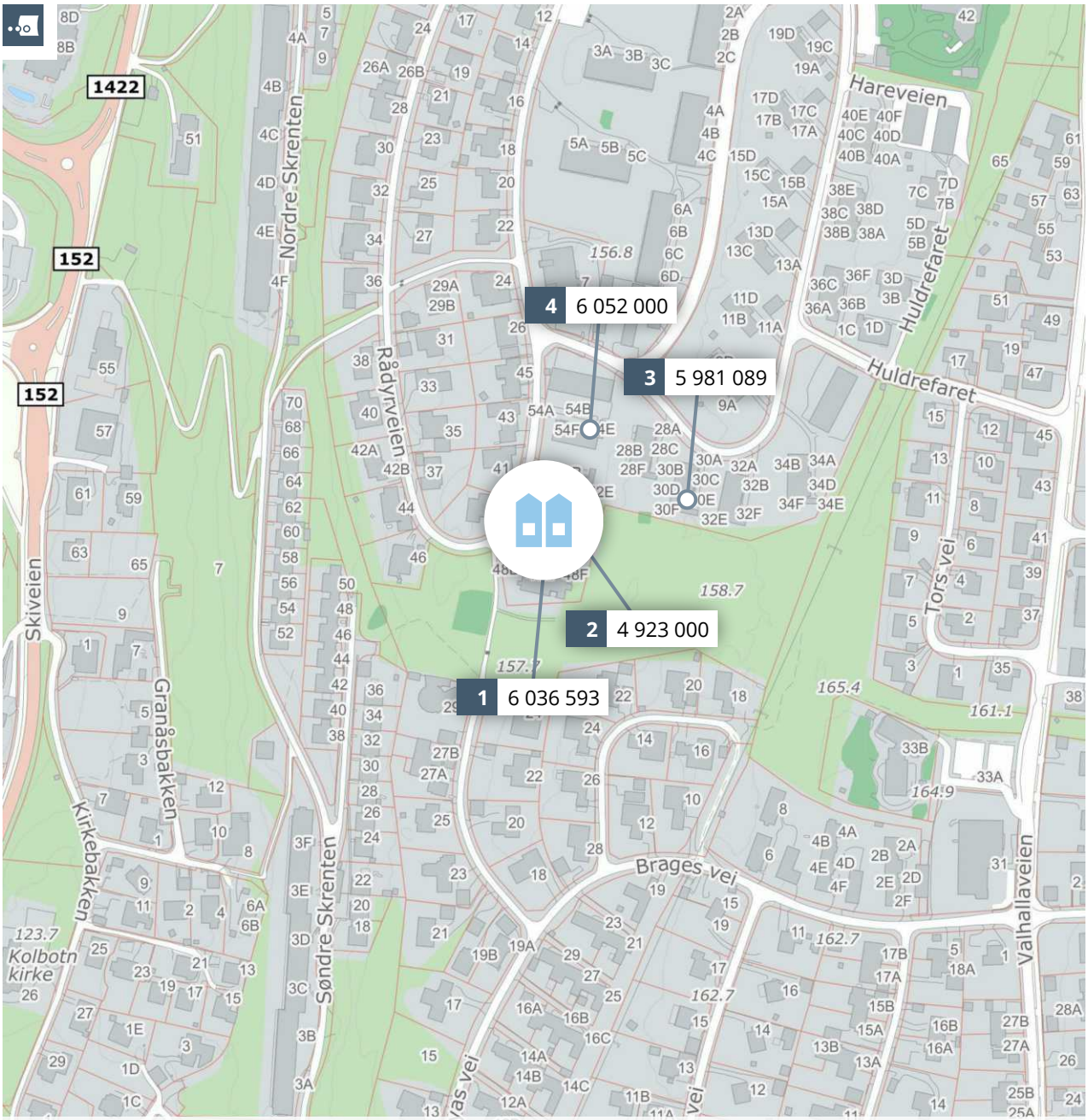
Storage Conditions / Shelf-Life	Rolls must be stored in a horizontal position and protected against direct sunlight, rainwater, snow and ice etc.

Technical Data

Chemical Base	Soft PVC (PVC-p-NB), unreinforced	
Thickness	0.80 mm	(according to DIN 16726)

VVS EKSPERTEN
DET ER RØRLEGGEREN DET KOMMER AN PÅ

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

RÅDYRVEIEN 50 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 14.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådyrveien 50 B, 1413 TÅRNÅSEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 240 BNR 587 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Øståsen

Verdivurdert til
5 400 000

518 000	5 918 000	67 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Tomt					16,1 daa	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	6 300
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rådyrveien 48 C				29.08.2022	5 500 000	**5 500 000**	536 593	6 036 593	**50 728**
	119 m²	1968	16,1 daa	3 sov						
2	Rådyrveien 50 E				18.06.2024	4 000 000	**4 400 000**	523 000	4 923 000	**38 764**
	127 m²	1969	- m²	3 sov						
3	Hareveien 30 E				06.02.2023	5 650 000	**5 450 000**	531 089	5 981 089	**50 261**
	119 m²	1969	16,1 daa	3 sov						
4	Rådyrveien 54 E				15.06.2021	5 500 000	**5 500 000**	552 000	6 052 000	**49 203**
	123 m²	1969	16,1 daa	3 sov						

Meget pent og påkostet rekkehus på to plan med god planløsning. Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde, i et veldrevet sameie som grenser til friområde med 100-metersskog og lekeplass. Boligen har selv solrike uteområder mot sør, hvor det er etablert ny markterrasse og hagedel i 2019/20. Nyere garasje med elbillader. Kort gangavstand til busstopp og tog. Tilhører Tårnåsen barneskole.

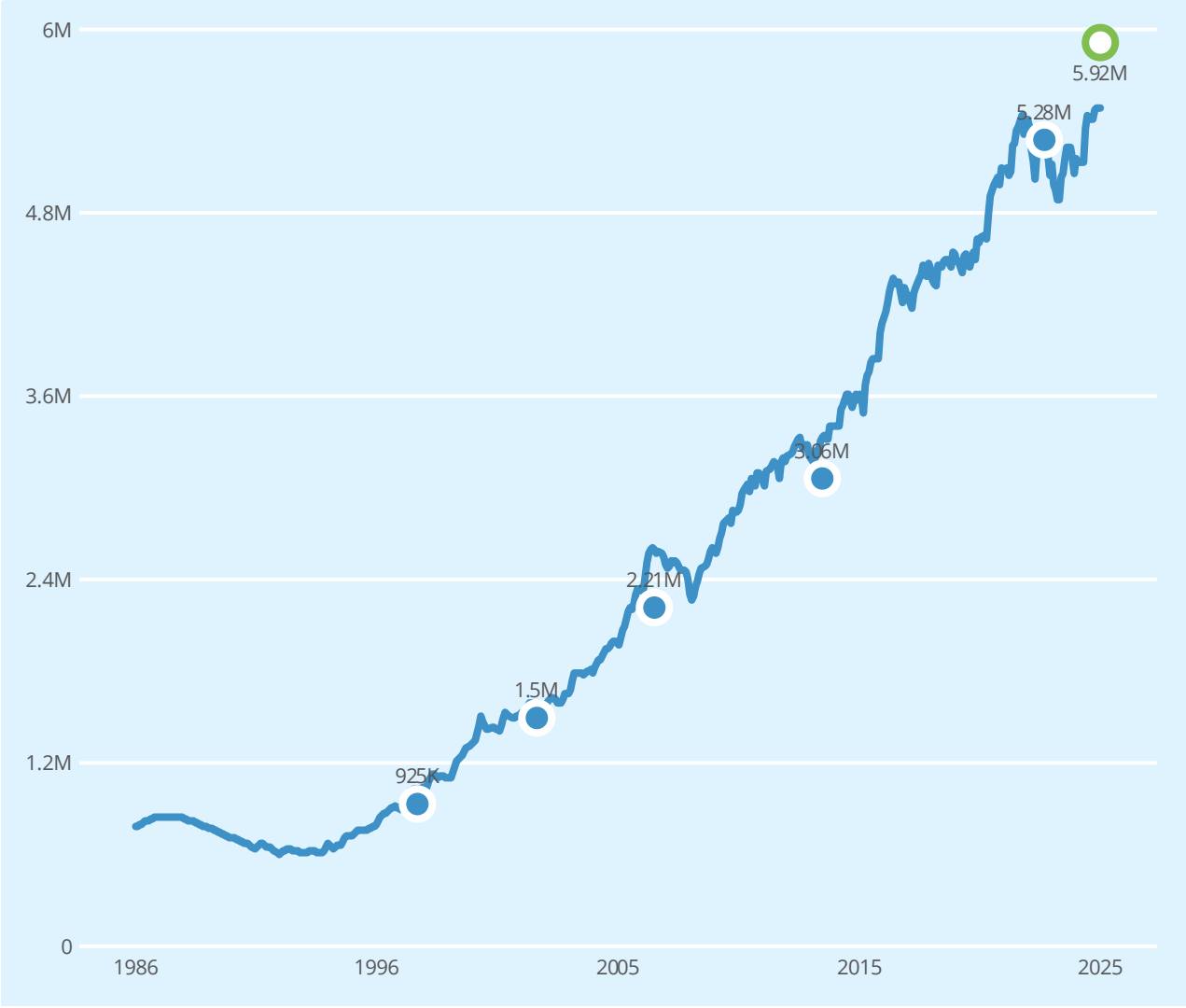
Boligen er betydelig oppusset ute og inne, og fremstår som tidsriktig og påkostet. Du har en romslig stue med gode vindusflater, i delvis åpen løsning til lekkert kjøkken fra 2019/20 med integrerte hvitevarer. Videre har rekkehuset et delikat bad som er oppusset i 2017, tre fine soverom samlet i andre etasje, utvendig sportsbod og lagringsplass på garasjehems.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.04.2023	09.05.2023	28.07.2023	4 880 000	4 750 000	529 000	5 279 000	
07.02.2014	07.04.2014	22.07.2014	2 990 000	3 000 000	62 542	3 062 542	
11.05.2007		22.06.2007	2 220 000	2 200 000	12 312	2 212 312	
19.07.2002	19.08.2002	15.10.2002	1 500 000	1 500 000	-	1 500 000	
06.10.1997		06.10.1997	-	925 000	-	925 000	
09.02.1987		09.02.1987	-	700 000	-	700 000	2

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

Rekkehus til salgs i 1413 TÅRNÅSEN nå

5
rekkehus til salgs

7.1M
6.9M
6 623 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Rekkehus solgt i 1413 TÅRNÅSEN siste 6 mnd

15
rekkehus solgt

6.3M
6 246 000 Salgspris i snitt
6 205 000 Prisantydning i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

67 250 Rådyrveien 50 B Totalpris 5 918 000

54 354 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

49 344 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 6 mnd

INFO SAMEIE

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

Deres ref.: 120251012 . Vår ref.: 5588-1-08 Dato: 27.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestli Sameie
Organisasjonsnr:	975488225
Seksjonseier:	Granum, Erik Soløy
Medeier:	Myhre, Ane Øren
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Rådyrveien 50 B, 1413 TÅRNÅSEN
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	240
Bnr.	587

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 79634423.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

En garasje følger hver seksjon. Sameiet har ikke husordensregler Det er lagt til rette for elbillading. Avregnes etter faktisk forbruk

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207900915
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	24 795 870,00
Innfrielsesdato:	30.08.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 300,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strøm elbil		300,00 fra 01.07.2025
Felleskostnader	6 300,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 032,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 286,-
Annen formue:	14 016,-
Gjeld:	519 083,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207900915
Restsaldo:	516 573,50
Kapitalkostnader:	3 450,62

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 516 573,50,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kjersti Hjelset pr. e-post: kjersti.hjelset@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5588
VESTLI SAMEIE

Velkommen til årsmøte i VESTLI SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. april kl. 20:00 og lukker 4. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5588

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Digitalt årsmøte på vibbo. no

Informasjonsmøte og gjennomgang av saker på teams 1. april klokken 18.00:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NTE1MjIjMmItOTY1Mi00YzA4LWI1MDEtMTYxNjIwNmFjYTIh%40th

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ordensregler for Vestli Sameie
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTLI SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Oda Weber og Karen Storaker er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

Sak 6

Ordensregler for Vestli Sameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har laget et utkast til ordensregler for sameiet. Vi bor tett og det er hensiktsmessig å ha regler som regulerer støy, dyrehold og hvordan vi kan løse konflikter. Se vedlagt utkast

Styrets innstilling

Styret innstiller på å vedta vedlagte ordensregler.

Forslag til vedtak

Forslag til ordensrelger vedtas

Vedlegg

3. Husordensregler.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ingvild Sandhaug
- Ingvild Andresen

Styrets årsrapport

Styret 2024

Styret for Vestli sameie har i 2024 bestått av Lars, Oda og Karen (vara Ingvild og Ingvild). Vi har hatt hatt styremøter minst en gang i måneden fysisk, samt møttes via Teams ved behov, hatt løpende dialog på chat og på telefon. Vi har et godt, effektivt og ansvarlig styre.

Styrets hovedoppgaver følger av sameiets vedtekter og kan oppsummeres i disse punktene:
1. Forvalte eiendommen og forvalte bestemmelsene i vedtektene.
2. Jobbe for at økonomien i sameiet er forsvarlig

Styret har i 2024 forvalte eiendommen og forvalte bestemmelsene i vedtektene på følgende måte:

- HMS-tiltak: Sørget for fjerning av farlig huskestativ og startet vurdering rundt nytt stativ.
- Inngått avtale med Follotak om bytting av takbelegg garasjeanlegg i Hareveien og Rådyrveien,
- Utformet utkast til ordensregler for sameiet som skal ivareta ro og orden.
- Oppfølging mot Nordre Follo kommunen vedr diverse; spesielt planer rundt turvei gjennom grøntområdet, kommunen som seksjonseier, overvannsproblematikk og kommunen som grunneier (huskestativ).
- Vurderinger rundt overvannsproblematikk generelt knyttet til tiltak.
- Avtale om måking med Gjersrud.
- Oppfølging etter sak mot Byggtek AS Byggmesterforsikring. Mye dialog med Gjensidige Forsikring.
- Avklaringer rundt oppsett av trampoliner.
- Arrangert og gjennomført fellesdugnad 2024.
- Felling av og opprydding av trær som sto nært bygningene.
- Etterarbeid knyttet til forsikringssak H30 F og Gjensidigeforsikring.
- Etterarbeid knyttet til forsikringssak etter «Hans» i 2023 og vann inn i kjellere.

Styret har i 2024 jobbet for at økonomien i sameiet er forsvarlig på følgende måte:

- Oppfølging av anklager om manglende betaling - inkassosak – Lowell/Elvia. Forliksrådesbehandling.
- Kontantinnbetaling fra beboere for å dekke pengekrav fra Lowell/Elvia.
- Reforhandlet avtale forskringsavtale med Gjensidige – liten gevinst.
- Reforhandlet forvaltningsavtale med OBOS – liten gevinst
- Oppfølging av andre avtale som Telenor. Indeksregulert fra mars 2025.
- Gjennomført husleiejusteringer for å sikre nedbetalinger på lånekostnadene
- Inngått kassakredittavtale med OBOS bank som en sikkerhet for utforutsatte kostnader.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader enn planlagt i budsjettet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 677 830,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Styret har besluttet noen nødvendige vedlikeholdstiltak i 2025 som ikke er tatt med i budsjettet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VESTLI SAMEIE
ORG.NR. 975 488 225, KUNDENR. 5588

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 597 800	3 251 400	3 524 000	3 524 000
Ladeinntekter EL-bil		32 216	41 035	35 000	35 000
Andre inntekter	3	407 669	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 037 685**	**3 292 435**	**3 559 000**	**3 559 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-23 970	-38 500	-38 000
Styrehonorar	5	-275 000	-170 000	-275 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-7 103	-11 900	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-104 355	-99 240	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-77 117	-272 768	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-476 646	-1 926	-141 000	-141 000
Forsikringer		-427 196	-401 700	-430 000	-516 000
Energi/fyring		-191 203	-211 187	-190 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 800	-175 382	-173 000	-180 000
Andre driftskostnader	9	-30 857	-46 323	-36 500	-39 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 801 052**	**-1 414 396**	**-1 458 000**	**-1 633 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 236 633**	**1 878 039**	**2 101 000**	**1 926 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 517	43 002	0	0
Finanskostnader	11	-1 741 738	-1 512 772	-1 695 000	-1 723 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 692 221**	**-1 469 770**	**-1 695 000**	**-1 723 000**
ÅRSRESULTAT		**544 412**	**408 269**	**406 000**	**203 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		544 412	408 269		

ORG.NR. 975 488 225, KUNDENR. 5588

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 859	3 361
Forskuddsbetalte kostnader		90 048	86 400
Andre kortsiktige fordringer	12	14 503	18 752
Driftskonto OBOS-banken		564 388	428 465
Sparekonto OBOS-banken		300 852	3
SUM OMLØPSMIDLER		**981 650**	**536 981**
SUM EIENDELER		**981 650**	**536 981**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
		-24 238	-24 782
Udekket tap	14	493	906
		-24 238	**-24 782**
SUM EGENKAPITAL		**493**	**906**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	24 916 323	25 087 283
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 916 323**	**25 087 283**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 374	25 047
Leverandørgjeld		229 984	30 697
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		9 462	149 724
Påløpte avdrag		0	27 136
SUM KORTSIKTIG GJELD		**303 820**	**232 604**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**981 650**	**536 981**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 25.02.2025
Styret i Vestli Sameie

Karen Storaker /s/ Lars Mols Karlsen /s/ Oda Weber /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 508 800
Strøm motorvarmere	69 000
Vedlikehold	20 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 597 800**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gjensidige	119 669
Kapitalinnkalling	288 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**407 669**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 775**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 275 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 103.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 768
Frosterød Takst AS	-51 286
SUM KONSULENTHONORAR	**-77 117**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-236 068
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-189 366
Kostnader dugnader	-51 212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-476 646**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 730
Datautstyr	-400
Annet driftsmateriale	-2 565
Snørydding	-15 627
Andre fremmede tjenester	-977
Trykksaker	-187
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Andre kontorkostnader	-245
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-3 201
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-30 857**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 884
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 061
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 534
Andre renteinntekter	38
SUM FINANSINNTEKTER	**49 517**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 738 344
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 394
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 741 738**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt ladeinntekt	14 503
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 503**

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-24 238 493
	-24 238
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**493**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2020	-26 820 000	
Nedbetalt tidligere	1 732 717	
Nedbetalt i år	170 960	
		-24 916 323
		-24 916
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**323**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VESTLI SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTLI SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ADO7S-O3KKE-I4625-C7KLA-0CSSJ-UGD4F

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-04 13:24:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ADO7S-O3KKE-I4625-C7KLA-0CSSJ-UGD4F

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

HUSORDENSREGLER
For Vestli sameie
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte __.__.____

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager. Lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 08.00.

Dersom man skal ha fest, må man varsle naboer i god tid før festen og etterstrebe å overholde alminnelig ro etter kl 24.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Vi oppfordrer til at støyende arbeid unngås på søndager og helligdager.

Generelt må man ta hensyn til naboene.

§ 3. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

§ 4. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§5 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst 1 brannslukningsapparat og minst en røykvarsler i hver etasje i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være

røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 6. Bruk av grill

Det er tillatt å bruke grill på terrassene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal stå på utsiden av mens man griller.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 7. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Dyreeiere plikter å sørge for at fellesarealene og egen hage er fri for ekskrementer da dette er til sjenanse for alle beboerne.

§8. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 9. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.04.25
Selskapsnummer: 5588 **Selskapsnavn:** VESTLI SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kjersti Hjelset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Oda Weber og Karen Storaker er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ordensregler for Vestli Sameie

Forslag til ordensrelger vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ingvild Sandhaug

☐ Ingvild Andresen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTLI SAMEIE

Organisasjonsnummer: 975488225
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. april kl. 20:00 til 4. april kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Oda Weber og Karen Storaker er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ordensregler for Vestli Sameie

Styret har laget et utkast til ordensregler for sameiet. Vi bor tett og det er hensiktsmessig å ha regler som regulerer støy, dyrehold og hvordan vi kan løse konflikter. Se vedlagt utkast

Styrets innstilling
Styret innstiller på å vedta vedlagte ordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til ordensrelger vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingvild Andresen (21 stemmer)
Ingvild Sandhaug (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingvild Andresen
Ingvild Sandhaug

Protokollen signeres av :
Møteleder Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitner: Oda Weber /s/ og Kjersti Hjelset /s/

V E D T E K T E R

for

Vestli Sameie org. nr. 975 488 225

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12. juni 2019.i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 12. desember 1984. Endret på årsmøte 28. april 2020 og årsmøte 30.03.3023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestli Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27. mars 1984

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 40, bnr. 587 i Oppegård kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk tilsvarende 1/48 del.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier>
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Til hver bruksenhet hører eksklusiv bruksrett til en garasje, en bod og den delen av utearealet som støter opp mot hver seksjon rett utfor, for- og baksiden av bruksenheten, så langt som det er naturlig. Det er ikke tillatt å plante hekker, sette opp gjerder o.l. slik at nødvendig ferdsel for andre i seksjonene hindres. Dersom det oppstår uenighet om hva som naturlig hører til i en bruksenhet, skal saken bringes inn for styret. Dersom enighet fremdeles ikke oppnås, bringes saken inn for sameiermøtet.

Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde sin bruksenhet, og forøvrig følge de ordensregler som fastsettes av sameiet. Nærmere definisjon av felles vedlikeholdsansvar rekkeansvar og individuelt vedlikeholdsansvar for den enkelte sameier er angitt i vedlegg A. til vedtektene.

Ved bygningsmessige fasadeendringer (vinduer, takutspring o.l.) samt etablering av kjeller forutsettes søknad til styret og nabovarsel til berørte naboer. Ved arbeider som forutsetter

byggetillatelse fra bygningsmyndighetene (kjellerutbygning) står den enkelte utbygger ansvarlig og styret skal ha nabovarsel og søknad.

Vedtatte retningslinjer for utbygging må følges.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig hagedel som de har bruksrett til uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Alle seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Eneretten gjelder fram til 2048(maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
(1) Viser til vedlegg A.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kun benytte lader fra leverandør som er godkjent av styret. Det er ikke tillatt å lade uten montert godkjent lader.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Viser til vedlegg A

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde fellesarealer, ytre del av bygninger og felles anlegg, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.
Viser videre til vedlegg A.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger,etc

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

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to 2 andre medlemmer. Det kan velges 2 varamedlemmer. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 av styrets medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

VEDLEGG A: ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD AV BOLIGMASSEN

Endret 22. juni 2006

I Vedtekter for Vestli Sameie, § 2, omtales ansvar for vedlikehold av sameiets boligmasse.

Ansvaret for vedlikehold er delt mellom felles ansvar, som forvaltes av sameiets styre, rekkevis ansvar og den enkelte sameiers individuelle ansvar for vedlikehold av egen boligseksjon. Følgende ansvarsdeling gjelder:

Fellesansvar:

- Vannavrenning/terreng rundt husene
- Bygningers eksteriør eksklusive vinduer og dører
- Boder og boddører
- Ytre gjerder
- Garasjer, parkeringsområder, lekeplasser og gangveier
- Vedlikehold av tak (enklere vedlikeholdsoppgaver kan delegeres til den enkelte rekke)
- Felles tilførsel av vann og strøm og tilsvarende avløp
- Pipeansvar

Rekkeansvar:

- Mindre vedlikeholdsoppgaver (maling av grunnmurer, vedlikehold av ventiler i mur)
- Enkle avrenningsmangler
- Søppelstativer
- Postkassestativer
- Gjerder mellom rekker
- Utekraner
- Felles bodtrapper
- Utebelysning (skifte av lyspærer ved behov)

Individuelt ansvar:

- Overbygg inngangspartier (evt. to og to sammen der dette er naturlig)
- Individuelle tak og markiser på hageside
- Dører, vinduer og garasjeport
- Elektrisk anlegg inne i leiligheter
- Rør og avløp inne i leiligheten, dvs fra fraskilling fra felles anlegg
- Skillevegger mellom hager
- Indre gjerder
- Parafin-/oljefat

HUSORDENSREGLER
For Vestli sameie
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte på årsmøtet 04042025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager. Lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 08.00.

Dersom man skal ha fest, må man varsle naboer i god tid før festen og etterstrebe å overholde alminnelig ro etter kl 24.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Vi oppfordrer til at støyende arbeid unngås på søndager og helligdager.

Generelt må man ta hensyn til naboene.

§ 3. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

§ 4. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§5 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst 1 brannslukningsapparat og minst en røykvarsler i hver etasje i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være

røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 6. Bruk av grill

Det er tillatt å bruke grill på terrassene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal stå på utsiden av grille mens man griller.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 7. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Dyreeiere plikter å sørge for at fellesarealene og egen hage er fri for ekskrementer da dette er til sjenanse for alle beboerne.

§8. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 9. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

INFO KOMMUNE

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	27.03.1984	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/48	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	240/587, 240/587/0/1, 240/587/0/2, 240/587/0/3, 240/587/0/4, 240/587/0/5, 240/587/0/6, 240/587/0/7, 240/587/0/8, 240/587/0/9, 240/587/0/10, 240/587/0/11, 240/587/0/12, 240/587/0/13, 240/587/0/14, 240/587/0/15, 240/587/0/16, 240/587/0/17, 240/587/0/18, 240/587/0/19, 240/587/0/20, 240/587/0/21, 240/587/0/22, 240/587/0/23, 240/587/0/24, 240/587/0/25, 240/587/0/26, 240/587/0/27, 240/587/0/28, 240/587/0/29, 240/587/0/30, 240/587/0/31, 240/587/0/32, 240/587/0/33, 240/587/0/34, 240/587/0/35, 240/587/0/36, 240/587/0/37, 240/587/0/38, 240/587/0/39, 240/587/0/40, 240/587/0/41, 240/587/0/42, 240/587/0/43, 240/587/0/44, 240/587/0/45, 240/587/0/46, 240/587/0/47, 240/587/0/48
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/587, 240/587/0/1, 240/587/0/2, 240/587/0/3, 240/587/0/4, 240/587/0/5, 240/587/0/6, 240/587/0/7, 240/587/0/8, 240/587/0/9, 240/587/0/10, 240/587/0/11, 240/587/0/12, 240/587/0/13, 240/587/0/14, 240/587/0/15, 240/587/0/16, 240/587/0/17, 240/587/0/18, 240/587/0/19, 240/587/0/20, 240/587/0/21, 240/587/0/22, 240/587/0/23, 240/587/0/24, 240/587/0/25, 240/587/0/26, 240/587/0/27, 240/587/0/28, 240/587/0/29, 240/587/0/30, 240/587/0/31, 240/587/0/32, 240/587/0/33, 240/587/0/34, 240/587/0/35, 240/587/0/36, 240/587/0/37, 240/587/0/38, 240/587/0/39, 240/587/0/40, 240/587/0/41, 240/587/0/42, 240/587/0/43, 240/587/0/44, 240/587/0/45, 240/587/0/46, 240/587/0/47, 240/587/0/48
Seksjonering Seksjonering	27.03.1984			240/587, 240/587/0/8

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRANUM ERIK SOLØY F150794*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rådyrveien 50B 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)
MYHRE ANE ØREN F250899*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rådyrveien 50B 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådyrveien 50B	H0101	240/587/0/8	88	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rådyrveien 50 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1413 TÅRNÅSEN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	807 Øståsen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Sofiemyr	Skolekrets	9 Tårnåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149575731		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1969

1: Bygning 149575731: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.10.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	88
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	88
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.10.1969	27.02.2001
Endre bygningsdata	18.03.2021	18.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådyrveien 50B	H0101	240/587/0/8	88	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	44	0	44	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/587

Bruksnavn	KVARTAL C-E -48 SEKSJONER	Beregnet areal	16119.4
Etablert dato	28.02.1968	Historisk oppgitt areal	16129
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631627.55	601701.76	0	Ja	16119.4	

Utskriftsdato: 20.06.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	587	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Rådyrveien 50B, 1413 TÅRNÅSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 974,24 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	6 492,00 kr
Sum	**19 412,44 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann bolig uten vannmåler	105 m2	52.01	1/1	0 %	5 461,52 kr	455,12 kr
Avløp bolig uten vannmåler	105 m2	38.95	1/1	0 %	4 089,80 kr	340,81 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr	225,86 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr	359,49 kr
Helårsrenovasjon standard	1 Stk	3820.00	1/1	0 %	3 820,00 kr	2 228,34 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr	177,50 kr
				Sum	**20 750,72 kr**	**3 787,12 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	240	**Bruksnr.**	587	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Rådyrveien 50B, 1413 TÅRNÅSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	16 120 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	936 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	16 120 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare

	Delareal	16 103 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_7
	Delareal	16 119 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	HELLERASTEN

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

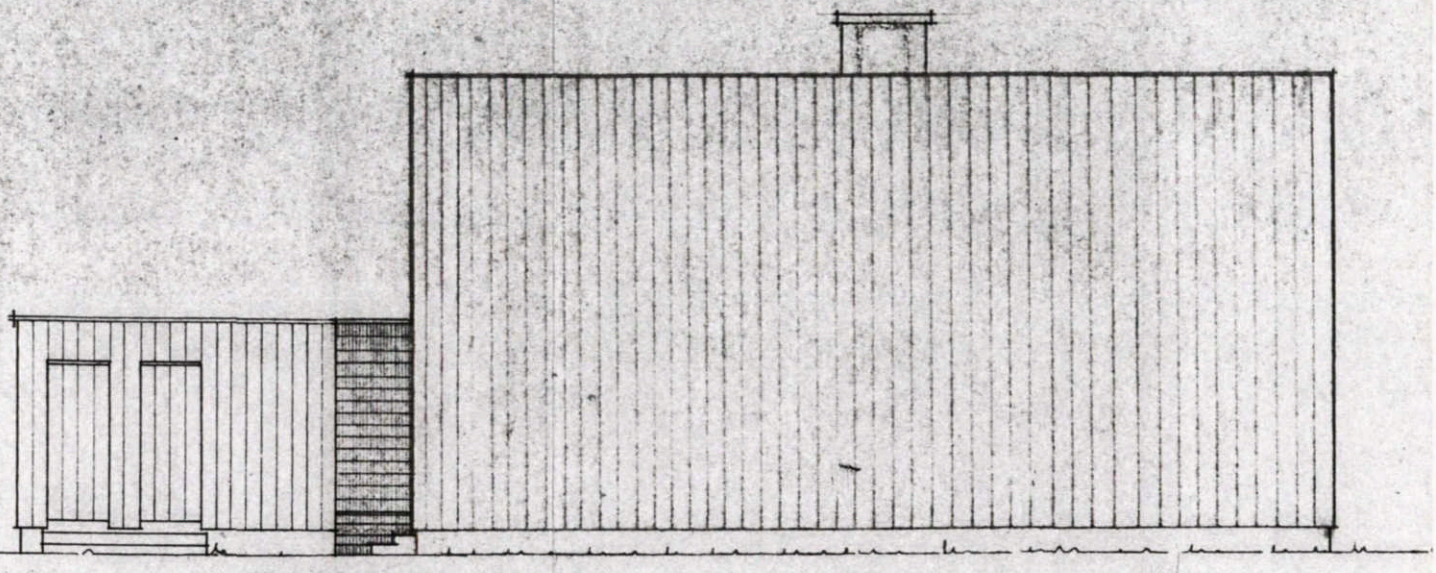
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4009)	
Navn	ØSTÅSEN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.01.1968	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9658/4009_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	109 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	67 m^2
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	16 008 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B9

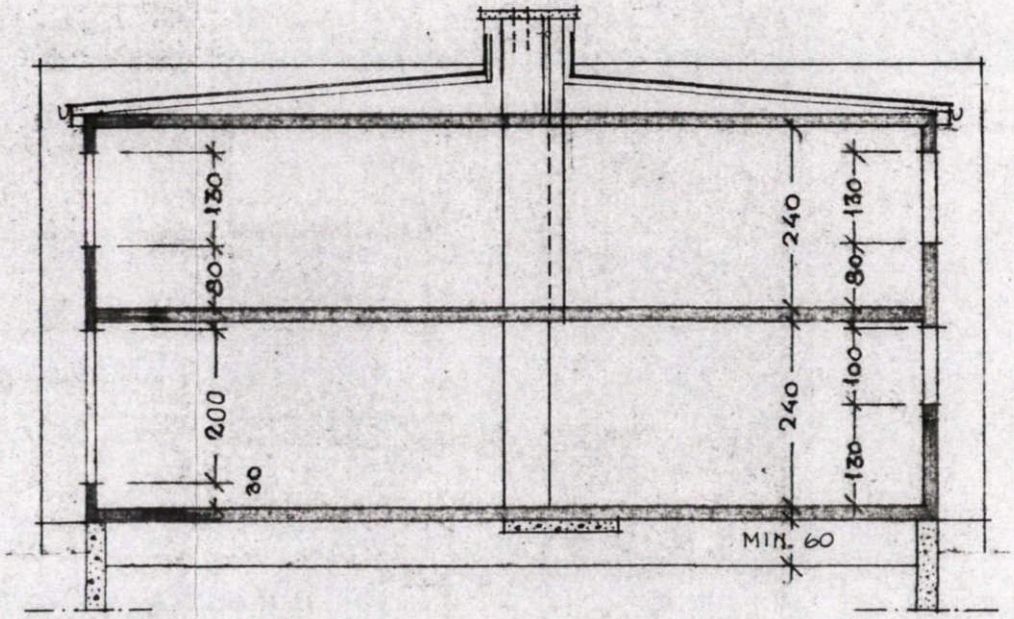
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

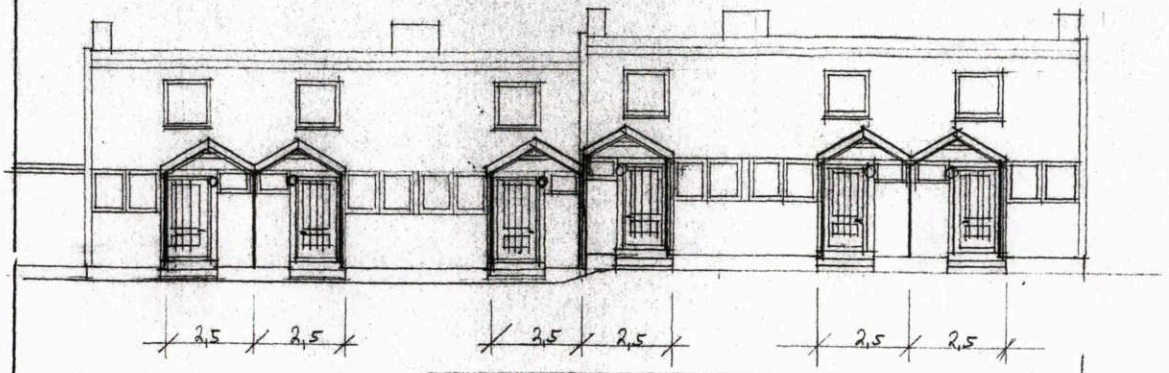
Id	202003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202003)
Navn	Skrenten Nybakken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering
Id	202009 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202009)
Navn	SKRENTEN PANORAMA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



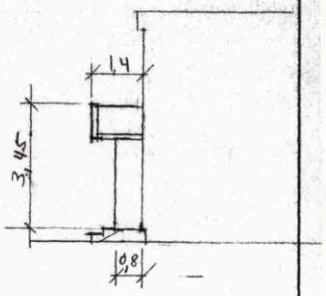
FASADE MOT



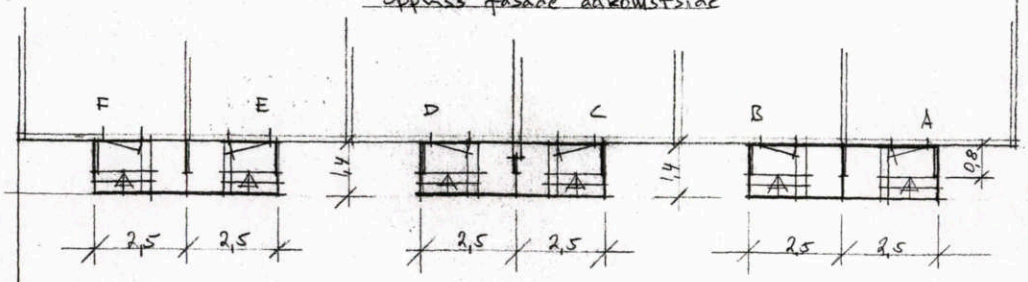
SNITT.



Oppriss fasade adkomstside



Snitt takoverbygg



Plan adkomstside

APPROBERT B
1 4 MARS 1983
Oppegård Byggningsråd
00642 21.2.83

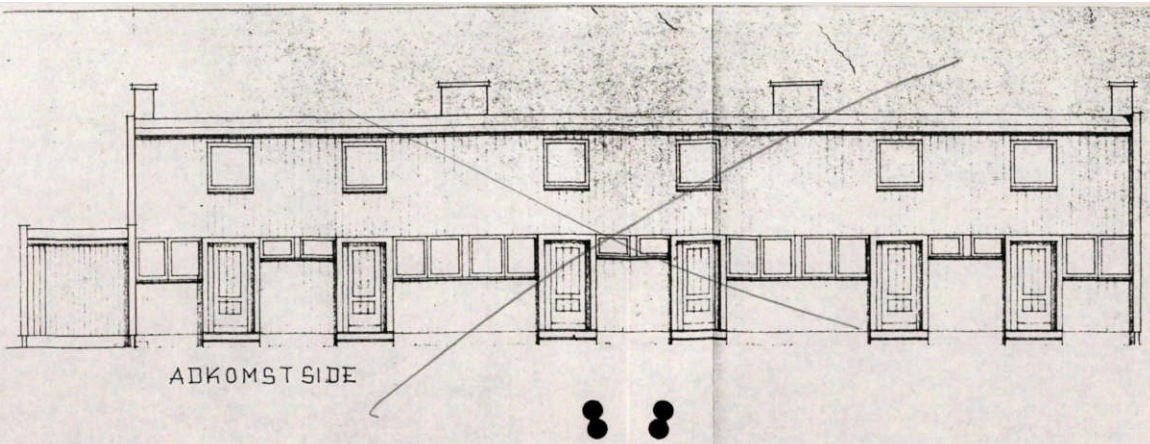
Datum	Rettelse	Rettet av	Kfr.

VESTLI BORETTSLAG
TAK OVER INNGANG.

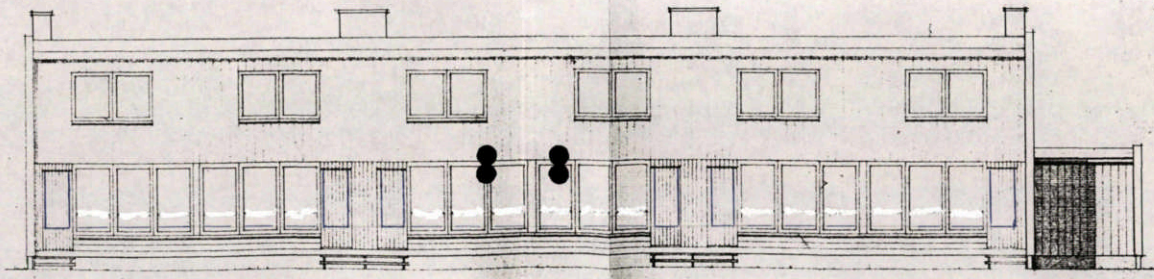
Målestokk 1:100
Tegn. IL/P 20/2-83
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Prosjekt nr. 0182-1
Erstattet av:

INGENIØR TERJE ILJE
Rådyrveien 52 e
1413 TÅRNÅSEN
Tlf. (02) 80 88 53

P. Nicolaisen & Co. A/S. 2000.



ADKOMST SIDE



HAGESIDE

OPPEGÅRD KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNIKK OG MILJØ
01436 13. MAI 91
ARKIV B

OPPEGÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 29/1 1968
Bygg nr. 44/1967.
Approbert 16/2 1968

Mottatt
29 JAN 1968

- Skifter fra 170 vindu til 160
- 55 cm brystning i dør og under vinduer
- 4 sprosse i vindusene

OPPDR.GIVER
EIDSKOG INDUSTRIER FOR OPPEGÅRD BBL/ VESTLI BRL.

REKKEHUS C-90, UTV.

6 ENHETER.

NBBL A.L. NORDHEIM-LARSEN ARKITEKTKONTORET

MÅL: 1:100

TEGNET 19/1 -1968 Bjelkman

TEGN.TITEL
FASADER OG SNITT.

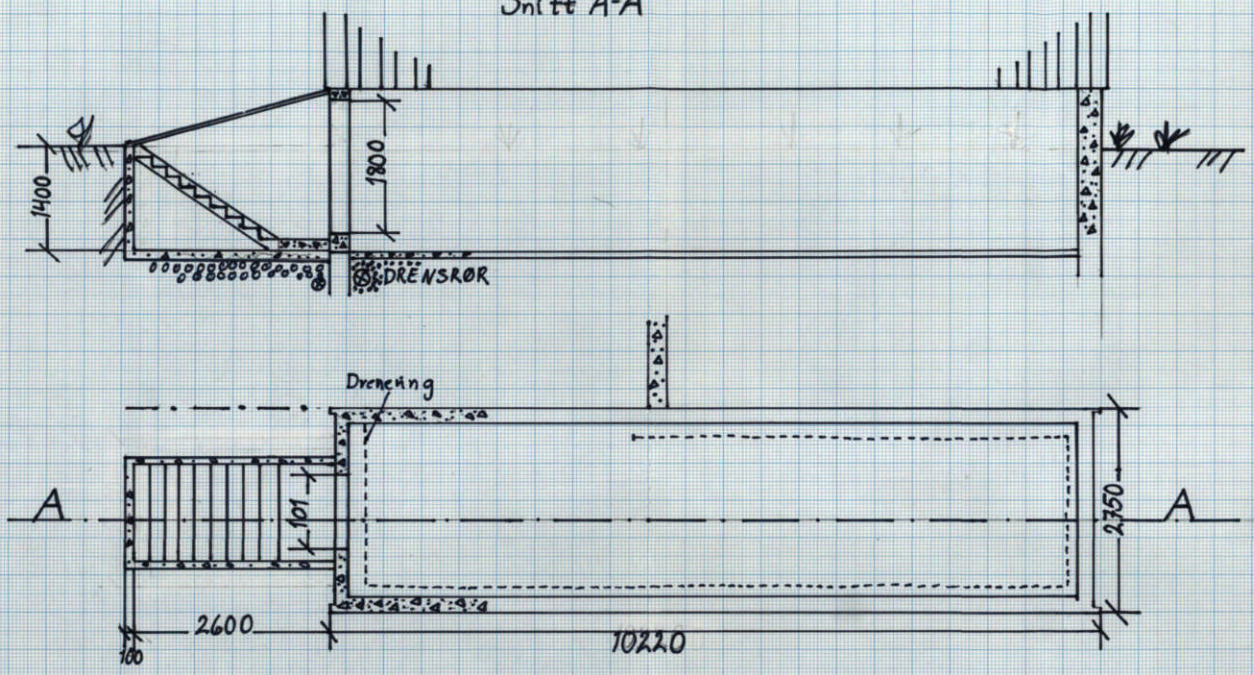
REITET | DATO

TEGN.NR.
6647-C-013.

(HAREVEIEN NR. 28)
RÅDYRVEIEN NR. 52

Gnr. 40 Bnr. 587

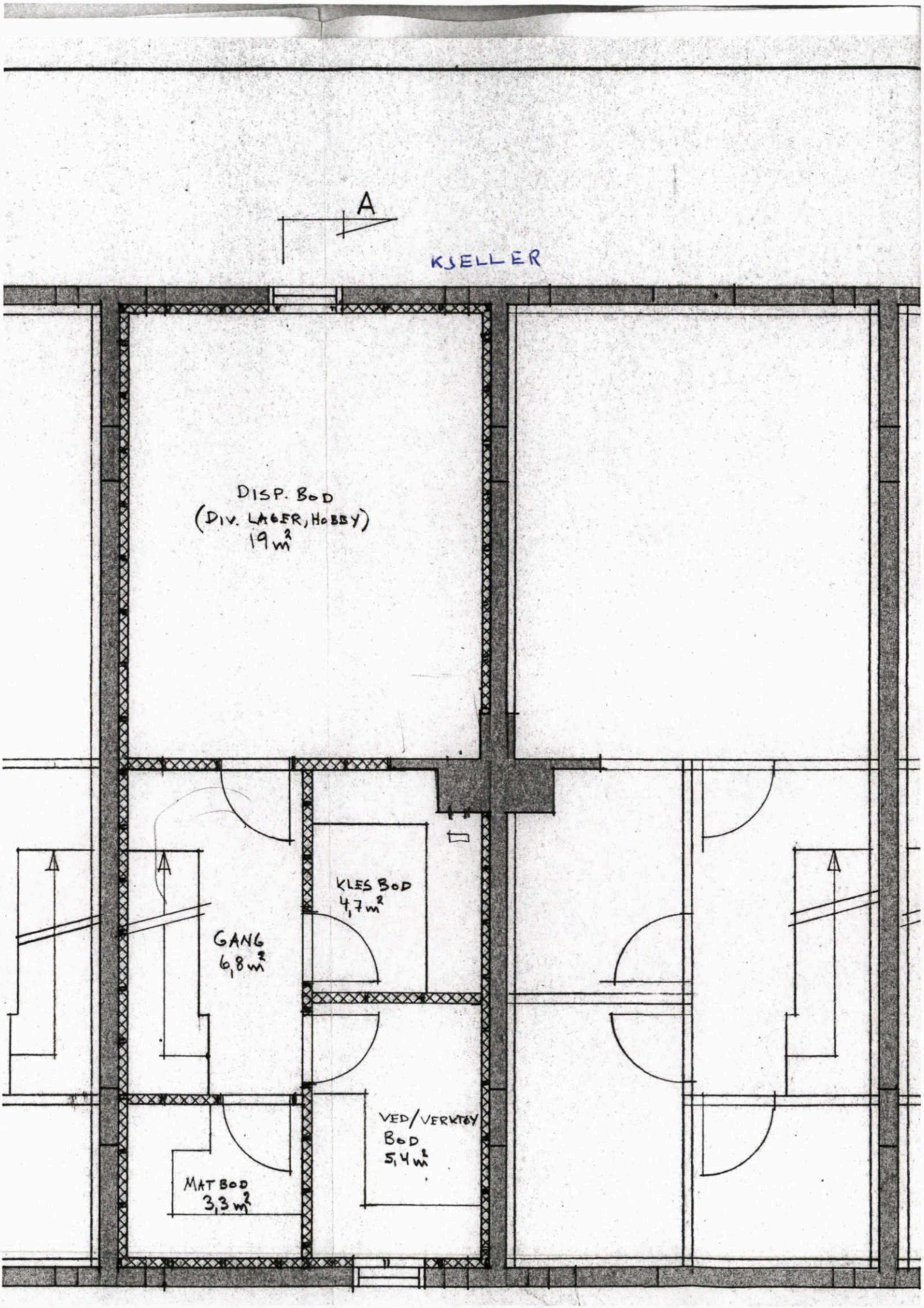
Snitt A-A

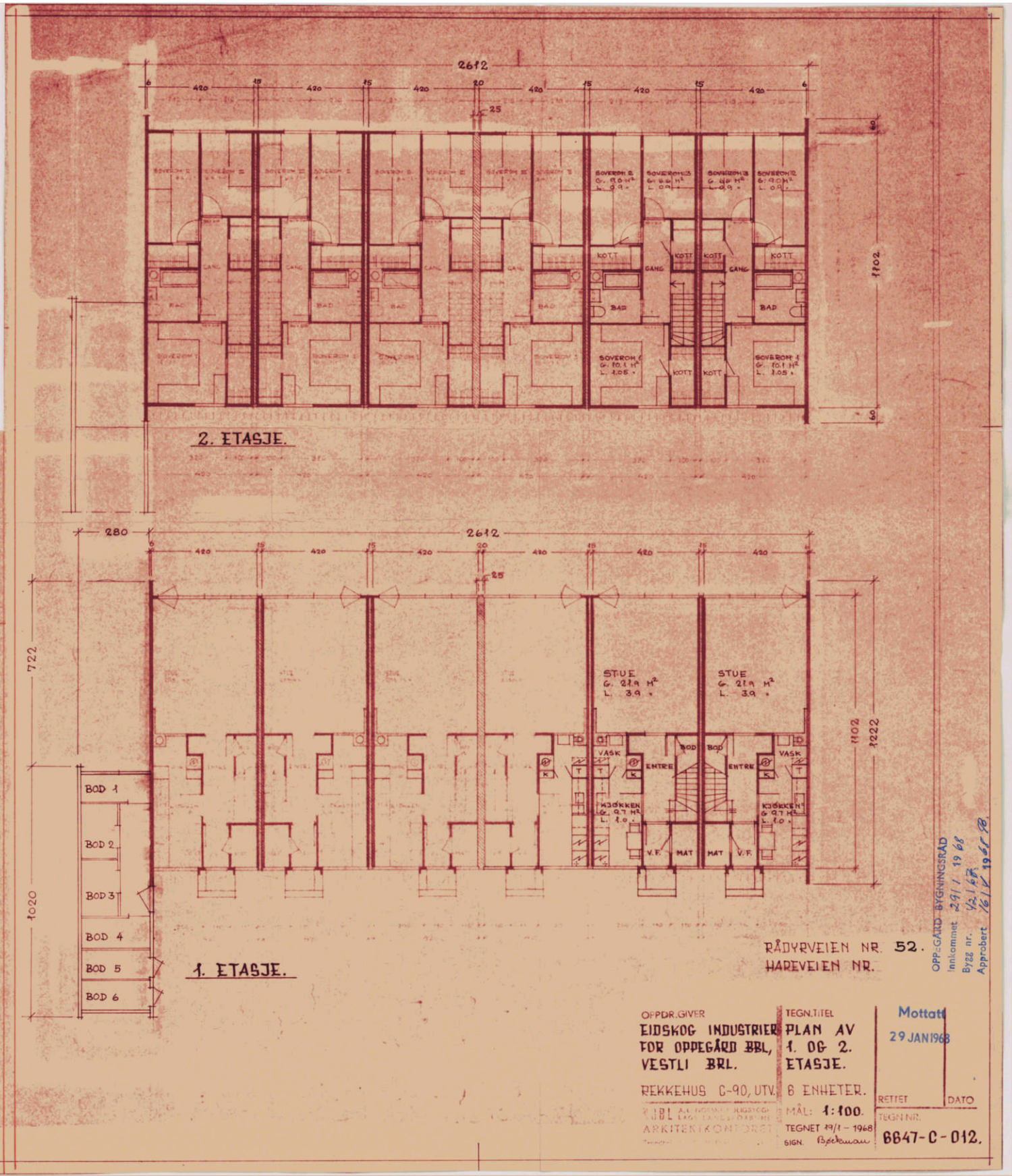


Kjellerlem m/lås over trappenedgang

UPPSALA KOMMUNE
SEKTOR FÖR
TEKNIKK OG MILJØ
02093 16 AUG. 90
ARKIV 3

Utgraving av kjeller for boder under eksist. boderi Rådyrvn. 52
M: 1:50


A
KJELLER
DISP. BOD
(DIV. LAGER, HOBBY)
19 m²
KLES BOD
4,7 m²
GANG
6,8 m²
VED/VERKTØY
BOD
5,4 m²
MAT BOD
3,3 m²



RÅDYRVEIEN NR. 52.
HAREVEIEN NR.

OPP.GÅRD BYGNINGSRÅD
Innkommet 29/1 1968
Byggnr. 42.168
Approbert 16/2 1968

OPPDR.GIVER
EIDSKOG INDUSTRIER FOR OPPEGÅRD BRL, VESTLI BRL.

REKKEHUS C-90, UTV.

TEGN.TITEL
PLAN AV 1. OG 2. ETASJE.

8 ENHETER.

MÅL: 1:100.

TEGNET 29/1 – 1968

SIGN. Bjerkeaas

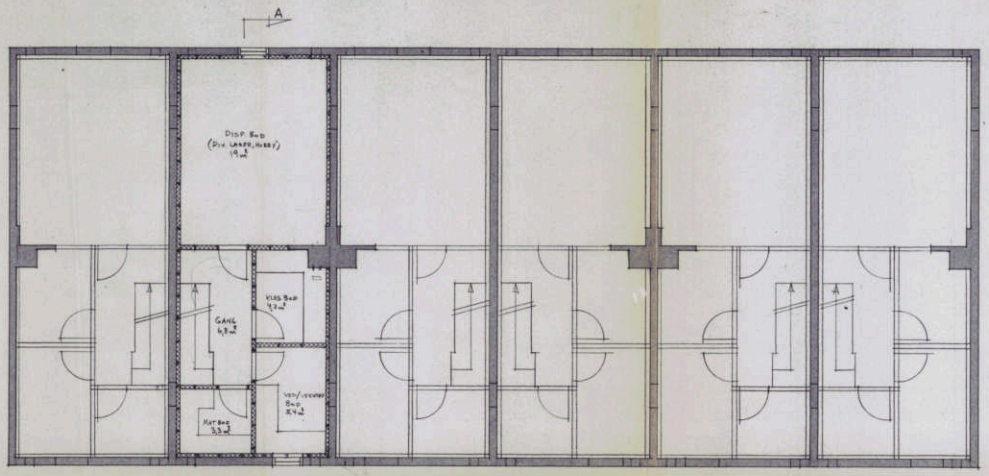
ARKITEKTKONTORET

Mottatt
29 JAN 1968

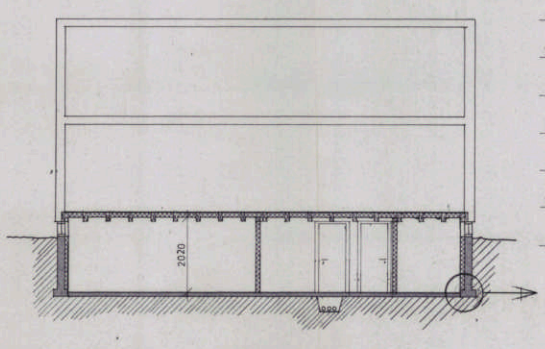
RETTET | DATO

TEGN.NR.
6847-C-012.

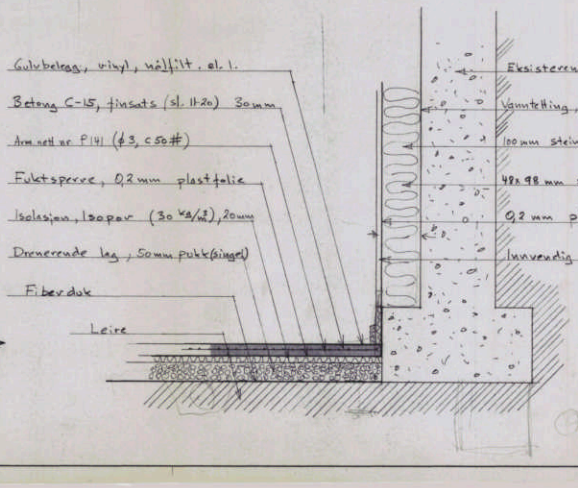
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



A



SNITT A-A



APPROBERT
15 NOV. 1979
Oppgjord Byggingsråd

02220 10.4278

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

RÅDYRVEIEN 52

KJELLER

INNREDNINGSTEGNING

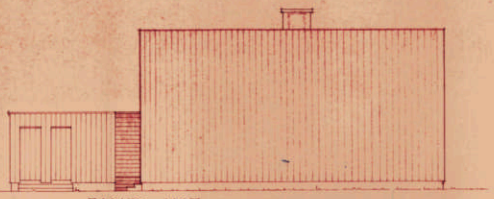
Målestokk	Dato: 8.10.79
1:50	Tegnet: ILIE
	Kontr:
	Godk:

Tegn. nr. 7902

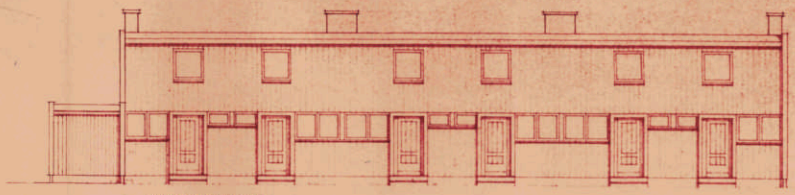
Rev. 03

Ingeniør Terje Ilje

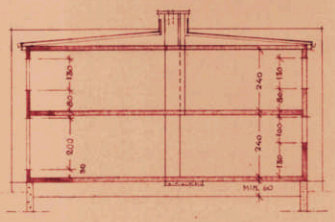
0 50 100 Plottet i størrelsesforhold 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



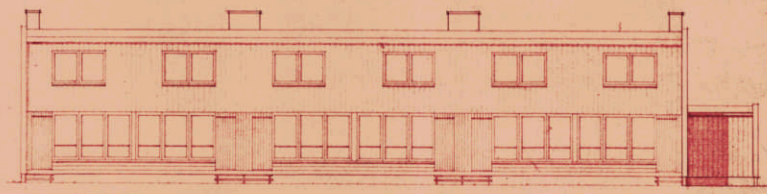
FASADE MOT



ADKOMST SIDE



SNITT.



HAGESIDE

OPPFØLGET BYGNINGSRÅD
Innstilling 29/11 1968
Bygg. nr. 1/2 167
Approbert 16/12 1968

OPPDRAGSGIVER
EIDSKOG INDUSTRIER FOR OPPEGÅRD BBL, VESTLI BRL.

TEGNINGSTITTEL
FASADER OG SNITT.

Mottatt
29 JAN 1968

REKKEHUS C-90, UTV. 6 ENHETER

MÅL: 1:100

RETTET

DATO

NBBL

TEGNET 19/1 -1968
Bjørkmann

TEGN. NR.
6647-C-013.

HAREVEIEN NR.
RÅDYRVEIEN NR. 52.

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

(Kommune)

OPPEGÅRD KOMMUNE
RÅDHUSET
1410 KOLBOTN

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

Vestli Borettslag v/T.Ilje
Rådyrveien 52 E
1413 Tårnåsen

Byggherre (navn, adresse)

som anmelder

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rådyrveien 50 A-F, 52 A-F og 54 A-F	40	587		

Deres søknad	Dato 23.3.82		
Arbeidets art	Tak over inngang		
Byggets art	Rekkehus		
Behandling/ vedtak	Approbert	Vedtak dato 14.3.83	Saksnr. 32B/83

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.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Etter fullmakt

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	21.9.88	Gunnar Salthaug avd.ing. I

KOPI SENDT

		Navn	Adresse
X	ansvarshavende	som anmelder	
X	andre	Drifts-og vedlikeholdsetaten	
		Oppmålingsetaten	
		Beiermester	

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

(Kommune)

Oppegård kommune,

her.

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Terje Ilje Solterrassen, 1410 KOLBOTN	fs.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rådyrveien 52	40	587		

Deres søknad	Dato 8.10.79		
Arbeidets art	Utgraving av kjeller		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Approbasjon	Vedtak dato 19/7/1979	Saksnr. 198/79

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.

Evt. merknader:

Ferdigattest i.h.h.t brev fra ansvarshavende 14.9.92.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kolbotn	17.9.92	OPPEGÅRD KOMMUNE Sektor for teknikk og miljø Plansjefen Etter fullmakt Gunnar Salthaug, avd. ingeniør

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	ansvarshavende		
	X andre	Driftsavd.	
		Kart- og oppm.kontoret	
		Feiervesenet	

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Oppegård Boligbyggelag
Holbergsvei 22,

Kolbotn

Kolbotn,den 24.9.1969
HL/

Vedr. Vestli Borettslag - Midlertidig brukstillatelse.
Gnr. 40, bnr. 472,-

Ovennevnte bygg ble kontrollert av bygningskontrollen, den 5.september 1969.

Under henvisning til bygningsloven § 99 gis herved midlertidig brukstillatelse mot at diverse mindre mangler som ble påvist på stedet blir utført etter spesielle mangellister som følger senere.

Denne brukstillatelse gjelder følgende hus:

Hareveien 28, Kolbotn
Hareveien 32, Kolbotn
Rådyrveien 48, Kolbotn
Rådyrveien 52, Kolbotn
Hareveien 30, Kolbotn
Hareveien 34, Kolbotn
Rådyrveien 50, Kolbotn
Rådyrveien 54, Kolbotn

Med hilsen
Oppegård kommune

bygningsinspektør

G. Salthaug

Hans Lien

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato
BYGG-20/00009-4		Geir Petterson	06.01.2020

Tillatelse til endring av fasade

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	240 / 587 / 0 / 0
Byggested:	Rådyrveien 50 B
Ansvarlig søker:	BYGGTEC AS
Tiltakshaver:	Idunn Linaker Nøkleby
Tiltaket gjelder	Fasadeendring

- Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i tråd med reguleringsplan for Øståsen, stadfestet 25.1.1968.
- Tiltaket påvirker verken bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA).
- Søknaden er nabovarslet etter plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ingen nabomerknader til tiltaket.
- Arbeidet er plassert i tiltaksklasse 1.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3 til endring av fasade ved innsetting av skyvedør. Tillatelsen er svar på søknad mottatt 5.12.2019, komplett 15.12.2020.

Dette er vilkårene for tillatelsen:

1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret innen forfall.
2. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Søknad om ferdigattest skal sendes inn av ansvarlig søker.

Dere må sette i gang arbeidet innen tre år etter at tillatelsen er gitt, hvis ikke faller tillatelsen bort. Det samme gjelder om dere stanser arbeidet i en periode på to år eller lenger. Les mer i plan- og bygningsloven § 21-9.

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnummer	Mottatt	Saksdokument
Fasadetegning	E-1	6.11.2020	20/00009-9

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan til kommunen.

Gjennomføringsplanen er journalført i saksdokument 19/4823-1. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, datert 7.10.2019, til grunn for tillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaveren ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

Sakens bakgrunn

Ansvarlig søkers opplysninger

«Beboer i Rådyrveien 50 B ønsker å bytte fra 2 vinduer og verandadør til skyvedør. Mål på dør er 390 cm x 210 cm.»

Kommunens vurdering av tiltaket

Kommunen har gjennomgått og vurdert søknadsdokumentasjonen som er mottatt. Vi kommenterer bare forholdene som er særlig relevante for tiltaket, eller som har betydning for den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som kommunen ikke skal ta stilling til kommenteres ikke.

Vi forutsetter at forholdene som ikke kommenteres, er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser og gjeldende regulering. Dette er uansett ansvarlige foretak og tiltakshavers ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Vurdering av tiltaket

Tiltakshaver ønsker å erstatte en vindusrekke og en verandadør mot en større skyvedør i glass. Tiltaket medfører at vindusflaten på skyvedøren går helt ned til terrenget og store deler av fasaden i 1. etasje blir i glass. Det gir et brudd i fasaden som påvirker inntrykket til hele rekken hvor alle vinduer er innrammet og følger hverandres høyde.

Byggesak vurderer at skyvedøren bryter med resten av fasaden og fasaden for hele husrekken får et mindre helhetlig utrykk. Skal helheten ivaretas må alle andre i rekken gjøre det samme, og da blir hele underetasjen en sammenhengende glassvegg. Vi er derfor i tvil om vindusform og øvrige detaljer er godt tilpasset byggets arkitektoniske karakter, samt omkringliggende bebyggelse. Vi har derfor bedt Virksomhet Byutvikling og arealplanlegging som er kommunens kulturmyndighet om å uttale seg til tiltaket. De svarer følgende:

«husene i Rådyrveien er en del av et enhetlig boligområde fra etterkrigstiden. Området er relativt uendret. Vi har tidligere fått signaler fra regional kulturminnemyndighet Viken fylkeskommune om at slike boligområder begynner å bli sjeldne og bør vurderes bevart som kulturmiljøer.

Vi vil foreta en helhetlig vurdering av rekkehusområdet i Rådyrveien med henblikk på eventuelt senere vern. Det kan være aktuelt å regulere slike områder med en egen hensynssone i neste rullering av kommuneplanen. Derfor bør tiltak som er egnet til å endre oppfattelsen av helheten i kulturmiljøet vurderes nøye. Dette gjelder først og fremst større bygningsendringer og fasadeendringer eller tiltak som er godt synlige fra offentlig/felles vei. En

eventuell beslutning for eller imot regulering med hensynssone vil klargjøre rammene for hva som kan tillates, men inntil denne foreligger bør fasadeendringer generelt behandles restriktivt.

Det aktuelle tiltaket i Rådyrveien 50b er plassert slik at eksponeringen fra offentlig/felles vei er begrenset. Tiltaket er også relativt beskjedent. Endringer i vindustype og mindre endringer i lysåpning på denne del av fasaden (der det uansett har vært utstrakt bruk av glass opprinnelig) ansees som en såpass liten endring at det ikke vil forstyrre helheten i kulturmiljøet. Tiltaket kan dermed tillates.»

På bakgrunn av dette vurderer kommunen at tiltaket innehar det som kan anses som akseptable visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv og i forhold til dets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Tiltaket er i samsvar med regulert grad av utnyttelse og øvrige planbestemmelser. Kommunen har vurdert at tiltakets arkitektoniske kvaliteter er tilfredsstillende. Det er ikke kommet merknader fra naboer eller gjenboere og styret har samtykket til tiltaket. Ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet er ikke nødvendig.

Plassering og beliggenhetskontroll
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Tiltakets plassering er vist på fasadetegningen som følger søknaden. På bakgrunn av mottatt dokumentasjon godkjenner kommunen tiltakets plassering. Godkjenningen forutsetter at et ansvarlig foretak står for både prosjektering og utførelse av plasseringen.

Hvis det er avvik mellom prosjektert og faktisk plassering, skal ansvarlig søker også sende inn avviksmelding med redegjørelse for avviket.

Hvis dere skal endre tiltakets plassering (både høyde og horisontal endring), må dere søke om ny godkjenning hos kommunen. Søknad om endringstillatelse skal sendes inn av ansvarlig søker.

Oversikt over behandlingsgebyr

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

Grunngebyr	Vnr. 10	Gebyrregulativet § 3-2	kr	6 300,-
Fasadeendring	Vnr. 280	Gebyrregulativet § 3-8	kr	12 150,-
Sum behandlingsgebyr			**kr**	**18 450,-**

Med hilsen

Geir Petterson
Rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
BYGGTEC AS

Kopi til:
Vestli sameie
FOLLO BRANNVESEN IKS
Idunn Linaker Nøkleby
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak

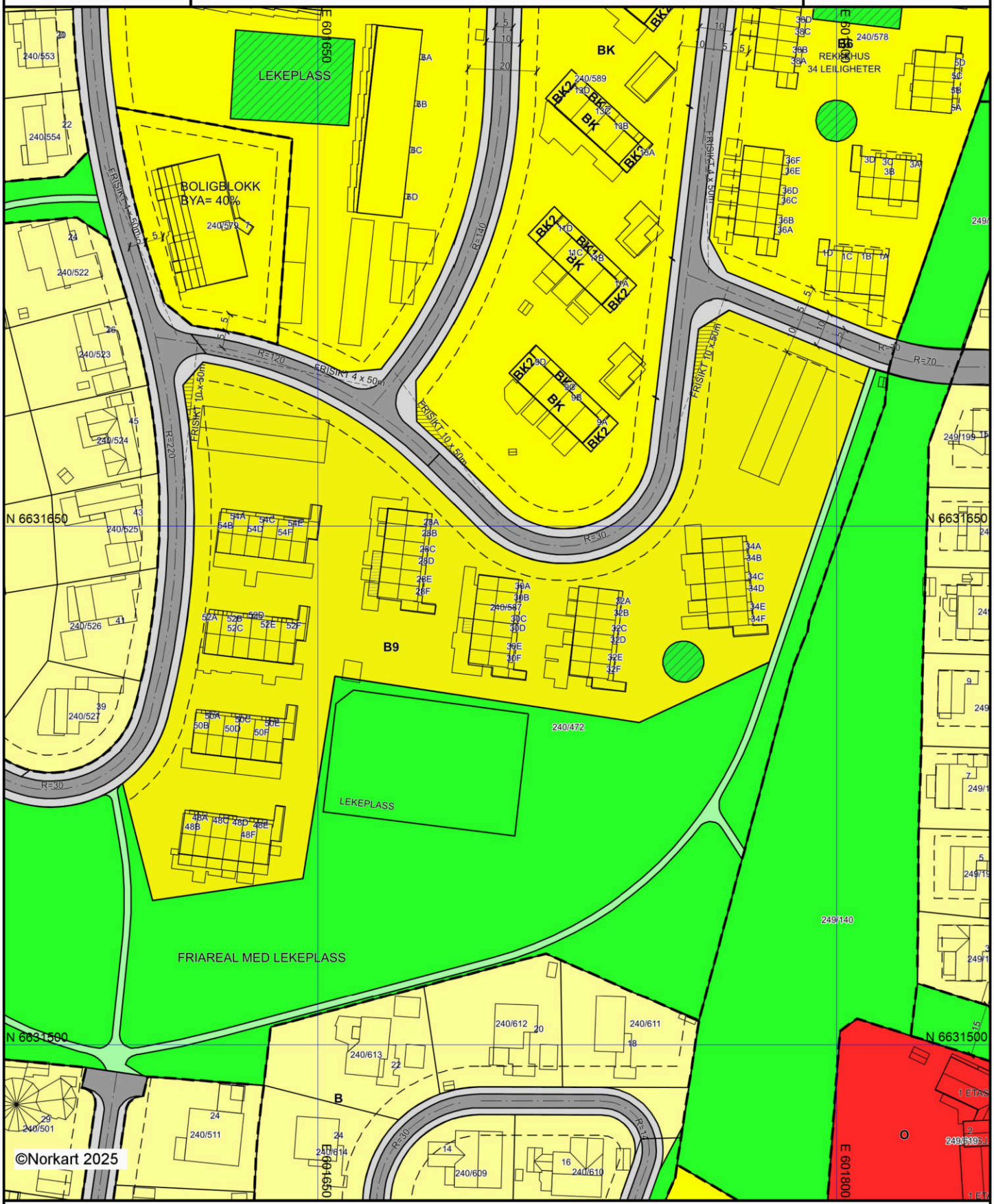
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 240/587/0/8
Adresse: Rådyrveien 50B
Dato: 20.06.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Grønnstruktur
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

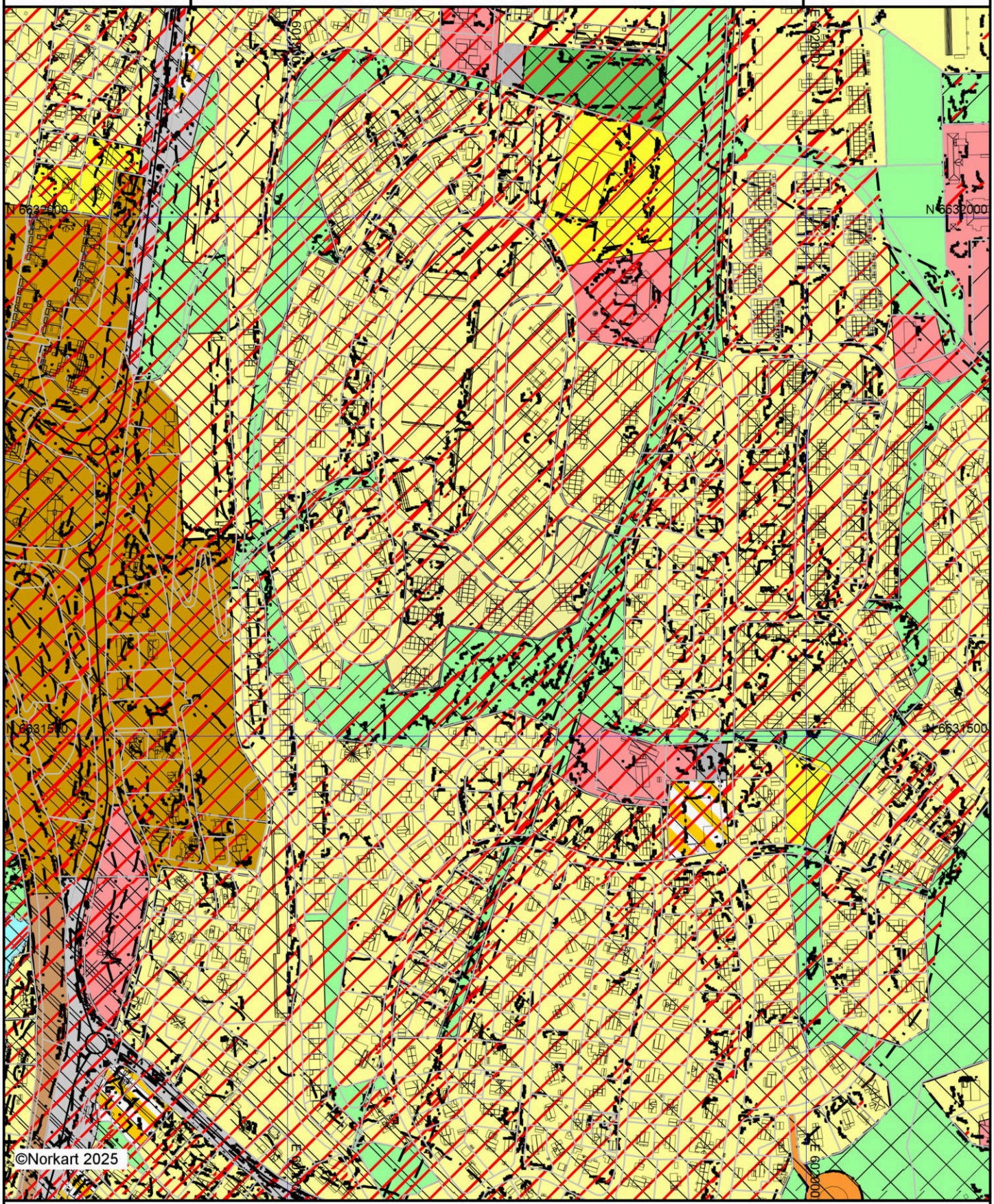
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 240/587/0/8
Adresse: Rådyrveien 50B
Dato: 20.06.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

Nordre Follo kommune
Reguleringsbestemmelser for Øståsen

Plan-ID: 3207 _4009:
Stadfestet: 25.01.1968.
Lovverk: Bygningsloven av 1965

Mindre endring:
Vedtatt: 11.03.24, endring av bestemmelsene § 1 og ny § 11
Arkivsak: 23/1934

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

For rekkehusene på område BK i kvartal F – Øståsen, Høyden borettslag, tillates det innenfor områdene BK1 og BK2 tilbygg til boligene. Det tillates tilbygg med 28 m^2 i en etasje, og/eller 56 m^2 i 2 etasjer innenfor områdene BK2, og oppføring av vindfang og overbygget trapp innenfor områdene BK1.

Tilbygget planlegges og anmeldes under ett for hver enkelt husrekke. Oppførelsen kan imidlertid skje enkeltvis for hver leilighet. Det forutsettes enighet innen hver enkelt husrekke på byggemeldingstidspunktet.

Bebyggelsen skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten når særlige grunner tilsier det. Husene kan plasseres i nabogrensen hvor det er vist på planen, under forutsetning av at avstanden mellom bygningene blir i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser,

§ 2. Det skal være oppstillingsplass for bil på egen tomt. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra hvor det oppføres garasje.

§ 3. Enkeltgarasjer skal gis en utforming som harmonerer med boligen og utføres av tre og/eller andre materialer innenfor byggeforskriftens bestemmelser. Felles garasjeanlegg skal planlegges og anmeldes under ett.

§ 4. Bensinstasjoner, lager og verkstad tillates ikke bygget eller innredet. Forretningsbygg kan etter en felles plan, godkjent av bygningsrådet, plasseres på tomt vist på planen og med inntil 2 etasjer, med utnyttelsesgrad maksimum 0,3 (gulvflate/tomt).

§ 5. Uthus kan tillates bygget som erstatning for kjellerrom i helt eller delvis kjellerløse hus, så fremt tomtens størrelse tillater dette. Uthus må bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset og anmeldes samtidig med dette.

§ 6. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker skjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for utvendige trapper, forstøtningsmurer, porter, tørkeplasser, skjermer, terrasser o.l.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
Ved regulert blokkbebyggelse skal gjerder ikke oppsettes uten etter samtykke av bygningsrådet.

§ 9. I friarealer og parkområder kan bygningsrådet godkjenne oppføring av barnehaver m.v. etter nærmere detlajplanlegging.

§ 10. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

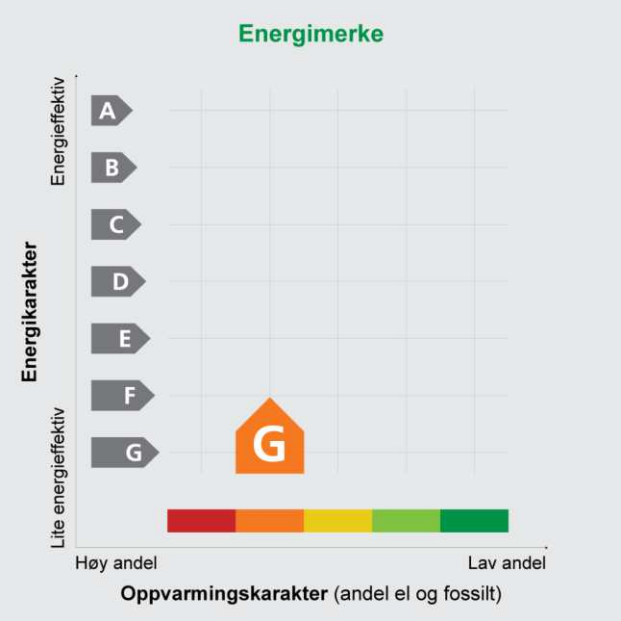
§ 11. Hensynssoner H140, frisikt

Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende vegbaner (jf. 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 tilstøtende vegbaner. Enkeltstolper og høystammede trær kan tillates.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Rådyrveien 50 B
Postnr	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	240
Bnr.	587
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	149575731
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1484320
Dato	12.04.2023



Innmeldt av	Jon Syver Ternå

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådyrveien 50 B
Postnr/Sted: 1413 TÅRNÅSEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 12.04.2023 21:12:30
Energimerkenummer: A2023-1484320
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Jon Syver Ternå

Gnr: 240
Bnr: 587
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr: 149575731

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Rådyrveien 50B

Nabolaget Øståsen/Skrenten - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 531 elever, 24 klasser	13 min 1 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	14 min 1.1 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	14 min 1.1 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km	
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	22 min 1.9 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 13.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Huldrefaret Linje 81, 81N, 83	7 min 0.6 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	12 min 1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20 km	
Oslo Gardermoen	50 min	

BARNEHAGER

Hareveien barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km	
Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 0.6 km	
Hellerasten barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	8 min
Kiwi Sønsterudveien	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sofiemyrsenteret	14 min
Apotek 1 Kolbotn	10 min
Kolbotn Vinmonopol	14 min

SPORT

Rådyrveien ballplass	3 min
Hellerasten skole	8 min
SATS Kolbotn	11 min
Mudo Oppegård	14 min

«Koselig og familievennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

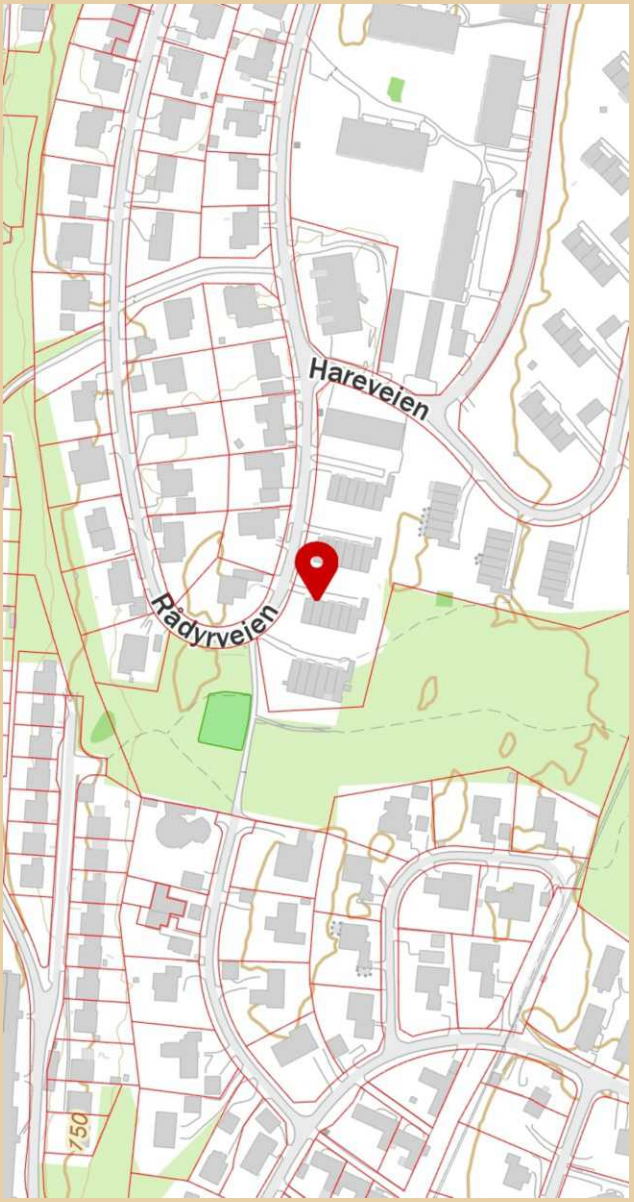
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- 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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rådyrveien 50 B, 1413 Tårnåsen
Gnr. 240, Bnr. 587, Snr. 8, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251012

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Jon Syver Ternå

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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