PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

GJALLARVEIEN 16 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info forretningsfører

Info kommune

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Gjallarveien 16 D , 1413 TÅRNÅSEN

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 249, bnr. 952

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1719 **Referansenummer:** FF6567

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

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.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 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

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Taktekkingen på overbygg over inngangsparti er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Yttertak av type saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til kaldtloft via luke med nedfellbar loftstrapp. Loft har dels lagt gulv som gir mulighet for lagring.

- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

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

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass. 2- stk. vinduer med koblede glass.

- Malt hovedytterdør med glassfelt.
- Malte balkongdører i tre med 2- lags glass.

- Utgang til veranda på ca 14 kvm fra stue 1. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Malt rekkverk og levegg mot nabo på hver side.
- Utgang til terrasse på ca 23 kvm fra stue underetasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp, terrassebord. Oppført en bod på ca 2,4 kvm. Levegg mot nabo.

- Div. utelys.
- Utekran med varmt og kaldt vann på fremsiden av boligen.
- Utekran med kaldtvann på terrasse side underetasje.
- Markise med motordrift på balkong.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: fliser og laminat. Vinylbelegg på gulv i bod i underetasjen.
Vegg: sparklet og malte flater. Malt murvegg på bod i underetasjen.
Himling: malt mdf panel.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

- Pipe/ildsted : Boligen har mursteinspipe og montert frittstående vedovn i stue underetasje.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp med eik inntrinn mellom etasjene.

- Dører : Innvendige hvitmalte dører med et- speil. Fabrikkmalt.

- Alarm i boligen knyttet til Verisure.
- Div, belysning. Strøm og belysning er lagt opp med smartstyring.
- Div. garderobeskap/ innredninger.
- Plassbygd seng på ett soverom 2, etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i underetasjen :
Bad/vaskerom ble utvidet og innredet i 2017. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ligger div. dokumentasjon med bilder, faktura m.m i boligmappa.
Veggene har baderomsplater. Taket er sparklet og malt. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
- Innredninger med frittstående badekar, vegghengt toalett og servantinnredning. Godt med skap og benkeplate ved opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk (styring for denne er plassert i tak på boden).
- Hulltaking : det finnes en inspeksjonsluke på vegg under servantinnredningen. Ble ikke observert avvik ved inspeksjon i denne på befaringsdagen og det ble målt fuktkvote (vekt%) i bunnsvill på 9,7 % som er å anse som tørt treverk i dette aktuelle område.

Bad i 2. etasje :
Bad er tidligere opplyst å være fra 2008. I 2023/2024 ble det lagt ny membran på vegger òg smøremembran på gulv. Nye fliser og innredninger fra samme periode. Røropplegg, sluk og varmekabler fra 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ligger div. dokumentasjon med bilder, faktura m.m i boligmappa.
Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Malt mdf panel i tak.
- Innredning med dusjhjørne med svingbare glassdører, ett høyskap, servantinnredning, speil og lys.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra toalett rom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i grå og hvit høyglans. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, kombiovn og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.

SPESIALROM Gå til side

WC rom 2. etasje.
Overflate vegg : sparklet og malte flater. Enn vegg med laminat gulvbord.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : ja. Varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Overflate himling : malt mdf panel.
- Innredninger : vegghengt toalett, servantinnredning og speil med lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad 2. etasje og bod i underetasjen.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på alle rom med unntak av boden. Eier opplyser at det er varmefolie på rom med laminat og varmekabler på rom med fliser.
Vedovn : i kjellerstue.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i boden.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i boden i underetasjen .
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere koblet til Verisure sentral.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.

- Drenering fra byggeåret.

- Grunnmur i pusset murverk.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Blitt endret noe på innvendig planløsning. Kjøkken i 1. etasje er blitt åpnet opp mot stue og det er åpnet opp noe fra entre og mot kjøkken/stue. Ny og noe endret skillevegg mellom 2 soverom i 2. etasje. Endret noe på planløsningen i underetasjen. Bl.a forstørret vaskerom/bad.

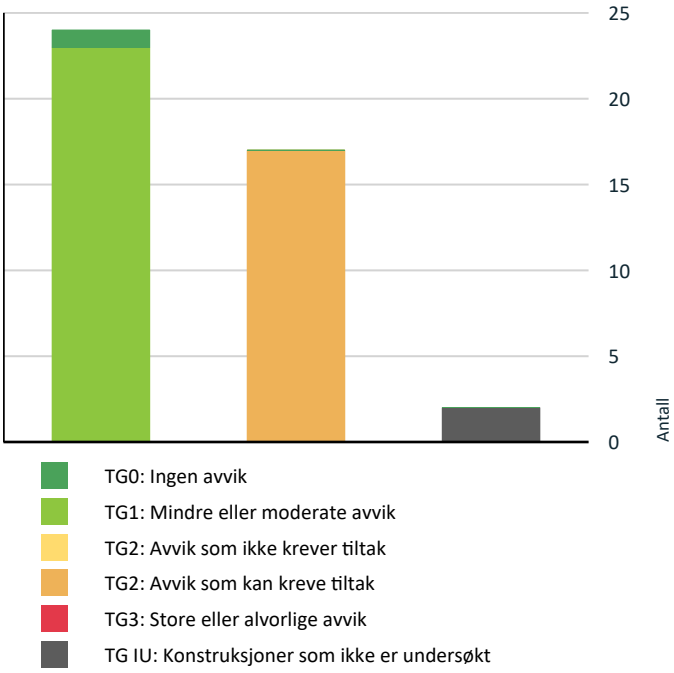
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket.
Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking over inngangsdøren	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	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
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Taktekking over inngangsdøren

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på overbygg over inngangsparti er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Ikke montert blekk under trekledning på yttervegg og over takpapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mose bør fjernes fra takstein da denne over tid vil tære på overflateimpregneringen og gi avkortet levetid. Bør montere blekk fra yttervegg og over taktekking for å minske fare for vann inn bak trekledning.

Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontrollér spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info : Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart.
Takrenne og taknedløp på hovedtaket er opplyst skiftet ut i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenne under veranda for 1 etasje er montert uten fall og at det forekommer vann fra denne inne i boden etablert på terrasse utenfor stue underetasjen (takrenne som er montert uten tilstrekkelig fall er fra tidligere eier).
Ikke montert takrenner på takoverbygg ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør etablere fall takrenne under veranda 1. etasje samt montere takrenne slik at det gir bedre mulighet for å rense takrenne.
Montere takrenner på takoverbygd inngangsparti.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Til info : isolasjon i yttervegger ble skiftet ut i 2016. Ny kledning på vestveggen i 2020 med unntak av på yttervegg på underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe værpreget kledning på østveggen over takoverbygg for inngangsparti. Noe fukt preget kledningsbord på vegg ved takrenne i bod på terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling.
Når kledning som er fra byggeåret skal skiftes ut anbefales det å etablere lufting bak kledning tilsvarende dagens anbefalte løsninger samt bør vindtetting trolig skiftes ut.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av type saltak oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til kaldtloft via luke med nedfellbar loftstrapp. Loft har dels lagt gulv som gir mulighet for lagring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Utradisjonell utførelse på taksperrer som er montert over bredden av takkonstruksjon og ikke i retning fra takmøne til ende på yttervegg. Observert noe nedbøyning ca på midten av taket.
- Synlig fuktmerker i undertak mot nabo i syd. Dette er synlig fra loftet. Ble ikke målt fukt i undertaket med en protimter fuktindikator mms3 og uisolert pigger ved denne befaring.
Det var oppholdsvær ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Årsak til misfarge i undertak er ukjent for undertegnede og undertak bør holdes under oppsikt. Nytt taktekke på rekken ble lagt i 2020 og misfarge kan stamme fra utettheter før dette.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. 2- stk. vinduer med koblede glass.

Alder : vinduer med koblet glass fra byggeåret, 2 stk. vinduer fra 2003 ellers vinduer fra slutten på 90-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu med koblede glass er blitt preget av slitasje/ elde. Noe innvendig kondensering er synlig på innside av enkelte vinduskarmer.
Enkelte vinduer subber noe til karm ved åpning i slagretning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vil være energibesparende å skifte ut vinduer med moderne isolerglass.

Generelt om vinduer :
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer. Eldre vinduer kan fungere som forutsatt på monteringstidspunktet, men ha et langt dårligere energieffektivitet enn dagens vinduer. Vinduer fra tidsrommet 1964-1975 av norske produsenter kan inneholde PCB. (1950-1980 for utenlandske produsenter).





TG 2 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt.

Malte balkongdører i tre med 2- lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling etter fukt på nedre del av dørblad til balkongdør i 1. etasje. Dørvrider til balkongdør underetasjen er montert speilvendt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svelling i dørblad utvendig vil kunne gi råteskade i dørblad. Tiltak anbefales. Montere dørvrider til balkongdør underetasje korrekt.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utgang til veranda på ca 14 kvm fra stue 1. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Malt rekkverk og levegg mot nabo på hver side.

Utgang til terrasse på ca 23 kvm fra stue underetasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp, terrassebord. Oppført en bod på ca 2,4 kvm. Levegg mot nabo.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på veranda er lavere enn dagens krav til høyde på minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG IU Andre utvendige forhold

- Div. utelys.
- Utekran med varmt og kaldt vann på fremsiden av boligen.
- Utekran med kaldtvann på terrasse side underetasje.
- Markise med motordrift på balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulv: fliser og laminat. Vinylbelegg på gulv i bod i underetasjen.
Vegg: sparklet og malte flater. Malt murvegg på bod i underetasjen.
Himling: malt mdf panel.

Til info : alle innvendig overflater i boligen er blitt fornyet etter 2016. Eier opplyser at vegger mot nabo på hver side har 2- lag med gipsplater i 1. etasje og 2. etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt ca 17 mm høydeforskjell i entre. Ca 20 mm avvik i trappegang 2. etasje. Ca 18 mm målt på soverom.

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

TG 2 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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling:
Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og montert frittstående vedovn i stue underetasje.

Alder : pipe er fra byggeåret og ildsted skiftet ut i 2016/2017.

Til info : Pipe er oppført mellom boenhetene og undertegnede har ikke fått inspisert hele pipe i sin helhet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble utført fuktmålinger på østveggen inne på boden i underetasjen. Denne veggen ligger under terreng og har en pusset og malt overflate. Gulv i dette rommet er belagt med banebelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble målt med en Protimeter fuktindikator mms3 på grunnmur i øst (boden) og måleresultat viser forhøyde verdier på nedre del av grunnmur samt utslag på banebelegg på gulv.
Ble målt med Protimeter fuktindikator mms3 og uisolerte pigger i fotlist på østveggen som er montert mot grunnmur. Denne viser fuktkvote % på 17 til 20,3 % hvor 20,3 % er forhøyet fuktkvote i treverket og kan resultere i sopp/råteskader på treverk.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvensen av forhøyet fukt i grunnmur og betongsåle i underliggende etasje er at dette over tid kan gi sopp/råteskader. Grunnmur og betong/murverk vil kunne tåle oppfukting men gjenstander/materiale av organisk art som f. eks treverk vil ta skade av dette.
Anbefaler at grunnmur holdes åpen og fri slik at evt. fukt får puste seg normalt ut. Vegger bør altså ikke kles inn.

Eldre bygninger uten tette-sjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen.
Fukt i konstruksjonen fører ofte til saltutslag og av-flassing i nedre del av vegger.
Det er viktig at denne fukten kan fordampe og luftes ut. Utforing av kjellervegger krever riktig utførelse, og ansees som en risiko konstruksjon.

Tilstandsrapport






TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eik inntrinn mellom etasjene.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte dører med et- speil. Fabrikkmalt.

Til info : Dørblad til bad/ vaskerom i underetasjen subber til karm og bør med fordel justeres noe.
Nye dørblad skiftet i 2016. Jmf. eier.

TG IU Andre innvendige forhold

- Alarm i boligen knyttet til Verisure.
- Div, belysning. Strøm og belysning er lagt opp med smartstyring.
- Div. garderobeskap/ innredninger.
- Plassbygd seng på ett soverom 2, etasje.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ble utvidet og innredet i 2017. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ligger div. dokumentasjon med bilder, faktura m.m i boligmappa.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er sparklet og malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

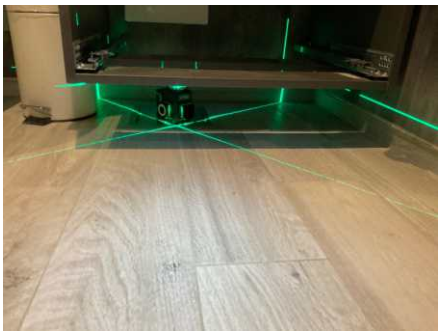
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk i rommet ligger konsentrert under servantinnredning og med punktmåling med laser ble det observert at badegulv er tilnærmet flatt.
Avløp fra badekar er ført ned i gulv og til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Bad bør brukes med viten om at gulv ikke har fall.
Et sikkerhets tiltak kan være å montere en vannstopper med føler på gulv.







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger med frittstående badekar, vegghengt toalett og servantinnredning. Godt med skap og benkeplate ved opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk (styring for denne er plassert i tak på boden).





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking : det finnes en inspeksjonsluke på vegg under servantinnredningen. Ble ikke observert avvik ved inspeksjon i denne på befaringsdagen og det ble målt fuktkvote (vekt%) i bunnsvill på 9,7 % som er å anse som tørt treverk i dette aktuelle område.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er tidligere opplyst å være fra 2008. I 2023/2024 ble det lagt ny membran på vegger òg smøremembran på gulv. Nye fliser og innredninger fra samme periode. Røropplegg, sluk og varmekabler fra 2008.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ligger div. dokumentasjon med bilder, faktura m.m i boligmappa.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt mdf panel i tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Alder : varmekabler fra 2008 og fliser fra 2023.

Vurdering av avvik:

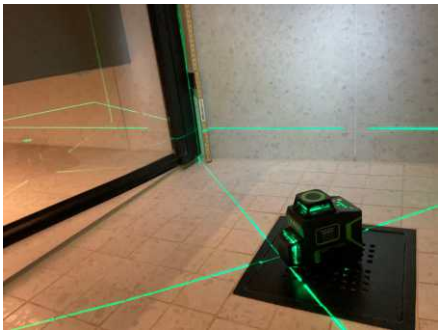
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

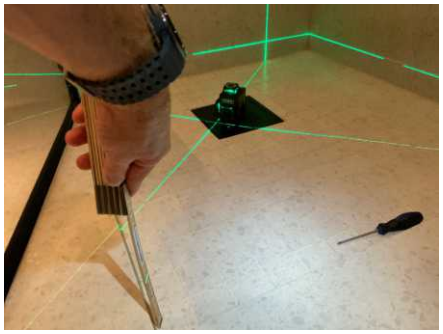
Ikke tilfredsstillende 1/50 fall på gulv til sluk i dusjhjørnet. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv på gulv mot sluk, men for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift.

Konsekvens/tiltak

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









2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Alder: sluk fra 2008 og opplyst ny membran i 2023. Opplyst av eier.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med dusjhjørne med svingbare glassdører, ett høyskap, servantinnredning, speil og lys.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra toalett rom og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i grå og hvit høyglans. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, kombiovn og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.

Til info : justering av dør til kjøleskap bør vurderes. Dør subber noe til karm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC rom 2. etasje.
Overflate vegg : sparklet og malte flater. Enn vegg med laminat gulvbord.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : ja. Varmekabler.
Overflate himling : malt mdf panel.

Innredninger : vegghengt toalett, servantinnredning og speil med lys.

Til info : toalettrom ble oppusset i 2016. Jmf. Eier.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ingen oppdrifts ventil i tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Bør monteres mekanisk avtrekk som føres ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad 2. etasje og bod i underetasjen.

Alder : vannrør er opplyst å være fra 2008 og 2016 Jmf eier.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom.
Generell info :
Naturlig ventilasjon vil variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Ventilasjonen i boliger med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ikke alle rom har tilluftsventiler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på alle rom med unntak av boden. Eier opplyser at det er varmefolie på rom med laminat og varmekabler på rom med fliser.
Vedovn : i kjellerstue.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i boden.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i boden i underetasjen .
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Skiftet ut det elektriske anlegget i boligen i 2016 med unntak av varmekabler på bad 2. etasje. Utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Bekreftet av eier.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at alle arbeider fra 2016 er dokumentert.

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ble ikke avdekket avvik ved denne visuelle befaringen.

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.





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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere koblet til Verisure sentral.

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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret.

Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

Tilstandsrapport

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

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

Drenering bør leses i sammenheng med punkt/beskrivelse av rom under terreng.

Eldre bygninger uten tette-sjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen. Ny drenering vil kunne redusere dette, men det er ikke noe garanti for at kjeller blir helt tørr, da det ofte er kapillært sug fra grunn.

Fukt i konstruksjonen fører ofte til saltutslag og av-flassing i nedre del av vegger.

Det er viktig at denne fukten kan fordampe og luftes ut. Utforing av kjellervegger krever riktig utførelse, og ansees som en risiko konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i pusset murverk.

Til info : Grunnmur har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

På generelt grunnlag bør det alltid være etablert fall på utvendig terreng bort fra bygningskropp med helling minimum 1:15 i en bredde av minst to-tre meter rundt huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1969

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av bod :
Oppført på støpt betongsåle. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Saltak i treverkskonstruksjon tekket med pappshingel. Innlagt strøm og lys.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
- noe mose på taktekkingen. Ikke montert takrenner. Noe slitasje på hjørnekassebord på yttervegg og slitasje på dør.

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

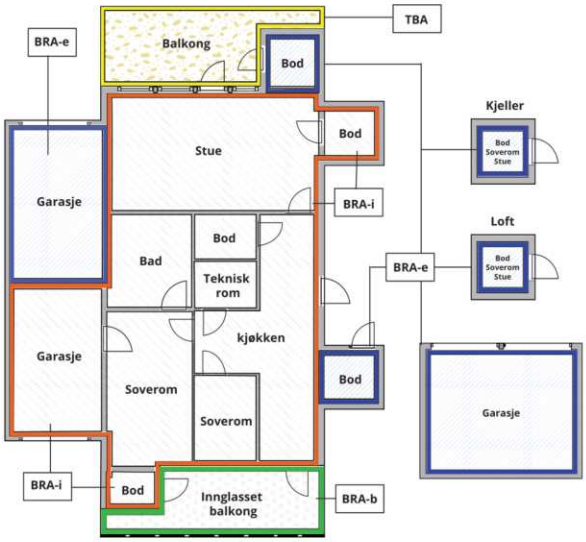
Hva er måleverdig areal?

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)**
Underetasje	45	2		47	23
1. etasje	45			45	14
2. etasje	45			45	
SUM	**135**	**2**			**37**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue m/trapp, Bad/vaskerom, Gang/ kontor, Bod	Utebod	
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken med trapp		
2. etasje	Gang/ trapperom, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).
Areal i 1. etasje målt til 45,4 kvm. Areal i 2, etasje målt til 45,3 kvm. Underetasje målt til 44,5 kvm. Utvendig bod i underetasjen på ca 2,4 BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Blitt endret noe på innvendig planløsning. Kjøkken i 1. etasje er blitt åpnet opp mot stue og det er åpnet opp noe fra entre og mot kjøkken/stue. Ny og noe endret skillevegg mellom 2 soverom i 2. etasje. Endret noe på planløsningen i underetasjen. Bl.a forstørret vaskerom/bad.

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. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft. Ventilasjonskanal fra kjøkken er ført i vegg mellom boenheter samt synlig gjennomføringer i gipsplater på loftet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er blitt utført flere tiltak fra 2016 og frem til 2023/2024. Fremkommer av beskrivelsen av rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Areal er målt til 5,4 kvm. Kan utvides nemd ca 0,6 kvm til ved å fjerne opprinnelig vegg inne i boden. Boden har således mulighet for å kunne bli ca 6 kvm. ved ombygging.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	130	5
Bod	0	5

Kommentar

Rekkehus — Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bod — Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Martin Berglund Ekstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	249	952		0	118.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjallarveien 16 D

Hjemmelshaver
Ekstrøm Martin Berglund, Ekstrøm Therese

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

Boligselskap
Tårnlia Vel

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00

Organisasjonsnr
975523152

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende i Gjallarveien på Tårnåsen i naturskjønne omgivelser. Fra eiendommen er det gangavstand til Tårnåsen senter med KIWI dagligvarebutikk, legesenter, frisør, kafe m.m. God offentlig kommunikasjon. Hyppige bussforbindelser i kort gangavstand fra eiendommen. Fra Kolbotn stasjon er det hyppige togavganger til Oslo med reisetid på ca.12 minutter. Ca. 20 minutter med bil til Oslo sentrum. Kort vei til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter. I nærområdet finnes bl.a Ingierkollen slalåmbakke, golfbane på Oppegård og ulike treningssentre. Kort kjøre-/sykkelavstand til Sofiemyr svømme- og idrettshall og Oslofjorden med flere badeplasser. Kolbotn har et bredt servicetilbud, butikker. Senteret Kolbotn Torg har flere butikker, cafeer og restauranter. I Kolben kulturhus finnes kino, bibliotek, kulturskole for barn og et konserthus.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiet tomt på ca 117 kvm. Denne er opparbeidet med belegningsstein i gangareal på inngangssiden samt en sportsbod. Utgang til veranda fra stue 1. etasje samt utgang til terrasse fra kjellerstue på bakkeplan. Hageflekk med gressplen utenfor terrassen.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Parkering

Parkering i egen disponibel del av garasje i rekke. Ellers parkering etter områdets bestemmelser. Finnes enkelte biloppstillingsplasser på felles område.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Rekkehus over 3 plan oppført på støptbetongsåle. Grunnmur i murverk. Yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig malt liggende trekledning. Saltak i treverkskonstruksjon med tilgang til kaldtloft. Etasjeskille i trebjelkelag.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 700 000	2016	Siste registrerte salg av denne eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	04.08.2025	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 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/FF6567

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251016

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Berglund Ekstrøm	Therese Ekstrøm

Gateadresse
Gjallarveien 16 D

Poststed	Postnr
TÅRNÅSEN	1413

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Inkl. i felleskostnader

Polise/avtalenr.: Inkl. i felleskostnader

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: 120251016

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad 2etg er opprinnelig fra tidligere eier utført i 2008. I 2023 har vi fornyet/oppgradert, hvor vi selv har montert rupanel og våtromsplater på vegger, Total Rørservice AS har vært rørlegger og membran/flislegger. FDV i Boligmappa. Støp og varmekabler er fra opprinnelig bad i 2008 utført av tidligere eier som benyttet Q-Byggshop orgnr. 991530673 og Ringen Rørservice, men vi innehar ingen dokumentasjon på dette annet enn bra utført og egenerklæringsskjema fra tidligere eier. Bad i kjeller er bygd i 2017, av Fjeldåsheim & Nilsen Entreprenør AS v/Kay Nilsen og Rørleggervakta AS. FDV ligger i Boligmappa.
Arbeid utført av	Total Rørservice AS Ski

Filer

Faktura-766.pdf | Faktura-765.pdf | Faktura-767.pdf | Faktura-772.pdf | Faktura nr. 66878 fra Rørleggervakta as.pdf | NHO 5 Sikre Samsvarserklæring Inst. Sign. .pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad kjeller er nytt i 2017, Bad 2etg nytt i 2008 og fornyet i 2023.

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	Bad kjeller og 2 etg og kjøkken
Arbeid utført av	Total Rørservice AS Ski kjøkken og bad 2etg, og Rørleggervakta AS bad kjeller

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

Beskrivelse	Ytterst i redskapsboden på terrassen i hagen, noe vann fra terrasse oppe renner her ved mye nedbør.

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, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt anlegg i 2016, stedvis materialistisk oppgradering gjennom årene
Arbeid utført av	Elektro Nettverk Service AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 120251016

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsyn i 2021-2022 en gang, ingen avvik/merknad

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasjen tilknyttet fellesanlegget. Strømforbruk faktureres av Vellet v/Obos

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

Beskrivelse: Legging av laminatgulver og overflate oppussing som plateslåing og maling er utført på egeninnsats.

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: Nytt tak og beslager samt lufting og kledning vestvegg av rekken utført i 2020

Arbeid utført av: Tak & Blikkarbeider

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

Beskrivelse: Endret planløsning kjøkken, åpnet opp. Endret planløsning i kjeller ifbm. nytt bad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Document reference: 120251016

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120251016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Ekstrøm	1dca26cef05f255717d0f7 3299d5f9fa4eb87c6b	05.08.2025 14:56:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Ekstrøm	c039e01f288d0d72198df1 da5388ffdbe78aed01	07.08.2025 07:05:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251016

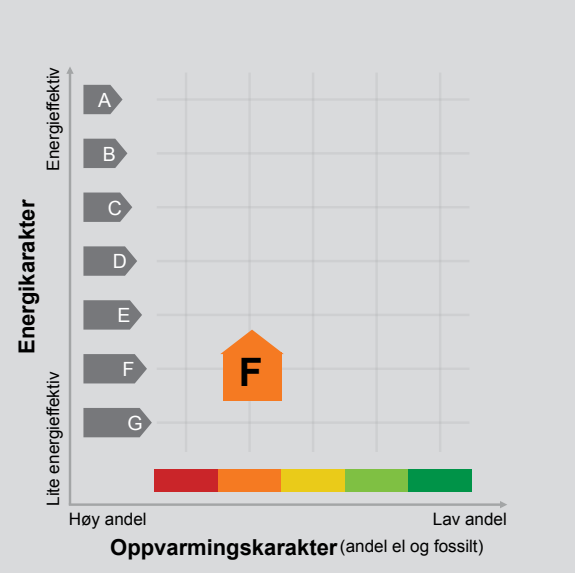
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Gjallarveien 16D
Postnummer	1413
Sted	TÅRNÅSEN
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	249
Bruksnummer	952
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16879398
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151477
Dato	05.08.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg
- Fyr riktig med ved

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118.5
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4306
TÅRNLIA VEL

Velkommen til årsmøte i TÅRNLIA VEL

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:30, Aktivitetssenteret, Valhallaveien 62. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Innkallingen blir ikke skrevet ut. Vi registrerer fremmøtte digitalt (trenger ikke skrive ut registreringsblankett).
Vi har møtelokalet til kl. 20.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring vedtekter - § 5 Vedlikehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Orientering vedrørende status garasjen

Med vennlig hilsen,
Styret i TÅRNLIA VEL

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.

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak
Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak
Blir ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4306 Årsregnskap 2024.pdf
2. 4306 Revisors beretning BDO.pdf
3. 4306 Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 7

Endring vedtekter - § 5 Vedlikehold

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Anonymt forslag lagt i postkasse.

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Et anonymt forslag har ikke noe krav om å få bli behandlet på et årsmøte. Det er opptil styret om de ønsker å ta forslaget med på årsmøtet.

Styret har besluttet at det er greit at forslaget blir behandlet på årsmøtet.

Ifølge OBOS så krever denne saken tilslutning fra alle.
Dvs. viktig med tilslutning fra de som eier endeleilighetene. Dette fordi det blir pålagt de et eget vedlikeholdsansvar som ikke er der i dag.

En tilslutningssak krever også tilslutning fra eiere som ikke møter på årsmøtet.

Forslag til vedtak
Anonym beboer i Tårnlia VEL ønsker at saken får tilslutning

Vedlegg
4. 4306 Anonymt forslag.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i huseierforeningen for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av huseierforeningen.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Roller og kandidater

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

- Tom Østby-Munkelien

Valg av 3 varamedemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedemmer:

- Anders Lyslo
- Anne Marie Losnegård
- Lene Svendsen

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

- Anne Kristin Rutedal
- Vibeke Marshall-Arnesen

  Vibeke stiller om ingen andre fra det fysiske møtet ønsker å sitte i valgkomiteen.

Sak 9

Orientering vedrørende status garasjen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil orientere om tilstandsrapport om garasjene. Gjelder øvre garasjerekke over bomberom. Her må noe gjøres. Styret jobber med saken og vil orientere litt om dette på årsmøtet.

Forslag til vedtak
Kun orientering. Vedtak tas senere.

TÅRNLIA VEL
ORG.NR. 975 523 152, KUNDENR. 4306

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 413 600	1 302 000	1 414 000	1 482 000
Ladeinntekter EL-bil		105 767	95 203	68 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 519 367**	**1 397 203**	**1 482 000**	**1 582 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-12 537	-11 000	-13 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 910	-9 416	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-70 795	-67 235	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	6	-22 932	-24 886	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-110 899	-154 374	-250 000	-250 000
Forsikringer		-333 784	-292 341	-320 000	-375 000
Kommunale avgifter	8	-7 415	-6 609	-9 000	-10 000
Energi/fyring		-102 638	-101 505	-90 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-392 222	-358 250	-380 000	-430 000
Andre driftskostnader	9	-86 060	-114 690	-136 000	-130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 225 935**	**-1 221 843**	**-1 370 000**	**-1 498 000**
DRIFTSRESULTAT		**293 432**	**175 360**	**112 000**	**84 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 601	8 208	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**19 601**	**8 208**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**313 033**	**183 568**	**112 000**	**84 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		313 033	183 568		

TÅRNLIA VEL
ORG.NR. 975 523 152, KUNDENR. 4306

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 169	18 463
Forskuddsbetalte kostnader		7 034	190 843
Andre kortsiktige fordringer	11	6 000	0
Driftskonto OBOS-banken		321 296	172 247
Sparekonto OBOS-banken		646 804	328 643
SUM OMLØPSMIDLER		**997 303**	**710 196**
SUM EIENDELER		**997 303**	**710 196**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		936 948	623 915
SUM EGENKAPITAL		**936 948**	**623 915**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 510	28 165
Leverandørgjeld		36 845	51 250
Skyldige offentlige avgifter		0	14
Annen kortsiktig gjeld		0	6 852
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 355**	**86 282**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**997 303**	**710 196**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 11.03.2025, Digital signering,
Styret i Tårnlia Vel

Kirsti Mc Carthy /S/ Marius Svendsen/S/ Tonje Kristenstuen/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 (kr 1 900 per rekkehus pr. mnd.)	1 413 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 413 600**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket middag for kr 7 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 910.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS (møter, fakt. ladeforbruk osv)	-22 932
SUM KONSULENTHONORAR	**-22 932**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Gjersrud)	-77 742
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Høremann Norge AS)	-29 780
Kostnader dugnader	-3 377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-110 899**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-7 415
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-7 415**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-200
Container	-7 090
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 061
Annet driftsmateriale (Jernia)	-15 051
Renhold (FolloRen - vask av avfallsbrønner)	-20 000
Snørydding (Alt-Mann AS)	-10 925
Andre fremmede tjenester	-1 450
Trykksaker	-1 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 300
Porto	-850
Kontingenter	-2 130
Gave, ikke fradragsberettiget	-559
Bank- og kortgebyr	-3 535
Velferdskostnader	-8 759
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-86 060**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	19 468
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	114
Andre renteinntekter	19
SUM FINANSINNTEKTER	**19 601**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering av egenandel (fakturert i 2025)	6 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TÅRNLIA VEL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TÅRNLIA VEL.

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 selskapets 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: PHVVI-VCPHA-OW1W0-DZ8UW-UXLVI-DGM2Q

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret			**Valgperiode**
Leder	Kirsti Mc Carthy	Gjallarveien 18 C	2024-2026
Styremedlem	Tonje Kristenstuen	Odins Vei 3 F	2024-2026
Styremedlem	Marius Svendsen	Odins Vei 7 C	2024-2026
Varamedlem	Tom Østby	Odins Vei 5 E	2024-2025
Varamedlem	Thomas Solbakke	Odins Vei 1 G	2024-2025
Varamedlem	Lene Svendsen	Gjallarveien 16 F	2024-2025

Valgkomiteen		
Vibeke Marshall-Arnesen	Odins Vei 1 C	2024-2025
Andre Trømborg Ruthenbeck	Gjallarveien 14 C	2024-2025

Styret
Styret har ikke fast kontortid. Styret kan kontaktes pr. e-post: tarnlia@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tårnlia Vel
Huseierforeningen består av 62 leiligheter.
Tårnlia Vel er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975523152, og ligger i Nordre Follo kommune

Gårds- og bruksnummer:
249 504

Tårnlia Vel har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Huseierforeningens revisor er BDO AS.

Forsikring
Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6598360.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar.
Den enkelte huseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

ÅRSREGNSKAPET 2024

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Det ble et overskudd på kr 313 033 i 2024.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 936 948.
Dette er en god arbeidskapital på kr 15 112 per rekkehus.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene øker med kr 100 til kr 2 000 per rekkehus fra 1. februar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid 2024

Perioden som har vært:

• **Styret har avholdt 11 styremøter**

• **De største sakene:**

o Bytte av TV og bredbåndsleverandører fra Telenor til Vikenfiber/Altibox med tilhørende gravearbeid for kabling og montering av utstyr pr bolig.

o Lagt ned kompostplassen basert på pålegg fra kommunen. Arbeid, dokumentasjon og dialog med kommunen og utførende ifm dette. Brev tilgjengelig på Vibbo

o Felling av trær på vår tomt som arborist fra kommunen anså som farlig for sikkerhet (glad for at dette arbeidet ble utført etter ulykken i Moss ved juletider....)

o Avdekke status garasjeanlegg og bomberom. Befaring med Obos prosjekt v/Roar Pauer Liaøy. Bomberommet og øverste garasjerekke er i dårlig forfatning. Tiltak vurderes når forslag/utredninger er klare.

o Oppstart av alternativer for garasjeanlegg – invitert lokal eiendomsutvikler Aeco Eiendom, til å vurdere prosjektet: overta tomt mot å lage parkeringsanlegg under bakken.

o Behandling av anonymt forslag om vedtektsendring

o Vurdering av forespørsel fra Postnord om utplassering av bokser på vår tomt

o Behandling av nabovarsel: Forlengelse av fortau – uavklart ifm gnr/bnr

• **Vedlikeholdsprosjekter**

o Løpende tilsyn av motor og garasjeporter

o Bortkjøring av snø

o Løpende dialog med kommunen vedrørende trær og sikkerhet på vår tomt

o Løpende dialog med kommunen vedrørende barnehagen, parkering og nytt fortau

o Oppdatering av Vibbo

• **Endring i avtaler/nye avtaler**

o Ny forretningsfører fra Obos: Stine Veiberg

o Anticimex. Ikke lenger lov med gift i fellene - erstattet

o Ingen ytterligere endring av innhold i avtaler, men generell prisøkning fra de fleste leverandører

• **Spesielle uforutsette hendelser gjennom året**

o Kommunen skiftet ut bom og skiltet uten info til oss – viste seg å være en feil

o Skjeggkre/sølvkre i 2 av rekkene

• **Sosiale sammenkomster**

o Julegrantenning med nissekorps og servering av gløgg og pepperkaker

o Dugnad: oljet gjerde, alle bord/krakker og sandkasser, vasket garasjer og generelt vedlikehold og opprydning

o Styrets middag avholdt i februar

Til Styret i Tårnlia VEL

Tårnlia 21.08.24

Forslag til endring av vedtekter for Tårnlia VEL

Det foreslås herved en endring i ***paragraf 5 Vedlikehold*** i vedtektene for Tårnlia VEL, dvs det foreslås at følgende avsnitt i paragraf 5 endres

Fra:
'Det enkelte rekkehus forestår/finansierer felles vedlikehold av tak- og nedløpsrenner samt gavlvegger fortrinnsvis som dugnad'

Til:
'Det enkelte rekkehus forestår/finansierer felles vedlikehold av tak- og nedløpsrenner fortrinnsvis som dugnad'

Det foreslås dermed at finansiering og felles vedlikehold av gavlvegger tas ut av paragraf 5 i Vedtektene for Tårnlia VEL.

Begrunnelsen for forslaget er at det synes å være et punkt som henger igjen fra tiden da Tårnlia VEL var et *felles* borettslag.

Nå som hver leilighet er selveierleilighet har eierne av endeleilighetene utvidet privat eiendomsrett og råderett over et større hageareal og en gavlvegg som de kan utnytte slik de ønsker.
Et eksempel er installasjon av utvidede terrasser og varmepumper som ikke er tilsvarende mulig for de andre leilighetene. Størrelsen på tomt og råderett over gavlveggene gir større utnyttelsesmuligheter som gir en høyere nytte- og eiendomsverdi som de andre beboerne må være med å finansiere og vedlikeholde som ikke kommer de andre beboerne i huset til nytte.

Gavlveggene er også et gjentagende uromoment i og med at felles finansiering og vedlikehold fører til diverse utvidede krav fra endeleilighetene mht ønske om etterisolering og hyppigere vedlikeholdsintervall enn for resten av huset som igjen kun gavner eierne av endeleilighetene.

Forslaget fremkommer etter diskusjoner med flere beboere i Tårnlia VEL som ønsker denne endringen i vedtektene. Men forslaget sendes inn anonymt som følge av de potensielle konsekvensene dette forslaget kan få for forslagsstiller da finansiering og vedlikehold av gavlveggene oppleves som et svært betent tema i Tårnlia VEL.

Mvh

Anonym beboer i Tårnlia VEL

Protokoll til årsmøte 2025 for TÅRNLIA VEL

Organisasjonsnummer: 975523152
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:30, Aktivitetssenteret, Valhallaveien 62. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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.

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Blir ordnet i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som fører av protokollen. Jorunn Solli og Tonje Kristenstuen ble valgt som protokollvitner og tellekorps.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Endring vedtekter - § 5 Vedlikehold

Anonymt forslag lagt i postkasse.

Se vedlegg.

Styrets innstilling
Et anonymt forslag har ikke noe krav om å få bli behandlet på et årsmøte. Det er opptil styret om de ønsker å ta forslaget med på årsmøtet.

Styret har besluttet at det er greit at forslaget blir behandlet på årsmøtet.

Ifølge OBOS så krever denne saken tilslutning fra alle.
Dvs. viktig med tilslutning fra de som eier endeleilighetene. Dette fordi det blir pålagt de et eget vedlikeholdsansvar som ikke er der i dag.

En tilslutningssak krever også tilslutning fra eiere som ikke møter på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 14 hus stemte imot forslaget.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i huseierforeningen for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av huseierforeningen.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Østby-Munkelien

Følgende stilte til valg:
Tom Østby-Munkelien

Varamedemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Marie Losnegård
Anders Lyslo
Lene Svendsen

Følgende stilte til valg:
Anne Marie Losnegård
Anders Lyslo
Lene Svendsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Marshall-Arnesen
Anne Kristin Rutedal

Følgende stilte til valg:
Vibeke Marshall-Arnesen
Anne Kristin Rutedal

Møtet ble avsluttet kl. 19:15.

Protokollen ble signert av:

Møteleder og fører av protokollen, Stine Veiberg /sign/

Protokollvitner: Jorunn Solli/sign/ og Tonje Kristenstuen /sign/

Det nye styret består av følgende:

Styreleder, Tom Østby-Munkelien, 2025-2027
Styremedlem, Marius Svendsen, 2024-2026
Styremedlem, Tonje Kristenstuen, 2024-2026

Varamedlem, Lene Svendsen, 2025-2026
Varamedlem, Anne Marie Losnegård, 2025-2026
Varamedlem, Anders Lyslo, 2025-2026

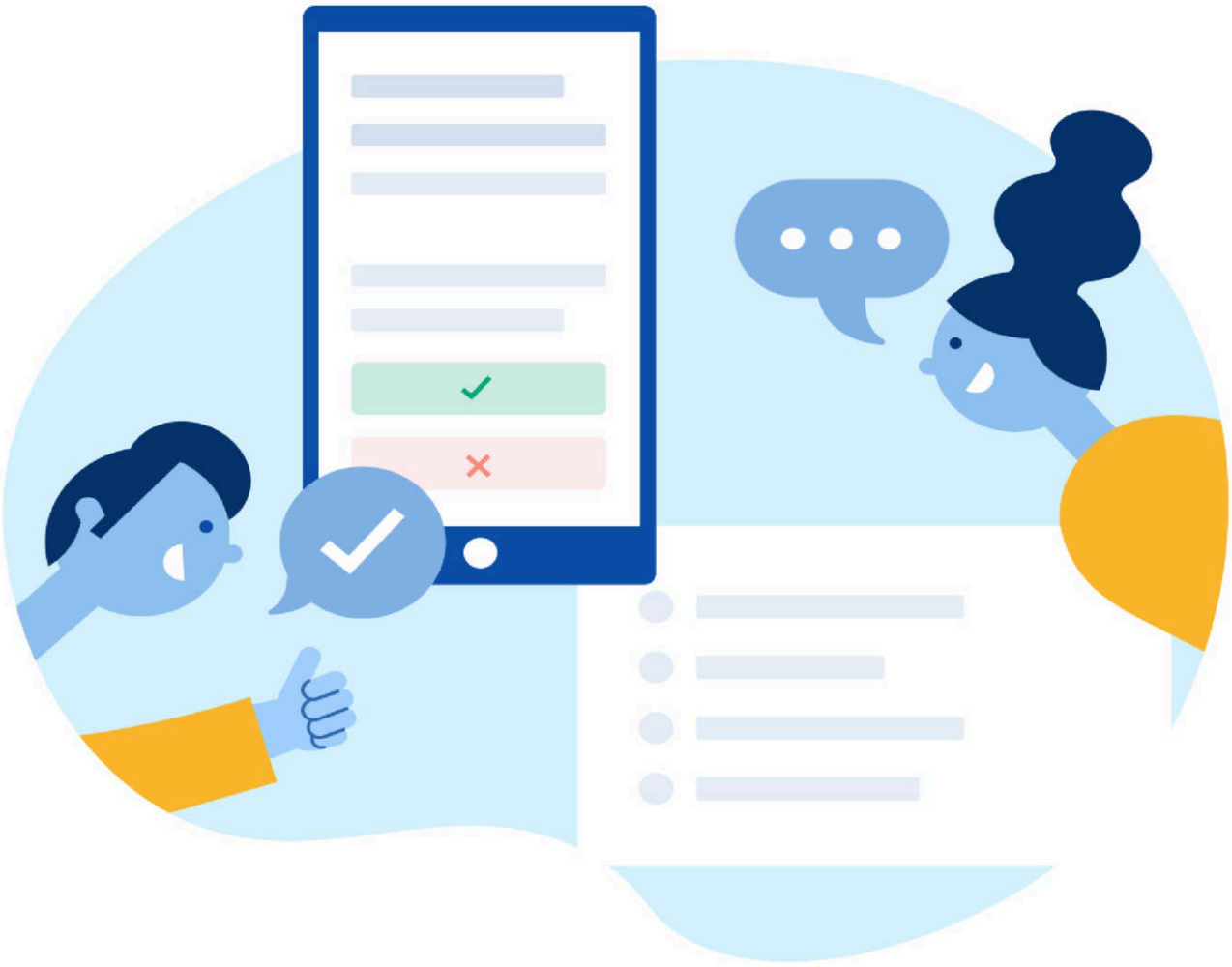
Valgkomite, Vibeke Marshall-Arnesen, 2025-2026
Valgkomite, Anne Kristin Rutledal, 2025-2026

9. Orientering vedrørende status garasjen

Styret vil orientere om tilstandsrapport om garasjene. Gjelder øvre garasjerekke over bomberom. Her må noe gjøres. Styret jobber med saken og vil orientere litt om dette på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Kun orientering. Vedtak tas senere.

✓ **Vedtatt.**



Ekstraordinært årsmøte 2023

Tårnlia Vel

18. januar 2023

Selskapsnummer: 4306

OBOS

Velkommen til årsmøte i Tårnlia Vel

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

Dato for årsmøtet:
18. januar 2023 kl. 18:30, Tårnåsen aktivitetssenter, Valhallaveien 62A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Endring av vedtekter - Rutiner for bruk av fellesareal

Med vennlig hilsen,
Styret i Tårnlia Vel

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

Endring av vedtekter - Rutiner for bruk av fellesareal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets forslag til ny bestemmelse/paragraf i vedtektene er som følger:

ALL BEPLANTNING OG PLASSERING AV PRIVATE GJENSTANDER PÅ FELLESOMRÅDENE GNR: 49 - BNR: 504 SKAL SKJE I SAMRÅD MED GJELDENDE HUSREKKE OG GODKJENNES AV TIL ENHVER TID SITTENDE STYRE I TÅRNLIA VEL.

Søknad sendes styret, inklusive skriftlig garanti fra eiers forsikringsselskap. Garantien skal inneholde dekning for fellesarealene Gnr: 49 og Bnr: 504. Søknader uten garanti for dekning av fellesarealene, blir ikke behandlet.

Hvis forslaget blir vedtatt skal vedlagte skjema benyttes ved søknad.

Styrets innstilling
Forslag til ny paragraf godkjennes slik den foreligger.

Forslag til vedtak

ALL BEPLANTNING OG PLASSERING AV PRIVATE GJENSTANDER PÅ FELLESOMRÅDENE GNR: 49 - BNR: 504 SKAL SKJE I SAMRÅD MED GJELDENDE HUSREKKE OG GODKJENNES AV TIL ENHVER TID SITTENDE STYRE I TÅRNLIA VEL. Søknad sendes styret, inklusive skriftlig garanti fra eiers forsikringsselskap. Garantien skal inneholde dekning for fellesarealene Gnr: 49 og Bnr: 504. Søknader uten garanti for dekning av fellesarealene, blir ikke behandlet.

Vedlegg

1. Rutine for fellesareal.pdf

Tårnlia Vel

Rutine for bruk av fellesareal i Tårnlia Vel

Innledning
Tårnlia Vel er en velforening stiftet i 1986, etter seksjonering av Tårnlia borettslag. Vellet består av 62 selveierleiligheter, fordelt på 11 rekkehus. Hver selveierleilighet eier en individuell eiendom inkl. en privat hage. I tillegg drifter Vellets styre en større felles eiendom/fellesareal.

Deler av Vellets fellesareal er direkte tilknyttet rekkenes private hage, denne delen av fellesarealet vil videre refereres til som hageareal.

En undersøkelse gjort blant Vellets beboere i juni 2020 viser at et flertall av beboerne ønsker utvidet bruk av Vellets fellesarealer.

Hensikt
Hensikten med rutinen er å sikre at Tårnlia Vels fellesareal skal være til felles glede og nytte for alle beboere i vellet. Videre er hensikten at det som plasseres på husrekkenes hageareal fritt skal kunne disponeres av alle beboere i rekken.
Denne rutinen er å anse som et vedlegg til Tårnlia Vels vedtekter § (setter inn rett paragraf etter årsmøtet) og ble vedtatt på årsmøte (setter inn rett dato etter avholdt årsmøte).

Overordnet
Det er ikke tillatt å montere private gjenstander på Tårnlia Vels fellesareal.
Det kan søkes styret om dispensasjon fra denne bestemmelsen i henhold til øvrige punkter i denne rutinen.

Søknad om dispensasjon
Det kan søkes styret om dispensasjon fra overordnet bestemmelse for gjenstander som oppfyller følgende krav:

- Gjenstanden må være til felles glede for alle beboere i husrekken
- Det må være enighet i rekken om ønsket om gjenstanden og alle beboere i rekken må skrive under på søknadsskjema
- Gjenstanden må ikke kreve byggesøknad til kommunen eller liknende
- Gjenstanden skal ikke være fastmontert i den grad at den påfører terreng skade eller krever omstendelig arbeid for å fjernes
- Gjenstanden skal være forsvarlig sikret

Eksempler på gjenstander som kan falle inn under dette (listen er ikke uttømmende):

- Trampoliner, redskapsbod, lekehus, drivhus

Søknadsprosess
Det skal søkes styret med vedlagte søknadsskjema senest innen 15. mai hvert år for gjenstander som tas ned om vinteren og annethvert år for øvrige gjenstander.
Gjenstanden kan kun plasseres på hageareal etter at søknaden er innvilget.

Dersom søknad er fullstendig og ikke andre forhold tilsier det, skal søknad behandles og innvilges innen fire uker fra søknadsfrist.

Tårnlia Vel
Styrerpostkasse
Odinsvei 3

Tårnlia Vel

Godkjent søknad gjelder kun så lenge alle husrekkens beboere bor i rekken. Dersom en leilighet i husrekken skifter eier, må rekken v/ kontaktperson omgående hente inn samtykke fra nye eiere.

Ansvar og forsikring
I søknaden skal det oppgis en kontaktperson. Kontaktpersonen har hovedansvar for at denne rutinen blir fulgt.

Kontaktpersonen skal sørge for at gjenstanden er forsvarlig forsikret med tanke på eventuelle skader gjenstanden kan forårsake på personer eller annen manns eiendom. Garanti fra forsikring skal skriftlig inneholde at det dekker for gnr: 49 og bnr:504. Søknader uten garanti fra forsikring med dekning for fellesarealene, blir ikke behandlet.

Tårnlia Vel ved gjeldende styre fraskriver seg alt ansvar for gjenstander som faller inn under denne rutinen.

Plassering
Gjenstanden skal plasseres på et egnet område på rekkens hageareal, og på en slik måte at det er tydelig for utenforstående at gjenstanden er til privat bruk. Det skal være enighet i rekken om plasseringen av gjenstanden.

Montering og vedlikehold
Kontaktpersonen, i samarbeid med øvrige beboere i rekken, plikter å vedlikeholde omsøkt gjenstand i henhold til gjeldende regler for HMS.

Styret gjennomfører jevnlig HMS-runder og kan be om tilstedeværelse fra kontaktperson ved behov.

Mislighold
Private gjenstander uten godkjent søknad etter følgende rutine, vil umiddelbart bli fjernet for eiers regning og risiko.

Private gjenstander med godkjent søknad:
Dersom styret mener gjenstanden ikke tilfredsstiller krav i henhold til gjeldende regler for HMS, kan styret kreve feil utbedret eller gjenstanden fjernet. Kontaktpersonen må da utbedre feilen eller fjerne gjenstanden innen et gitt antall dager. Dersom feilen ikke utbedres eller gjenstand ikke fjernes innen gitt frist, vil styret sørge for fjerning av gjenstanden. Det påløper da kontaktpersonen/rekken et misligholds gebyr på kr. 3000, pluss eventuelle utgifter styret har hatt i forbindelse med fjerning. Øyeblikkelige tiltak kan iverksettes ved behov med bakgrunn i styrets HMS ansvar.

Tilbakevirkende kraft
Rutinen har ikke tilbakevirkende kraft og gjelder fra (sett inn dato etter årsmøte).

Tårnlia Vel
Styrerpostkasse
Odinsvei 3

Tårnlia Vel

Søknadsskjema: Bruk av fellesareal

Vi søker i fellesskap om å benytte hagearealene i tilknytning til rekken vår til å plassere følgende gjenstand:

- Trampoline
- Redskapsbod el.l.
- Lekehus
- Drivhus
-
- Annet: _____

Vi bekrefter at vi har gjort oss kjent med «Rutine for bruk av fellesarealer», at rekken er enige om å sende søknaden og at vi har satt oss inn i gjeldene regler for vedlikehold og HMS.

Sted:_____ Dato:_____

Info om rekken			
Adresse			
Info om kontaktperson			
Navn:			
Telefonnummer			
E-post			
Info om øvrige beboere i rekken			
Husbokstav	Navn	Telefonnummer	Signatur
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			
H			

Tårnlia Vel
Styrerpostkasse
Odinsvei 3

Tårnlia Vel

For styret			
Søknaden ble behandlet i styremøte den		Dato:	
Søknaden er:		Perioden gjenstanden er godkjent	
Innvilget	Avslått	Fra dato:	Til dato:
Begrunnelse for evt. avslag:			
Sted/dato			
Styreleders signatur			

Kopi av vedtak sendes kontaktperson, original arkiveres i styrets arkiver.

Tårnlia Vel
Styrerpostkasse
Odinsvei 3

Følg oss på facebook: @tarnlia og VIBBO

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 18.01.23
Selskapsnummer: 4306 **Selskapsnavn:** Tårnlia Vel

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**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.

VEDTEKTER

for

Tårnlia Vel org.nr.: 975 523 152

Endret på ordinært årsmøte 29.04.2021

§1: Navn, formål, eiendom.

Tårnlia Vel har til formål å eie og drive eiendommen gnr.49, og bnr. 504 i Nordre Follo Kommune som utgjør fellesarealer, herunder parkeringsplasser, garasjeanlegg, gangveier og lekeplasser. Medlemmer er til enhver tid værende eiere av rekkehusboliger som er fradelt gnr.49, bnr. 504 i Nordre Follo Kommune.

§2. Overdragelse.

Overdragelse av bolig med tilhørende andel i vellet skal meldes skriftlig til vellets styre. Den enkelte sameier har rett til å overdra boligen til tredjemann, uten at noen av de øvrige i vellet kan gjøre gjeldene noen form for forkjøpsrett. Boligeiendommen og medlemskap i vellet kan bare overdras samlet under ett.

§3. Forpliktelser.

Hvert medlem hefter pro rata for vellets forpliktelser. Det betyr at andelseierne hver er ansvarlig for de felles utgifter ved anleggets drift og vedlikehold med 1/62-del. I tvilstilfeller bestemmer vellets styre hva som skal regnes som felles utgifter. Beløpet som skal innkreves kan reguleres i henhold til de faktiske, løpende utgifter, se pkt. 4.

§4. Finansiering av Vellets drift.

Omkostninger til drift dekkes av deltakerne med forholdsmessig innbetalinger i henhold til vellets budsjett vedtatt på årsmøte. Vellet kan ikke oppta lån eller stifte gjeld på annen måte med virkning for deltakerne uten at minst ¾-deler eller 47 av medlemmene har gitt skriftlig samtykke.

§5. Vedlikehold.

Gangveier (stikkveier), fellesanlegg og garasjeanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Skade som skyldes et medlem, hennes/hans husstand eller andre som gis adgang til eiendommen og som hun/han er ansvarlig for, må hun/han erstatte eller utbedre uten opphold. Det er plikt til å delta på dugnad på eiendommens fellesanlegg. I motsatt fall vil det bli avkrevet en dugnadsavgift som fastsettes av styret.

Det enkelte rekkehus forestår/finansierer felles vedlikehold av tak- og nedløpsrenner samt gavlvegger fortrinnsvis som dugnad. Styret kan ved behov pålegge vedlikehold. Oppsetting av gjerder, radio- og eller TV antenner o.l. skal skje i samarbeid med de øvrige beboere på feltet og krever godkjenning av vellets styre.

§6. Styret

Vellet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de to styremedlemmene er to år, likevel slik at ikke alle medlemmene trer ut samtidig, siden første driftsår er passert. Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlem og varamedlemmene kan gjenvelges. Valget av styret med varamedlemmer skjer på årsmøtet. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaleder og sekretær. Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer er tilstede og to medlemmer stemmer for vedtaket. Styreleder og ett styremedlem tegner vellet i fellesskap med sine forpliktende underskrifter.

§7. Årsmøtet

Årsmøtet er den øverste myndighet i vellet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mai. Ordinært årsmøte skal innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst syv (7) av sameierne krever det og samtidig hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med minimum fire (4) dagers varsel.

I ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Fastsettelse av budsjett

5. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

6. Godtgjørelse til styret.

7. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse til revisor.

8. Andre saker som er nevnt i innkallingen. Gyldig vedtak kan bare gjøres i saker som er anført i innkallingens saksliste

§8. Møteledelse og avstemming.

Årsmøte ledes av styreleder. Ved styrelederes fravær, eller om leder ikke ønsker å lede møtet, kan årsmøtet velge møteleder. Vanlige saker vedrørende vellets drift avgjøre med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Saker som gjelder fornyelser og påkostninger av betydelig økonomisk belastning for vellet, krever ¾-dels flertall eller minst førtisyv (47) av de avgitte stemmer. I årsmøte har medlemmene en (1) stemme for hver bolig. Et medlem kan la seg representere med fullmakt på årsmøte. Ingen kan møte som fullmektig for mer en ett medlem. Låneopptak og gjeldsstiftelse kan ikke skje ved ordinært møtevedtak, men forutsetter skriftlig samtykke av minst 47 medlemmer.

§9. Forretningsførerens oppgave.

Styret kan ansette forretningsfører. Forretningsføreren plikter å føre vellets regnskap i samsvar med reglene for god regnskapsskikk. I samråd med styret forvalter forretningsføreren de faste eiendommer og eiendeler og midler som tilhører vellet, og sørger for å tegne tilfredsstillende forsikringer for eventuelt ansvar overfor 3. mann og på fellesanleggene, herunder de deler av kloakkanlegget som er felles for flere husrekker. Vellet skal tilsette revisor etter valg på vanlig måte, se pkt. 7. Revidert regnskap for foregående år skal forretningsføreren legge frem for styret innen utgangen av mars måned. Etter å ha mottatt regnskapet skal styret fastsette dato for ordinært årsmøte.

§10. Inkasso.

Manglende betaling av fastsatt bidrag i henhold til skriftlig påkrav fra vellet eller forretningsfører, gir vellet rett til å kreve dekning hos det skyldige medlem i henhold til tinglyst panterett. Skyldneren kan ikke fremsette motkrav mot vellet med mindre dette er erkjent eller rettslig avgjort ved dom eller forlik.

§11. Endring av vedtektene. Oppløsning.

Vellet kan ikke endre disse vedtektene uten skriftlig avstemming med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Det avgitte stemmetall om forslaget må være minst førtisyv (47) , i motsatt fall kan vedtaket gjøres gyldig ved gjentakelse på en ny ekstraordinær generalforsamling ved 2/3-dels flertall av de fremmøtte stemmeberettigede. Vellets vedtekter kan heller ikke endres eller oppløses uten Husbankens samtykke så lenge Husbanken yter lån til en eller flere eiendommer utskilt fra grn. 49, bnr 504 i Nordre Follo Kommune.

§12. Tvister. Alminnelige domstoler.

Tvist om et medlems rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtektene, blir å avgjøre i de alminnelige domstolene.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-249/952

Norkart
Utskriftsdato: 23.07.2025 23:06

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	118.5
Etablert dato	15.01.1987	Historisk oppgitt areal	119
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:
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	249/952
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	249/952
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.01.1987	61/87		249/504 (-122), 249/952 (122)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	12.01.1987	1079/89		249/952 (-3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6631955.11	602053.25	0	Ja	118.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EKSTRØM THERESE F120486*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gjallarveien 16D 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)
EKSTRØM MARTIN BERGLUND F250886*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gjallarveien 16D 1413 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gjallarveien 16 D

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	16879398		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1976
2	300338848		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 16879398: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.02.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	136
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	136
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.02.1976	01.03.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gjallarveien 16D	H0101	249/952	136	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	46	0	46	0	0	0
U01	0	44	0	44	0	0	0

2: Bygning 300338848: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2008	05.12.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	249/952	-	-	-	-	-

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

Utskriftsdato: 23.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	952	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjallarveien 16D, 1413 TÅRNÅSEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 119 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 119 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 119 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

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	4928 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=4928)
Navn	VALHALL OG TÅRNLIA BORESTTSLAG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.01.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/6762/4928_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 119 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/952
Adresse: Gjallarveien 16D
Dato: 23.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Gang/sykkelveg
- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

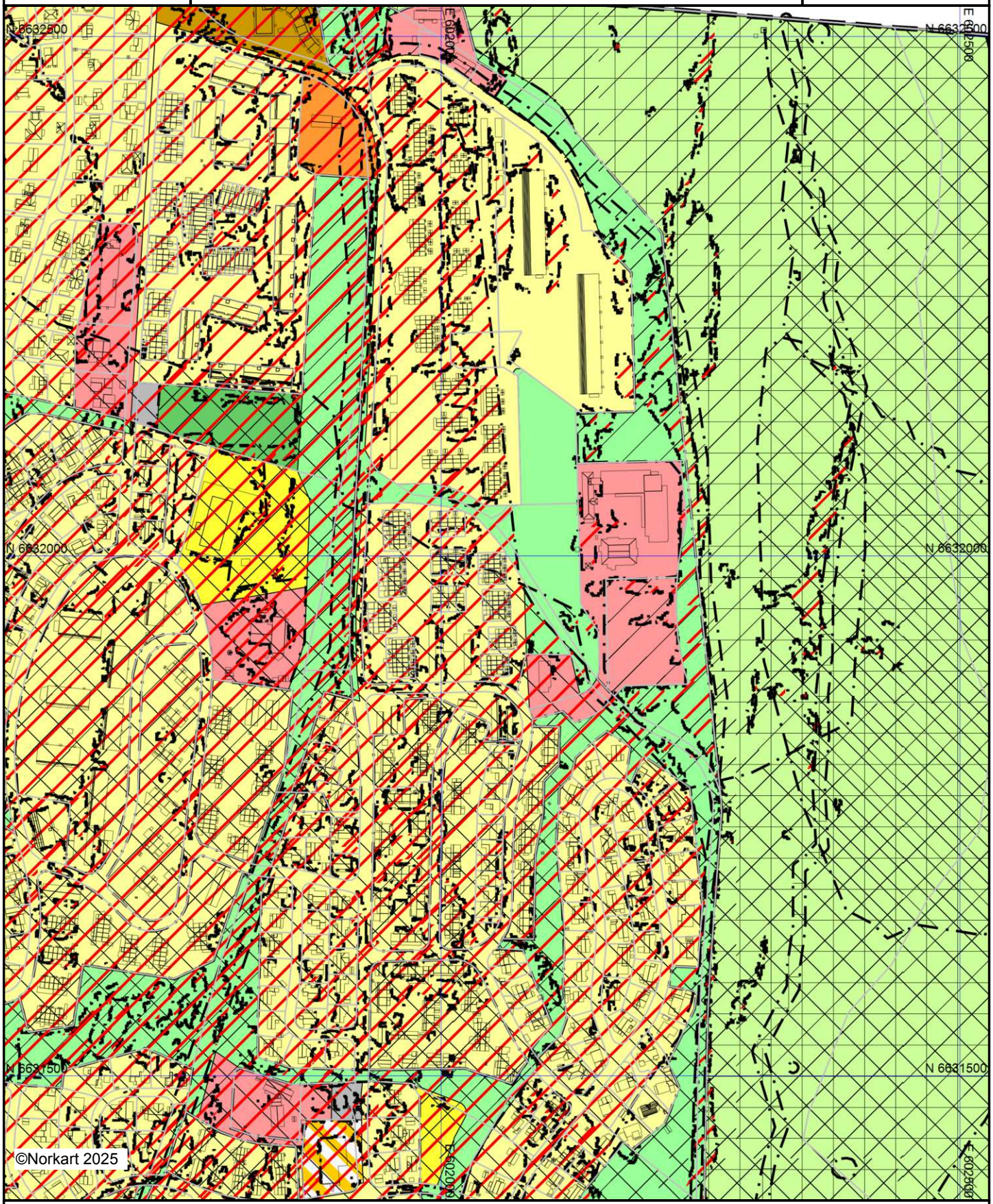
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/952
Adresse: Gjallarveien 16D
Dato: 23.07.2025
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 - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Støysone - Ander støysoner
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
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
Parkering - nåværende
Naturområde - nåværende
Naturområde - fremtidig
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Oppegård kommune

STADFESTET DEN 08.01.1982.
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jørdam

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TÅRNLIA OG HELLERASTEN IV. DATO: 5.juni 1981.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen. Bygningsrådet kan dog tillate mindre endringer av husplasseringer når terrengformasjoner eller verdifull vegetasjon gjør det naturlig.

§ 2 Alle hus som etter bygningsrådets skjønn danner naturlig sammenhengende grupper skal prosjekteres under ett.

§ 3 Uthus kan tillates oppført hvor dette er vist på reguleringsplanen. Uthus må oppføres i arkitektonisk sammenheng med våningshuset og skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4 Garasjene skal gis en utforming som etter bygningsrådets skjønn harmonerer med boligene og skal oppføres innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser. Garasjeanleggene skal planlegges og anmeldes under ett. Oppstillingsplasser for biler tillates ikke bebygget med garasje.

§ 5 Bensinstasjoner, lager og verksted tillates ikke bygget eller innredet.

§ 6 Husfarge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene. De ubebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser utvendige trapper, forstøtningsmurer, porter, tørkeplasser, skjermer, terrasser o.l.

Langs Valhallaveiens østre side oppsettes skjerming av gjerde eller levende hegn. Adkomster til Valhallaveien tillates ikke utenom de som er vist på planen.

§ 8 Gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby innhegning for blokkbebyggelse og innenfor fellesområder og områder som hører til rekkehusbebyggelse.

§ 9 I friarealer og parkområder kan det med bygningsrådets godkjennelse bygges barnehaver m.v.

§ 10 Fellesanlegg, f.eks. for søppelkasser, tørkeplasser og lekeplasser, opparbeides samtidig som feltet bygges ut.

§ 11 Gangbro over Valhallaveien bygges samtidig som denne vei anlegges.

§ 12 De viste turveier bygges samtidig som feltet bygges ut. Turveier skal ha en for formålet hensiktsmessig opparbeidelse og være tydelig markert i terrenget.

§ 13 Gangveiene tillates ikke for kjøring eller hensetting av kjøretøyer.

Unntatt herfra er sykebiler, brannbiler, brøytebiler og renovasjonsverkets biler, samt nødvendig kjøring for bringing og henting.

§ 14 For rekkehus kan tilbygg tillates når dette ikke overstiger 15 m2 pr. bolig. Tilbygg planlegges og anmeldes under ett for hver enkelt husrekke. Oppførelsen kan imidlertid skje enkeltvis for hver leilighet.

§ 15 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppegård kommune til anvendelse.

§ 16 Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

<<<<<<<<<

Nordre Follo kommune

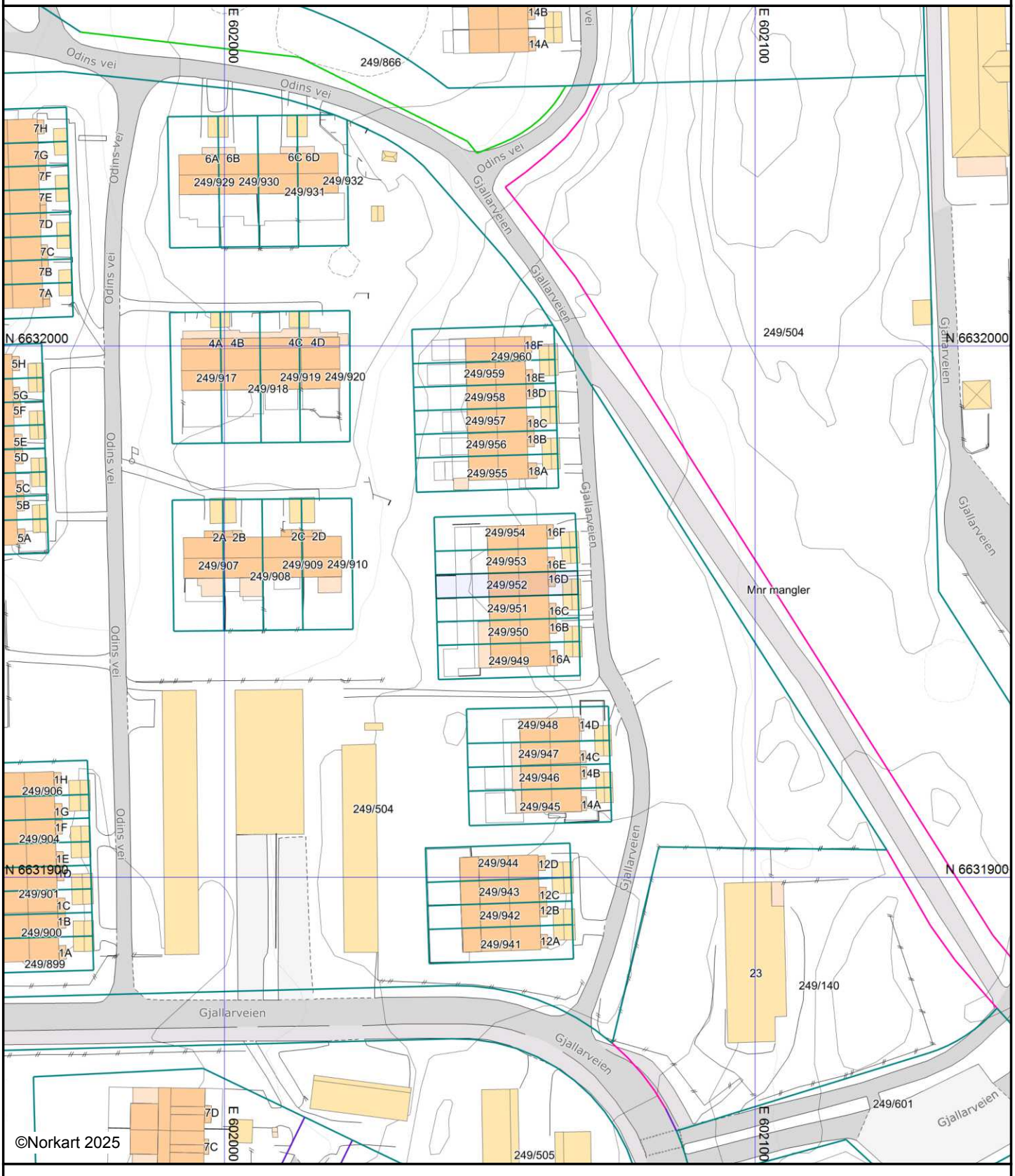
Grunnkart

Eiendom: 249/952
Adresse: Gjallarveien 16D
Dato: 23.07.2025
Målestokk: 1:1000

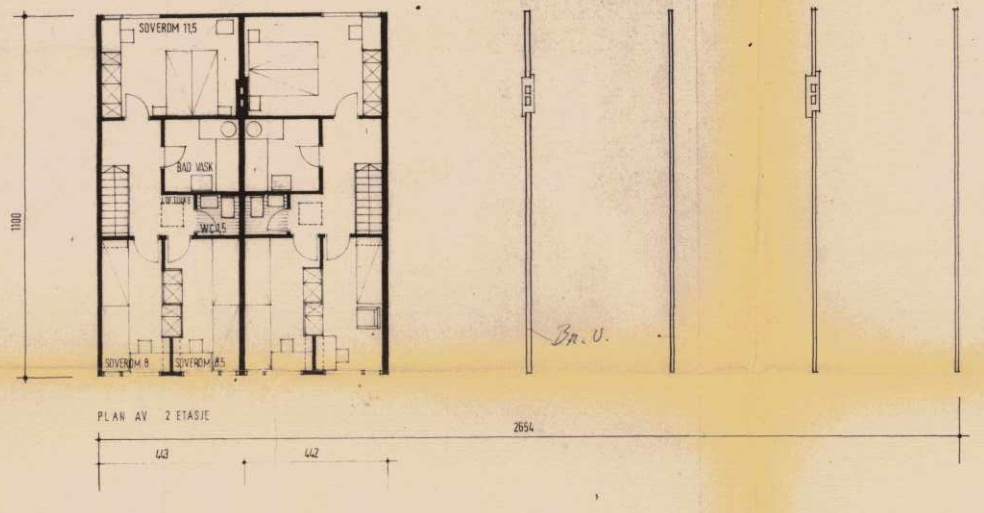
N

UTM-32

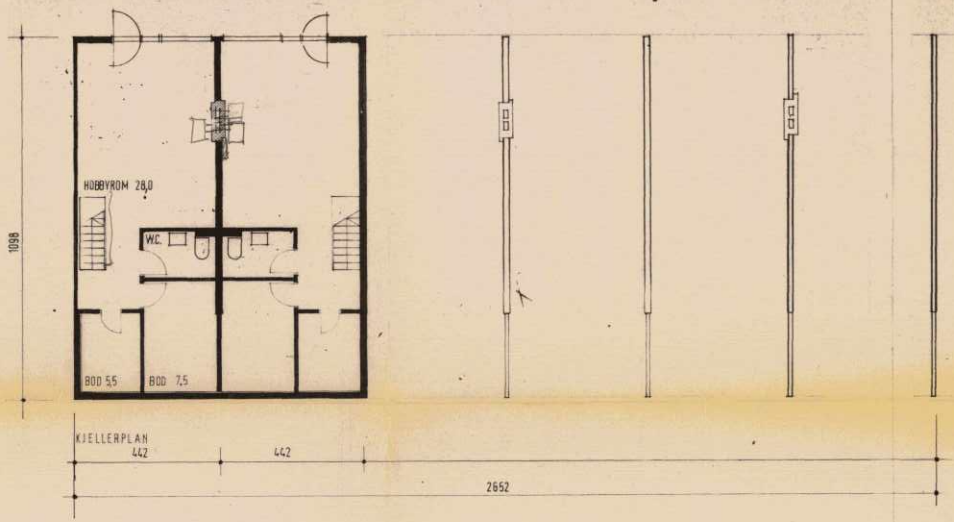
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

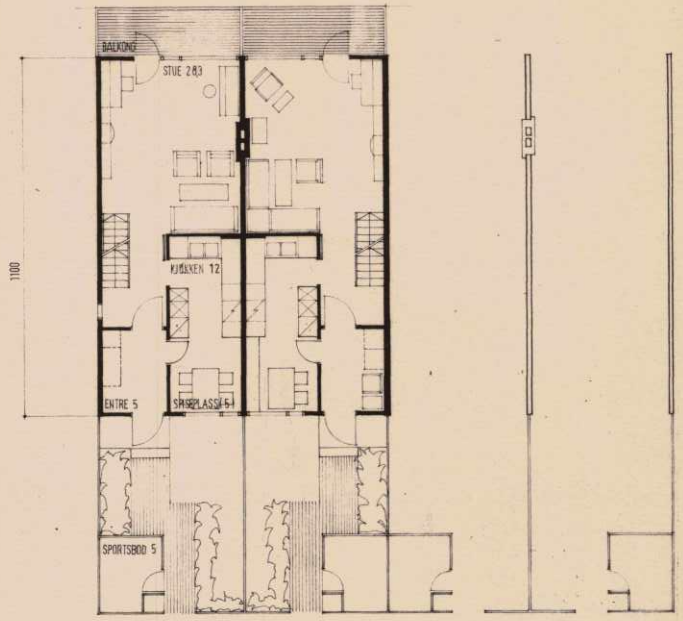


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



PLAN AV 2 ETASJE





PLAN AV 1 ETASJE

APPROBERT
- 6 FEB 1969
Oppegård Bygningsråd

Mottatt
29 OKT 1968

HUS NR. 22A OG 22B: BYGGHERRE ER OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG

	D		
	C		
	B		
	A		
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.

TÅRNLIA/HELLERASTEN IV

TEGNET: 10. okt. 1968

PLANER

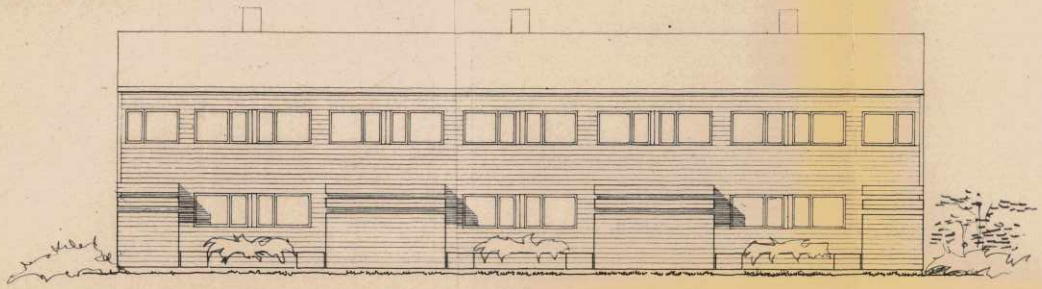
A/S SELVAAGBYGG

M 1:100 | TEGN. NR. 121-0-38

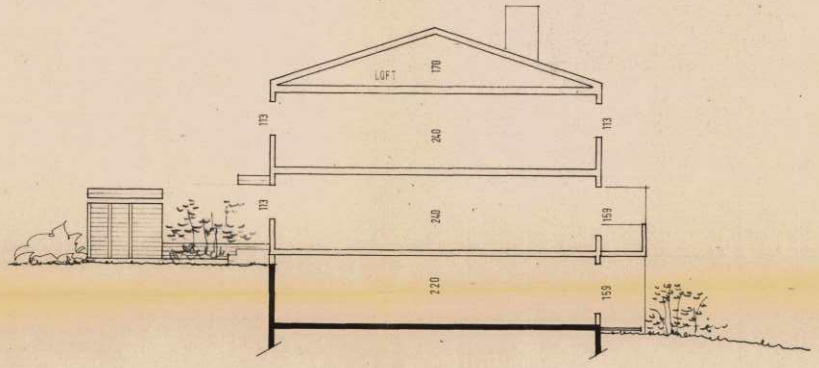
HUSTYPE: SELVAAGHUS R 21/6

HUS NR.: 20-21A-22A-22B

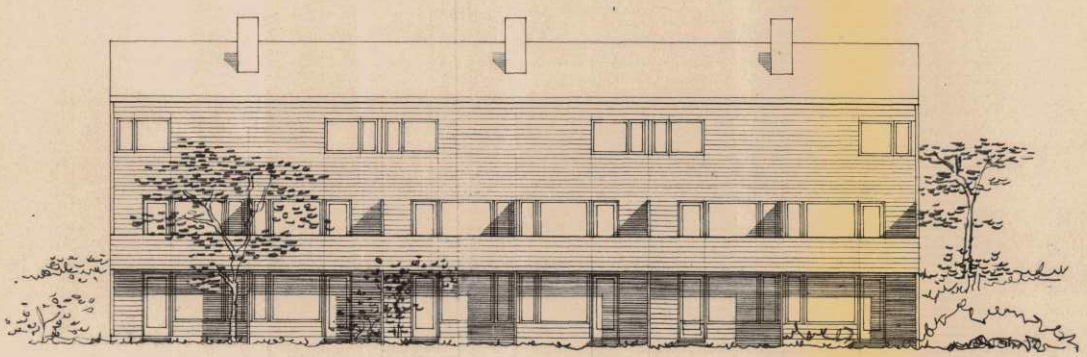
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



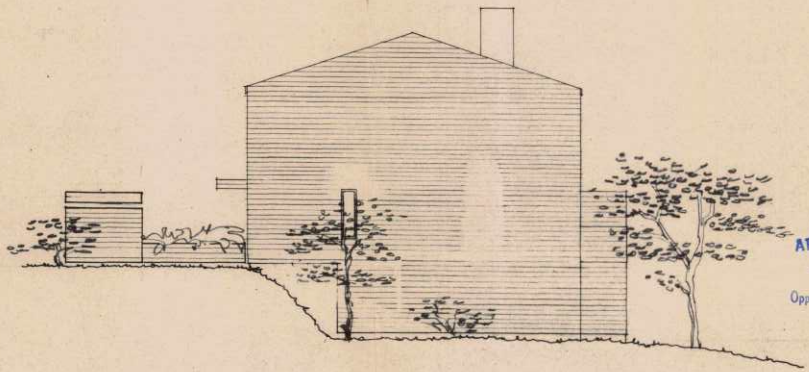
FASADE MOT ØST



SNITT



FASADE MOT VEST



GAVLFASADE
NORD

APPROBERT
- 6 FEB 1969
Oppegård Bygningsråd

Mottatt
29 OKT 1968

HUS NR 22A OG 22B: BYGGHERRE ER OPPEGÅRD BOLIGBYGGELAG

	D		
	C		
	B		
	A		
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.

TÅRNLIA/HELLERASTEN IV

TEGNET: 10. okt. -1968

FASADER – SNITT.

A/S SELVAAGBYGG

M 1:100

TEGN. NR. 121·0·37

HUSTYPE: SELVAAGHUS R21/6

HUS NR.: 20·21A·22A·(22B)

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Bygg 130-138/68 og 161-163/68

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Odinsvei 1, 3, 5, 7, 2, 4, 6 og Gjellervelen 12, 14, 16 og 18		49	140	parsell avbnr. 1

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	Mottatt 29.10.68	dato 6.2.69 sak 37

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Oppegård Boligbyggelag	Holbergsvei 22, 1412 Sofiemyr	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Selvaag-Bygg	Holtåsvelen 19, Oslo 3	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
John Hejlander Larsen	Holtåsvelen 19, Oslo 3	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kolbotn den 9.2.1976

bygningssjefen

Helge Linger

Gunnar Selthaug
bygn. inspektør

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] kom.ing.
- [x] folkeregister

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Ettertrykk forbudt

Utskriftsdato: 23.07.2025

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.**	249	**Bruksnr.**	952	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjallarveien 16D, 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	7 118,11 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	4 910,56 kr
Sum	**15 256,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
A konto forbruk vann i år	15%	83 m3	52.01	1/1	0 %	4 317,20 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	83 m3	38.95	1/1	0 %	3 232,89 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr
					Sum	**17 985,49 kr**

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

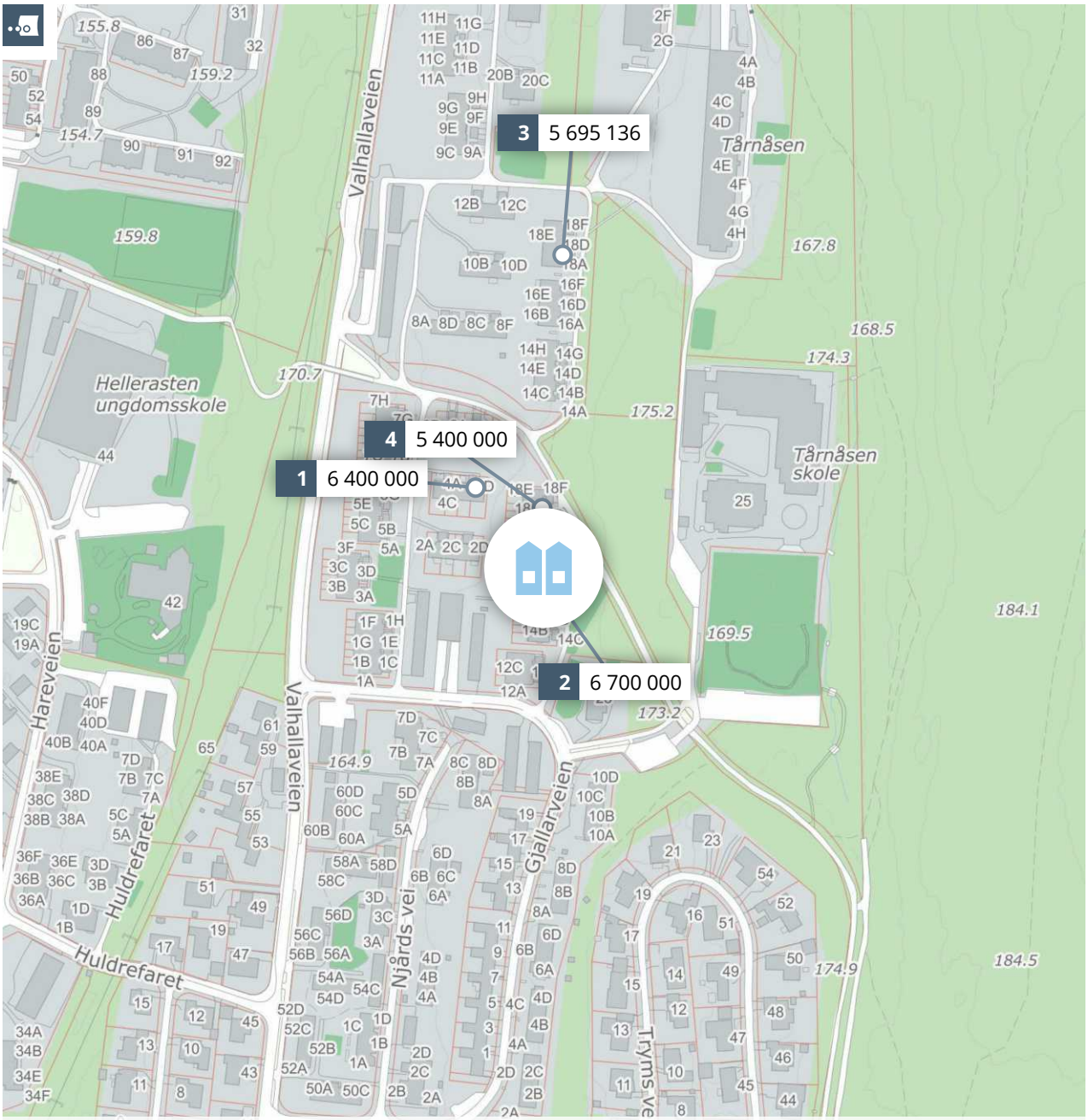
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

GJALLARVEIEN 16 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 08.08.2025

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjallarveien 16 D, 1413 TÅRNÅSEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 249 BNR 952 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Tårnåsen

Verdivurdert til

6 400 000

-	6 400 000	47 407
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	7 m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Tomt						119 m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	2 000
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odins vei 4 D				16.06.2025	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**46 715**
	137 m²	1969	233 m²	4 sov						
2	Gjallarveien 16 C				19.08.2022	5 990 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**55 833**
	120 m²	1969	118 m²	3 sov						
3	Odins vei 18 B				08.01.2025	4 990 000	**5 300 000**	395 136	5 695 136	**41 876**
	136 m²	1968	47,1 daa	3 sov						
4	Gjallarveien 18 D				18.06.2024	5 500 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**40 000**
	135 m²	1969	119 m²	3 sov						

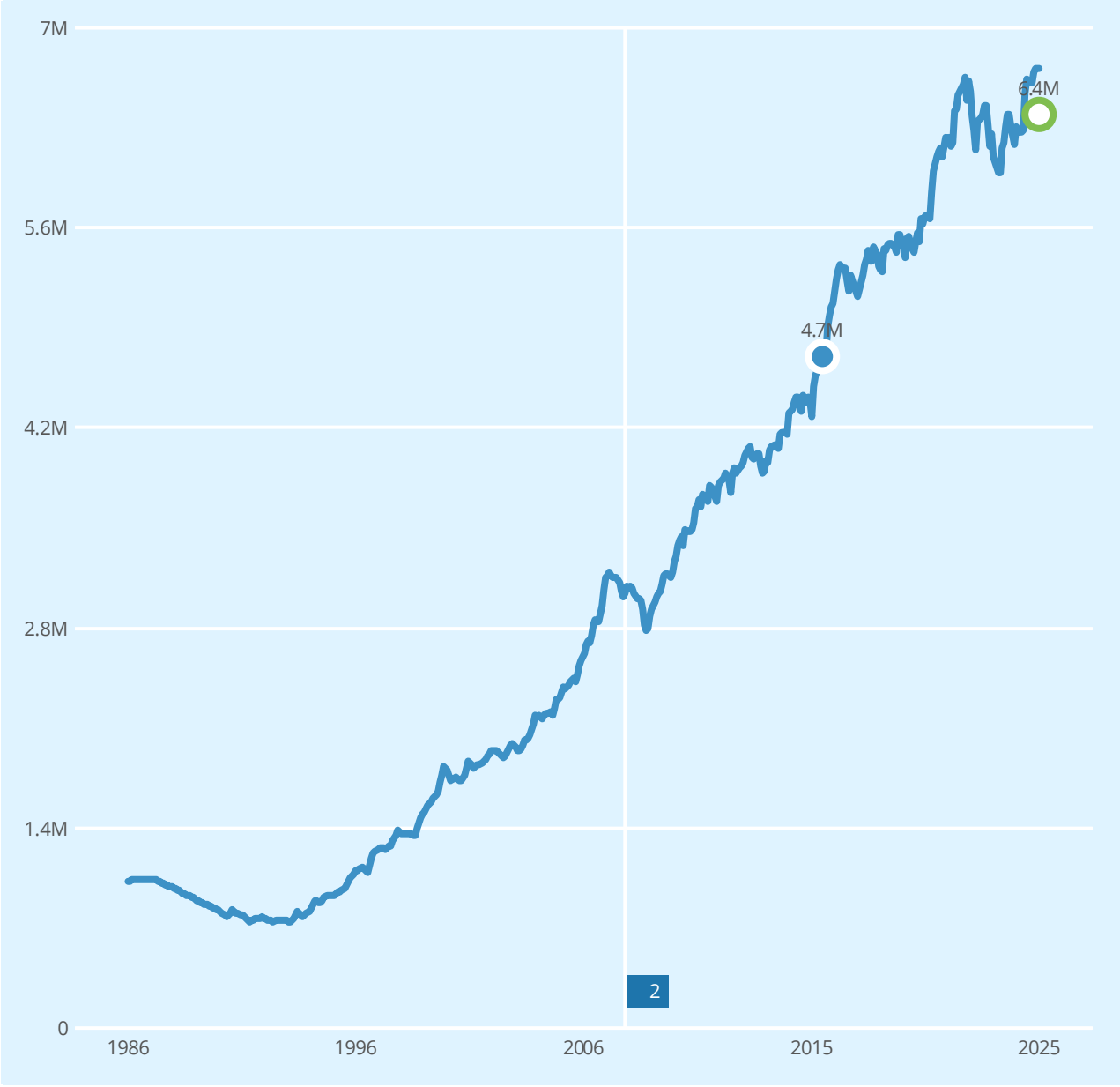
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers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

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

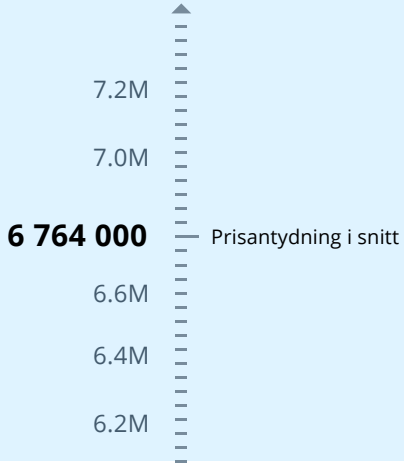
1 Rekkehus
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.05.2016	01.06.2016	03.08.2016	4 500 000	4 700 000	0	4 700 000	
27.10.1987		27.10.1987	-	67 069	-	67 069	3

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

Rekkehus til salgs i Tårnåsen grunnkrets nå

3
rekkehus til salgs

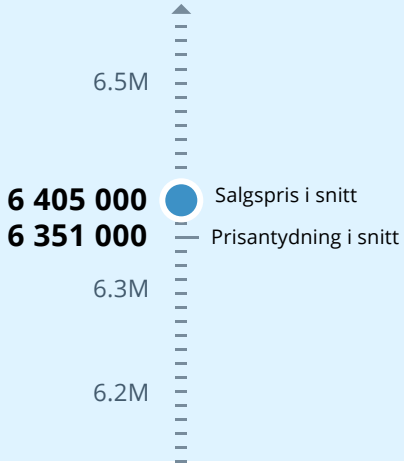


Annonsene har i snitt ligget ute i

49
dager

Rekkehus solgt i Tårnåsen grunnkrets siste 6 mnd

11
rekkehus solgt

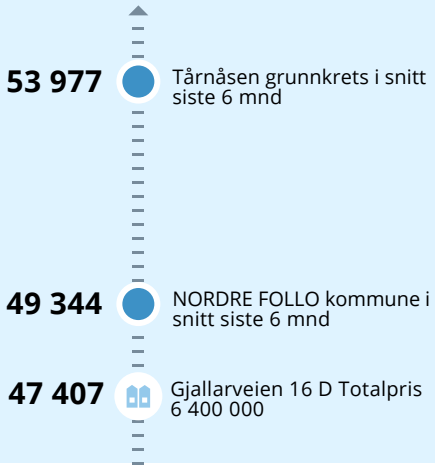


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Gjallarveien 16D

Nabolaget Tårnåsen skole/Gimleveien/Odins vei - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 531 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km	
Kolbotn skole (1-7 kl.) 347 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km	
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-... 10 elever, 1 klasse	21 min 1.8 km	
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.... 221 elever, 15 klasser	5 min 0.4 km	
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 188 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km	
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min 3.2 km	
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min 13.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Tårnlia Linje 81, 81N, 83	3 min 0.3 km	
Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	20 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 13.2 km	
Oslo Gardermoen	49 min	

BARNEHAGER

Augestad barnehage Tårnåsen (1-5 å... 19 barn	2 min 0.2 km	
Augestad barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km	
Hareveien barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Hellerasten	7 min
Rema 1000 Sofiemyr	17 min

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

VARER/TJENESTER

Tårnåsen Senter	11 min
Vitusapotek Sofiemyr	17 min
Kolbotn Vinmonopol	22 min

SPORT

Tårnåsen skole	4 min
Hellerasten skole	4 min
Mudo Oppegård	17 min
SATS Kolbotn	18 min

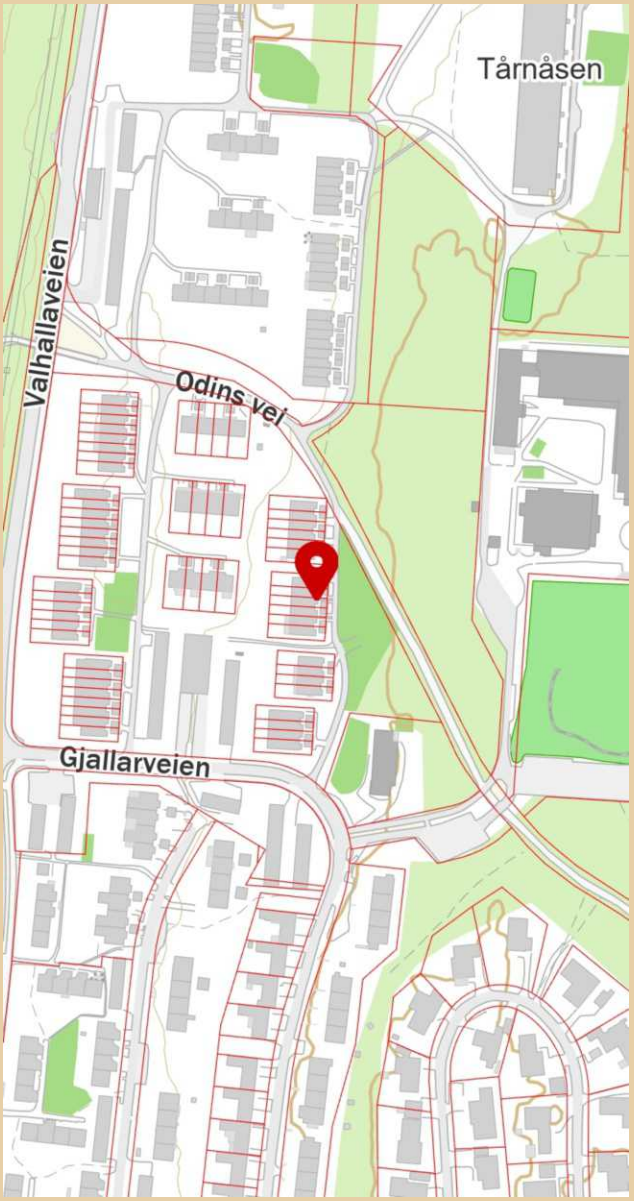
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Gjallarveien 16 D, 1413 Tårnåsen
Gnr. 249, Bnr. 952, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120251016

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

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

E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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