

Kornmoenga 30



Innhold

05	Om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
21	Plantegninger
23	Beskrivelse av eiendommen
34	Vedlegg



Om boligen

Velkommen til en lys og innbydende 2-roms selveierleilighet på attraktive Kornmoenga. Her får du en sjelden kombinasjon av moderne komfort, gode oppbevaringsmuligheter og en fantastisk vestvendt markterrasse på hele 46 kvm. Med ny markise blir uteplassen en naturlig forlengelse av boligen og et perfekt sted for avslapning og hyggelige sammenkomster.

Leiligheten fremstår svært velholdt med lyse, moderne overflater, romslige garderobeløsninger og god langringsplass. Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader medfølger. Heis fra garasje.

Boligen ligger solrikt og skjermet til i et rolig og ettertraktet boområde uten gjenboere. Kolbotn Torg, restauranter, cafèer, kulturhus og et bredt servicetilbud er kun få minutter unna. The Well ligger også i nærheten.

Her bor du med naturen rett utenfor døren, med flotte turstier, lysløype og skiløyper i umiddelbar nærhet. Samtidig er buss, skoler, barnehager og Coop Extra kun en kort spasertur unna.

Kornmoenga 30, 1413 1413 TÅRNÅSEN

Prisantydning	3 790 000,- + omk
Fellesutgifter	3 409,- pr. mnd.
Andel fellesformue	34 365,-
Kommunale avgifter	17 952,- pr. mnd.
BRA-i	50,0 m2
BRA-e	7,0 m2
Total BRA	57,0 m2
Soverom	1
Tomt	1994
Eierform:	Eierleilighet
Byggeår	2013



Vegard Fjeldheim

Eiendomsmegler MNEF / Partners

+47 997 00 480
vegard@nord-em.no











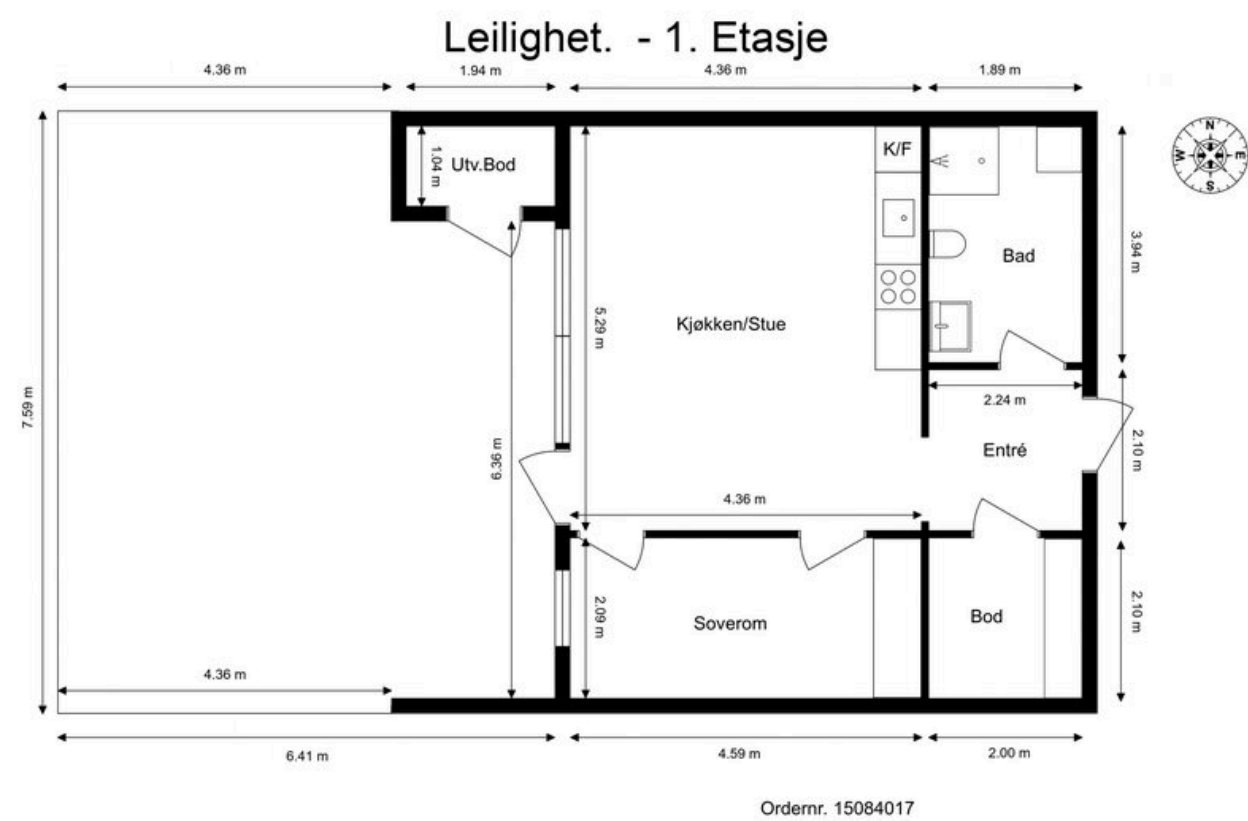







Plantegninger





Beskrivelse av eiendommen

STANDARD

Lys og tiltalende 2-roms leilighet med moderne farger og materialvalg.

Kjøkken: Tidsriktig kjøkkeninnredning med lyse overflater. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur med uttrekk/spylefunksjon. Flislagt på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integrerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med mekanisk avtrekk.

Bad: Flott flislagt bad med gulvvarmekabler og downlights. Stikkontakter montert på vegg. Vegghengt servant innredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner og vannmålere montert i himling. Balansert ventilasjon. Badet er prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.

Øvrige overflater: Gulvflater belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himlinger med lysmalt mur/betong. Lampepunkter i himlinger. Slette innerdører. Garderobeskap i soverom og i bod. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg

Markterrasse: Fra stuen er det utgang til en stor og vestvendt markterrasse på hele 46 m2. Terrassen er delvis overbygget med elektrisk markise i himling. Belysning og stikkontakter montert på vegg. Terrassen har en utvendig bod oppmålt til ca 2 m2. Gulvflate av betong belagt med plastheller. Rekkverk av treverk. Skillevegger av treverk og betong.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

BYGGEMÅTE

Leilighetsbygg oppført i 2013. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglsteinsmur, fasadeplater og liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekktet med papp/takmembran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, kikkehull og elektronisk kodelås. Terrassedør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer i stuen med to-lags glass fra byggeår. Soveromsvindu med 3 lags-glass fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:

- VANNRØR: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Boligen har ingen TG3

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 57,0 m²

- BRA-i: 50,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 46,0 m²

Takhøyder i leiligheten målt fra 2,26 meter til 2,58 meter.

INNHOLDSBESKRIVELSE

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:
1. etasje 50 m²: Entré. bod, baderom, 1 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:
7 m²: Sportsbod i garasjeanlegg samt bod ved markterrassen.

TBA (terrasse- og balkong):
Markterrasse: 46 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

OPPVARMING

Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og varmekabler i baderom

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter C er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

1994,00 m² eiet tomt.

Tomten til sameiene er opparbeidet med asfalterte og steinlagte internveier, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, sittegrupper, lekeapparater, gressplen trær og diverse beplantning.

PARKERING

Parkering i felles garasjekjeller. Det er montert elbil lader. Parkeringsplass nr. 370.

BELIGGENHET

Tiltalende 2-roms selveierleilighet på Kornmoenga, et boligprosjekt med lavblokker og rekkehus. Rolig og populært boområde. Leiligheten ligger på bakkeplan med stor markterrasse på hele 46 kvm. Vestvendt og solrik beliggenhet uten gjenboere.

Leiligheten ligger i et rolig boområde med kort avstand til tuområde med merkede turstier, lysløype og skiløyper, offentlig kommunikasjon med buss, barnehager og skoler. Det er også kort vei til både Coop extra nærbutikk og Sofiemyr senter.

I kort avstand fra leiligheten finnes flere barnehager, barneskole og ungdomsskole. På Sofiemyr, ikke langt fra eiendommen, finnes flerbrukshall, innendørs tennisbaner, svømmehall, ballbinge, friidrettsbane, kunstgressbane og sandvolleyballbane.

Det er kort vei fra boligen til Kolbotn sentrum med kjøpesenteret Kolbotn Torg med mangeartede forretninger, kaféer og restauranter. Kulturhuset Kolben finnes også i sentrum og ligger plassert idyllisk til ved Kolbotnvannet. Kolben kulturhus kan tilby et rikt kulturliv og består av kino, selskapslokaler, konsertlokaler, restaurant, bibliotek m.m. I tillegg er det kort vei til the

Well, Nord-Europas største spaanlegg.

I kort kjøreavstand finnes også 18-hulls golfbane, treningssenter, utendørs tennisbaner, slalåmbakke og Bunnefjorden / Oslofjorden med en rekke badestrender og båthavn.

Bussholdeplass i Valhallaveien ligger i kort avstand fra boligen med god offentlig kommunikasjon til både Oslo (ca. 25 minutter og avganger hvert 10 minutt), Myrvoll (ca. 10 minutter) og Kolbotn (ca. 10 minutter). Ekspressbusser mot Oslo på morgenen / ettermiddag tar noe kortere tid.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 410,- pr. mnd. og inkluderer:

Garasje, velforening, felleskostnader, oppvarming og kabel-tv

Garasje kr. 210,00
Velforening kr. 845,00
Felleskostnader kr. 1 269,88
Oppvarming kr. 589,02
Kabel-tv kr. 496,00

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Kommunale avgifter utgjorde kr 17.952,- for 2025.
Strømforbruk er oppgitt til 4825 kWh for 2025. Inkl. i forbruket var lading av elbil de

siste 4 mnd av 2025.

Kommunale avgifter og strømforbruk faktureres pr. mnd og man betaler etter eget forbruk.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: 2100529 Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret

2024:

Som primærbolig kr. 886 664,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 546 655,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET

Sameiet er Kornmoenga 4 Sameie, org. nr. 911 727 994. Sameiet består av 56 seksjoner

Det foreligger vedtekter for sameiet inneholdende bl.a:
Rettslig disposisjonsrett for leiligheten, fellesareal og garasje, rett til bruk, ordensregler og dyrehold, parkering, vedlikeholdsplikt, felleskostnader mm. samt konstitusjonelle bestemmelser.
Det foreligger ordensregler - regler for godt bomiljø - for sameiet inneholdende bestemmelser om bl.a: Avfallshåndtering, beplantning, dyrehold (tillatt, men må ikke være til sjenanse mv.), dører-vinduer-trygghet-brannsikring, frostsikring, fuglemat

(ikke tillatt å mate fugler), garasjeanlegg, gjenstander i oppganger mm., grilling (kun gass eller elektrisk), klestørk, lagring av gjenstander på balkong, lyslenker mm., matoppbevaring, motorkjøretøyer og parkering, postkasser og ringeklokker, ro, røyking, sang- og musikkøvelser, støy fra arbeid i leilighetene, snømåking og vaktmestertjeneste.

Regnskap/budsjett, vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Det tilhører 1 parkeringsplass med elbil lader til denne leiligheten og ligger underjordisk garasjeanlegg på gnr. 238, bnr. 711 og bnr. 712. Plassene følger leiligheten i et realsameie. Garasje plass nr. 370 medfølger leiligheten.
Garasjeeiendommene forvaltes av Kornmoenga Vel.
Til hver seksjon hører eiendomsrett til andel av gnr. 238, bnr. 310. Dette er fellesareal for øvrige sameiere og borettslaget. Dette forvaltes av Kornmoenga Vel.
Det samme gjelder varmesentralen samt felles forsamlingslokale i gnr. 238, bnr. 724, snr. 1

FELLES GjELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue er kr. 34 365,- iht. fjorårets likningsoppgave.

ÅRSREGNSKAP

Ligger vedlagt prospektet.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 94 750,00,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-
Tgl.gebyr skjøte (1) kr 545,00,-
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 896 336,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 09.11.2022 som omhandler nybygg boligblokk - hus 9 og 10.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente tegning fra Nordre Follo kommune. Disse ligger vedlagt prospektet.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan R381600.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Kopi av reguleringskart m.m. er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Delareal: 50 kvm. Hensynsone: H302_2. KPFAre: Flomfare.

Delareal: 1994 kvm. Boligbebyggelse, nåværende. Områdenavn: B2

Delareal: 1994 kvm. KPHensynsonenavn: H310_1. KPFAre: Ras-og skredfare.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter): Skrenten Panorama. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 986835, tgl. 21.11.2012 - Seksjonering

SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50 / 4812

Dnr. 442024, tgl. 05.06.2012 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 442024, tgl. 05.06.2012 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 442024, tgl. 05.06.2012 - Erklæring/avtale

Bruksrett for allmenheten til felles uteareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 442024, tgl. 05.06.2012 - Best. om adkomstrett

Gjensidig adkomstrett til p-plasser og boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 560944, tgl. 04.07.2013 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om rett til EL-skap
Bestemmelse om liggende rørføringer og elektriske kabler i himlingen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andel i realsameie: 2013/1063259-7/200 06.12.2013.

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3207 GNR: 238 BNR: 711 IDEELL: 1/128

Realsameiet omfatter fellesanlegg til alle sameiene.

Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal

kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Kornmoenga 30

238/744/0/5 i Nordre Follo

Type bolig: Leilighet

SELGER

Camilla Fossum

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260105

Ansvarlig megler: Vegard Fjeldheim

NORD Eiendomsmegling

Nord Eiendomsmegling AS

NO 929 451 422 MVA

DIVERSE

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Tilstandsrapport
- Egenerklæringskjema
- Diverse opplysninger fra forretningsfører
- Diverse opplysninger fra Nordre Follo kommune

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Nord Eiendomsmegling tilbyr sammen

med Gjensidige et gunstig

forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Nord Eiendomsmegling AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det gis inn bud på eiendommen.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne

salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Frem

Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA.

Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht.

eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva
Markedspakke: Kr. 22 950,00
Eierskiftegebyr og opplysninger fra forretningsfører: Kr. 11 863,00
Tilrettelegging bolig: Kr. 15 900,00
Oppgjørshonorar : Kr. 7 250,00
Visning: Kr. 2 900,00

I tillegg kommer tilstandsrapport, boligselgerforsikring og foto.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Dette utgjør kr. 25.000,-. Alle priser er inkl. mva.



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Kornmoenga 30
1413 TÅRNÅSEN
Gnr./Bnr.: 238/744
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 03.07.2026
Befaringsdato: 03.07.2026
Referansenummer: 15084017

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 57 m² (BRA-i: 50 m²)

Totalt bruksareal: 57 m² (BRA-i: 50 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128
 www.anticimex.no
 E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

 Lars Petter Ausland
 95425727

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.07.2026
Referansenummer	15084017
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0105
Hjemmelshaver/selger	Camilla Fossum
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Camilla Fossum.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	18°C
Rapportdato	03.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kornmoenga 30
Postnummer/sted	1413 TÅRNÅSEN
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	238/744
Seksjonsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 1994 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2013.		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Tårnåsen i Nordre-Follo kommune. Tomt opparbeidet med asfalterte og steinlagte internveier, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, sittegrupper, lekeapparater, gressplen trær og diverse beplantning.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2013. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglsteinsmur, fasadeplater og liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/takmembran (taket er ikke besikttet). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, kikkehull og elektronisk kodelås. Terrassedør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer i stuen med to-lags glass fra byggeår. Soveromsvindu med 3 lags-glass fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i badetom.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bod, badetom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vest-vendt delvis overbygget markterrasse og utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.		Vannrør	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken

Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet.		Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje		50	2		52	46
		Entré, bod, baderom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.	Utvendig bod.			Markterrasse.
Underetasje			5		5	
			Bod i garasjeanlegg.			
SUM		50	7		57	46
Total bruksareal: 57 m²						

Kommentar til arealmålingen

Markterrasse oppmålt til 46 m2 (TBA).

Utvendig bod i 1 etasje oppmålt til 2 m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer en bod (på 5 m2 (BRA-e) i felles garasjeanlegg samt en garasjeplass med el-bil lader. Bod og garasjeplass er merket med nr 370.

Takhøyder i leiligheten målt fra 2,26 meter til 2,58 meter.



Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 01.07.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt og fasadetegning. Datert 06.06.2011.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest. Datert 09.11.2022.
Situasjonsplan	Situasjonsplan fremlagt.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 03.07.2026. Energimerke C.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt faktura for utbedring av vifte til ventilasjonsanlegget. Datert 08.04.2024.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i byggeår og angående el-bil lader i garasje. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom.

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Stikkontakter montert på vegg. Nedsenket himling med lysmalt slett flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatte lyse fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system og stoppekraner og vannmålere montert i himling. Balansert ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført
	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i baderom.

Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.

Gulvflate belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himling med lysmalt mur/betong. Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte lyse fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur med utrekk/spylefunksjon. Flislagt på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Integreerte hvitevarer. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
TG 2	Vannrør
	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system, stoppekraner og vannmålere montert i himling i baderom. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og varmekabler i baderom. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

Andre rom - Entré, soverom og stue.

Gulvflater belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himlinger med lysmalt mur/betong. Lampepunkter i himlinger. Slette innerdører. Garderobeskap i soverom og i bod. Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
---	------	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Følgende rom er målt: Entré og stue/kjøkken.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. Etasje
	TG 1	1. Etasje I Stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre og betongkonstruksjoner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende
--	------	---

Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, kikkehull og elektronisk kodelås. Terrassedør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer i stuen med to-lags glass fra byggeår. Soveromsvindu med 3 lags-glass fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
---	------	--

Terrasse / platting - Markterrasse.

Utgang fra stue til vest-vendt markterrasse terrasse på ca 46 m2. Terrassen er delvis overbygget med elektrisk markise i himling og belysning og stikkontakter montert på vegg. Terrassen har en utvendig bod oppmålt til ca 2 m2. Gulvflate av betong belagt med plastheller. Rekkverk av treverk. Skillevegger av treverk og betong.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
---	------	---

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):
[Nei.](#)

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
[Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.](#)

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
[El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:
[Nei.](#)

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget:
[Nei.](#)

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
[Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.](#)

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
[Nei.](#)

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
[Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.](#)

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:
[Nei.](#)

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
[Nei.](#)

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
[Nei.](#)

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

[Sikringsskap med automatsikringer montert i bod.](#)

Er det synlig tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:
[Nei.](#)

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
[Nei.](#)

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
[Nei.](#)

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:
[Nei.](#)

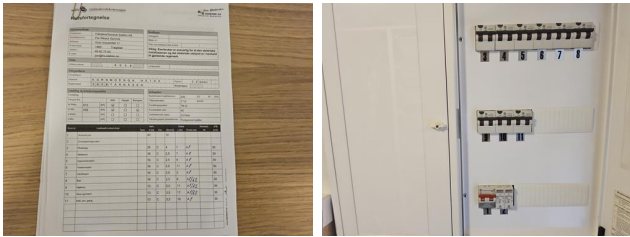
Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
[Nei.](#)

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
[Nei.](#)

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
[Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.](#)



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

[Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk \(på befaringsdagen\) og byggetillatelsen.](#)

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

[Nei.](#)

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

[Ikke relevant.](#)

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

[Nei.](#)

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

[Nei.](#)

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

[Nei.](#)

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

[Nei.](#)

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

[Ja.](#)

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

[Ja.](#)

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

[Nei.](#)

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

[Nei.](#)

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

[Ja.](#)

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

[Ja.](#)

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

[Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.](#)

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

[Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget \(nærhet til terrenget\) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.](#)

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

[Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.](#)

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

[Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.](#)

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

[Ikke relevant.](#)

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

[Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.](#)

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

[Nei.](#)

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

[Nei.](#)

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

[Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.](#)

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

[Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.](#)



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Borettslag satte ut feller for skjeggkre i felles områder for noen år tilbake.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I ute boden på terrassen har borettslaget utført arbeid med utbedring av fukt i alle bodene. Fortsatt kan det observeres noe fukt på den ene veggen ved mye regn.

Mindre sprekk i hjørnet på flis ved vaskemaskin på bad. Utenfor våtsone og forseglet med silikon.



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68983804

Egenerklæringsskjema

Name
Camilla Fossum

Date
2026-08-04

Identification

 Camilla Fossum

Nord Eiendomsmegling AS
v/Vegard Fjeldheim
Trelastveien 8A, 1415 OPPEGÅRD
E-post: vegard@nord-em.no

Deres ref.: 3260105 . Vår ref.: 4358-1-05 Dato: 29.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kornmoenga 4 Sameie
Organisasjonsnr: 911727994
Seksjonseier: Fossum, Camilla
Medeier: Larre, Hege
Leilighetsnummer: 05
Adresse: Kornmoenga 30, 1413 TÅRNÅSEN
Seksjonsnummer: 5
Gnr. 238
Bnr. 744

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 2100529.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Til hver seksjon tilhører en eller flere garasjeplasser (det følger 2 plasser til alle seksjoner over 55 kvm) i underjordisk garasjeanlegg med gårdsnummer 238, bruksnummer 711 og eller 712.i . Garasjeplassene er ideelle andeler i eiendommen og hjemmel er tinglyst på seksjonene. Det vil si at parkeringsplassen(e) følger med ved salg av seksjonen. Garasjeeiendommene forvaltes av Kornmoenga Vel. Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 238, bnr 310. Eiendommen er fellesareal med øvrige sameier og borettslag fradelt fra tomten gnr 238, bnr 310 og forvaltes av Kornmoenga Vel. (sameierne har rett og plikt til medlemskap.) Kornmoenga Vel driver varmesentralen og eier / administrerer bruk av felles forsamlingslokale beliggende i gnr. 238, bnr. 724 seksjon 1. Styret ønsker å få opplyst kjøpers e-post adresse og telefonnummer. Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Det blir installert individuelle vannmålere, forbruk vann og abonnemntsgbyrer blir fakturert direkte fra kommunen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 409,90,-		
<u>Herav:</u>		
	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	210,00	
Velforening	845,00	
Felleskostnader	1 269,88	
Oppvarming	589,02	
Kabel-tv	496,00	

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



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 347,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 34 365,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Sætre Pettersen pr. e-post: vibeke.satre.pettersen@obos.no eller telefon: 22 86 54 41.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bent Andersen, e-post: kornmoenga4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Arsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for

Kornmoenga 4 Sameie

org. nr. 911 727 994

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 25.april 2022 punkt 8-12, endret på årsmøte 23.04.2024 punkt 6-1(2)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kornmoenga 4 Sameie. Sameiet er stiftet 21.11.2012 og registrert i enhetsregisteret 08.04.2014

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen gnr. 238, bnr. 744 i Nordre Follo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 38 bnr 310. Eiendommen er fellesareal med øvrige sameier og borettslag fradelt fra tomten gnr 38 bnr 310 og forvaltes av Kornmoenga Vel. Kornmoenga Vel vil også drive varmesentral og eie / administrere bruk av felles forsamlingslokale beliggende i gnr 38 bnr 724 seksjon 1.

(3) Til hver seksjon tilhører en eller flere garasje plasser i underjordisk garasjeanlegg med gnr 38 bnr 711 og/eller 712. Garasjeplassene er ideelle andeler i eiendommen og hjemmel er tinglyst på seksjonene. Det vil si at parkeringsplassen(e) følger med ved salg av seksjonen. Garasjeeiendommene forvaltes av Kornmoenga Vel.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,

- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1(5)1.ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

(6) Seksjonseieren har rett og plikt til medlemskap i Kornmoenga Vel.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Sameiere i leiligheter på bakkeplan, 1. etasje, har en midlertidig enerett for den del av markterrassen/betongplatting som er fellesareal.

Eneretten gjelder fram til 01.01.2048.
Plattingen må allikevel være tilgjengelig for andre sameiere med maskinelt og/eller mobilt utstyr til utførelse av sameieres vedlikehold godkjent av styret. Det må ikke anlegges montasjer som er til hinder for slik tilgjengelighet eller for redningsbehov. Det må påregnes snørydding fra overliggende balkonger.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler (heretter kalt «Regler fore godt bomiljø») for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser på fellesareal

4-1 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser for seksjonene i Kornmoenga 4 sameie er plassert i underjordiske garasjeanlegg med gnr 38 bnr 711 og/eller 712. Parkeringsplasser og gjesteparkering benyttes i henhold til regler for Kornmoenga Vel.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Kornmoenga Vel anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret i Kornmoenga Vel kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Kornmoenga Vel pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Energikostnader til varmesentral organisert av Kornmoenga Vel betales med et akontobeløp basert på den enkelte seksjons sameierbrøk. Oppgjør skjer årlig basert på registrert forbruk i Kornmoenga 4 sameie.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Sameiet har besluttet at det installeres individuelle vannmålere i hver leilighet og at den enkelte seksjon belastes for sitt forbruk direkte fra kommunen, kabel-TV og øvrige produkter levert fra kabel-TV leverandør fordeles med likt beløp på samtlige seksjoner.

(3) Felleskostnadene til Kornmoenga Vel betales med likt beløp fra samtlige seksjonseiere. Felleskostnader til garasjeanleggene betales med et likt beløp pr. plass. Beløpene fastsettes av Kornmoenga Vel og kreves inn ved fakturering av sameiet etter antall seksjoner og garasjeplasser.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse

om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal sende skriftlig melding om møtedato senest 40 dager før møtet.

Saker som ønskes behandlet på ordinært sameiermøte, skal sendes inn skriftlig til styret senest 30 dager før møtet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2(1). Saker skal være godt skriftlig begrunnet. For saker som vil ha en økonomisk konsekvens, skal det følge med et kostnadsoverslag og forslag til hvordan kostnadene kan dekkes. Forslagsstiller eller en representant for denne skal framlegge saken på sameiermøtet.

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og valgkomite
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

8 -12 Valgkomite

Valgkomiteen skal ha to/tre medlemmer som velges for ett år.

Til årsmøtet legger valgkomiteen fram forslag til medlemmer i styret og i ny valgkomite etter innspill fra seksjonseierne.

Valgkomiteen bør beskrive sitt arbeid og samarbeid med styret i et enkelt regelverk.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Bare myndige og fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

9-2 Styremøter

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

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

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

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

9-3 Styrets oppgaver

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

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Kameraovervåking

Kameraovervåking kan etableres for å forhindre, oppdage og dokumentere utøvelse av straffbare handlinger. Installasjon og bruk av kameraovervåking skal følge norsk lov og meldes Datatilsynet.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

12-3 Endringer i vedtektene

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

12-4 Generelle plikter

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

VEDTEKTER

for Kornmoenga Vel

Vedtatt på stiftelsesmøte 01.09.2011

Revidert og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 15.mai 2024

§ 1 Navn og eierforhold

Velforeningens navn er Kornmoenga Vel. Org nr. 997857305. Stiftet 01.09.2011.

Vellet er stiftet av boligselskapene innenfor boligarealene på Kornmoenga (eiendommene fraskilt gnr 38, bnr 310). Alle boligselskapene innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Kornmoenga Vel. Boligselskapene er Borettslaget, Sameie 1, Sameie 3, Sameie 4, Sameie 5, Selveierforening 1 og Selveierforening 2.

§ 2 Formål

Vellets formål er å forvalte og vedlikeholde Kornmoenga Vel med alle tekniske innretninger og utstyr, garasjer, grøntarealer, beplantning, veier, belysning, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art, felles selskapslokale samt varmesentral med ledningsnett.

§ 3 Medlemmenes plikter og rettigheter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter vellets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre.

§ 4 Sameiets parkeringsplasser på fellesareal

4-1 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser for seksjonene på Kornmoenga er plassert i 4 underjordiske garasjeanlegg (med gnr 38 bnr 711, 712, 792). Parkeringsplasser og gjesteparkering benyttes i henhold til regler for Kornmoenga Vel. Det er vedtatt egne regler for garasjene og for parkering på uteområdene.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Kornmoenga Vel anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret i Kornmoenga Vel kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Kornmoenga Vel pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i garasjen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Vellet utøves av årsmøtet. Styremedlemmene i de enkelte styrer i boligselskapene i Kornmoenga utgjør årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret i Vellet skal på forhånd varsle boligselskapene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Budsjett for kommende år.
4. Godkjenne boligselskapenes innmeldte styremedlemmer og varamedlemmer. Se § 8
5. Valg av leder.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle boligselskapene ved styrets medlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jfr § 5.

§ 7 Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert.

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hvert boligselskap representerer en stemme i Vellet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a:

- a) endring av vedtektene,
- b) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

Disse vedtekters § 2 kan ikke endres uten samtykke fra samtlige boligselskap.

§ 8 Styrets sammensetning.

Vellets styre består av en representant fra hvert boligselskap.

Hvert boligselskaps styre utpeker ett styremedlem og ett varamedlem fra sitt boligselskap.

Dette må være klart til årsmøtet slik at årsmøtet kan godkjenne styret og velge leder.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte styremedlemmene. Styreleder velges for to år.

Ved valg på leder anses den kandidat som oppnår flest stemmer som valgt.

§ 9 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av vellets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av vellets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører, gi instruks, fastsette lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp. Styret kan om nødvendig søke juridisk hjelp eller leie inn konsulenter.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang et hvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som leder har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Varamedlemmer har møte- og talerett på styremøtene.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte Vellet

Styret representerer medlemmene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 11 Revisjon

Vellets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Vellets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 12 Vedlikehold

Kornmoenga Vels eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret skal gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 13 Felleskostnader

Vellet dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av Kornmoenga Vel. Til dekning av felleskostnadene betaler hvert sameie tilknyttet boligselskapet en kontingent fordelt på grunnlag av antallet seksjoner / andeler / boliger i de boligselskaper som er medlemmer i Kornmoenga Vel. Felleskostnadene vedtas gjennom godkjenning av framlagt budsjett på årsmøtet.

Felleskostnader til garasjeanleggene betales med et likt beløp pr. plass. Beløpene fastsettes av Kornmoenga Vel og kreves inn ved fakturering av sameiet etter antall seksjoner og garasjeplasser.

Hvert enkelt boligselskap har egen undermåler for vann og energi. Forbruket avregnes etter målerstand minst en gang pr. år.

§ 14 Tvister

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

REGLER FOR GODT BOMILJØ
på Kornmoenga
Vedtatt 10.05.2017

Hensikt med disse reglene er å gi retningslinjer for å skape et best mulig bomiljø med trivsel for alle beboere på Kornmoenga.

Reglene vil også legge føringene for styrets behandling av saker som angår Kornmoenga Velforening.

- Beboerne oppfordres til å følge «Regler for godt bomiljø» og at de passer på at de også overholdes av andre som gis adgang til boligene.
- Trivsel for alle er felles ansvar. Vi har forskjellige referanser for trivsel. Det er liten grunn til å irritere seg over at andre ikke følger reglene, hvis en selv ikke blir direkte berørt.
- Vi bor tett sammen, derfor er det viktig at reglene følges slik at vi kan opprettholde et godt bomiljø. Beboerne bes å bruke sunn fornuft. Best trivsel oppnås ved at eventuelle uoverensstemmelser søkes ordnet i minnelighet mellom de berørte parter.
- Den som føler seg negativt berørt bør alltid ta direkte kontakt med den som ikke følger våre «Regler for godt bomiljø». Vi vil at det hos oss skal være åpenhet for å ringe på hos naboene og legge vennlige beskjeder i postkassene for å forklare sine negative opplevelser. Dersom dette over tid ikke hjelper, kan saken bringes skriftlig med historikk til styret for vurdering av videre tiltak.

Nøkkelord	Budskap
Avfall	Avfall skal kastes i avfallsbeholdere ved innkjørslene til området, d.v.s. ved gjesteparkering/garasjeanlegg. Avfallet skal ikke settes utenfor beholderne og det skal skilles mellom restavfall og papp/papir. For å unngå søl og lukt skal restavfall legges i plastposer som knyttes forsvarlig. Annet avfall som bl.a. maling, kjemikalier og større ting skal leveres på godkjente mottak, f.eks. Oppegård kommunes miljøstasjon på Sofiemyr. Mer informasjon kan finnes på hjemmesidene til FolloRen og Oppegård Kommune. Avfall skal ikke oppbevares på balkong, markterasse eller ved fellesområder, da dette lett tiltrekker seg fugler og dyr.
Dyrehold	Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelsene. Eieren er erstatningspliktig for skade forårsaket av husdyr. Husdyr skal holdes under kontroll og luftes i bånd utendørs. Ekskrementer og hundeposer må fjernes umiddelbart. Husdyreier anmodes om å luften husdyret utenfor eller i ytterkantene av området (Kornmoenga). Dersom det kommer berettiget klage på hund/katt eller annet husdyr i henhold til disse regler eller gjeldende lovverk for husdyrhold, vil styret i Velforeningen vurdere husdyrholdet i henhold til vedtekter og regelverk.

Garasjeanlegg	Porter og dører til garasjeanlegget skal holdes lukket og låst hele døgnet. Påse at dør går i lås og at porten lukkes ved passeringer, slik at ukjente og uvedkommende ikke slipper inn. <u>Ukjente skal ikke slippes inn!</u> Parkeringsplassene skal ikke benyttes til lagring og oppbevaring av løsøre. Det er tillatt å oppbevare enkelte gjenstander som dekk og skiboks. Oversikt foreligger i egne regler for bruk av garasjeanlegget. Det vises til egne vedtekter og regler for bruk av garasjeanlegget under Kornmoenga som fastsettes av garasjesameiene (d.v.s. Velforeningen).
Lyslenker o.l.	Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenkksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke. Husk at lys reflekteres lett fra snø til andre beboere.
Motor- kjøretøy og parkering	Motorisert ferdsel ved inngangsområdene tillates kun i forbindelse med handikap-transport, håndverksoppdrag, flytting og av-/pålessing. All slik kjøring skal skje i gangfart. Parkering ved inngangspartiene er ikke tillatt. Kjøretøy med handikap-bevis kan midlertidig parkere på merket plass. Vask av kjøretøy, hjulskift, reparasjoner eller annen bilpleie skal ikke skje foran inngangsområdene, på gangveier eller på gjesteplasser. Beboere skal benytte egne garasjeplasser til parkering. Gjesteparkeringsplasser er ikke tillatt brukt av beboerne. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileieres regning og risiko. Det henstilles sterkt til at taxikjøring avsluttes ved bom. Campingvogner skal ikke parkeres på området.
Ro - Ta hensyn med tanke på støy og lyd	Beboerne anmodes om å sørge for ro og orden utenfor husene, slik at andre ikke sjeneres. Fra kl. 23 til 07 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikk og høylytt tale på utearealene også vil forstyrre andre beboere i stor omkrets. Banking, hamring, bruk av drill eller utførelse av annet støyende arbeid bør utføres i tidsrommet mandag – fredag kl. 07 - 20 lørdag kl. 09 - 18 søndag kl. 13 - 17 Ved offentlige fri- og høytidsdager oppfordres det til ro.

Røyking	Vennligst vis hensyn til andre beboere ved røyking på utearealene. Husk at flere har soverom ved utearealene og mange ønsker å sove med åpent vindu/dør. Det er også inntak til ventilasjonsanlegget for hvert enkelt hus/leilighet i første etasje/på verandaen. Husk totalforbud mot røyking i garasjeanlegg og andre fellesrom.
Vaktmester- tjenester	Vaktmestertjenester for Vellets fellesarealer kan rekvireres av styrets medlemmer.

REGLER FOR GODT BOMILJØ
i Kornmoenga 4 Sameie

Vedtatt på Årsmøte april 2021

Hensikt med disse reglene er å skape et grunnlag for best mulig bomiljø med trivsel for alle beboere, samtidig som reglene skal være et godt styringsverktøy for styret.

Vårt motto er: «I sameie 4 skal vi ha det litt triveligere enn i andre sameier!»

- Sameierne skal følge våre «Regler for godt bomiljø» og er ansvarlige for at de også overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.
- Trivsel for alle er felles ansvar. Vi har forskjellige referanser for trivsel. Det er liten grunn til å irritere seg over at andre ikke følger reglene, hvis en selv ikke blir direkte berørt.
- Vi bor tett sammen, derfor er det viktig at reglene følges slik at vi kan opprettholde et godt bomiljø. Sameiere bes å bruke sunn fornuft. Best trivsel oppnås ved at eventuelle uoverensstemmelser søkes ordnet i minnelighet mellom de berørte parter.
- Den som føler seg negativt berørt bør alltid ta direkte kontakt med den som ikke følger våre «Regler for godt bomiljø». Vi vil at det hos oss skal være åpenhet for å ringe på hos naboene og legge vennlige beskjeder i postkassene for å forklare sine negative opplevelser. Dersom dette over tid ikke hjelper, kan saken bringes skriftlig med historikk til styret for vurdering av videre tiltak.

Nøkkelord	Budskap
Avfall	Avfall skal kastes i avfallsbeholdere utenfor innkjøringen til garasjen. Det skal ikke settes avfall utenfor beholderne. Det skal skilles mellom restavfall, papp/papir og glass/metall. For å unngå søl og lukt skal restavfall legges i plastposer som knyttes forsvarlig. For øvrig henvises til Follo Ren sine regler. Annet avfall som bl.a. maling, kjemikalier og større ting skal leveres på godkjente mottak, f.eks. Oppegård kommunes miljøstasjon på Sofiemyr. Avfall skal ikke oppbevares på balkong, markterrasse eller i fellesområder, da dette lett tiltrekker seg fugler og dyr.
Beplantning	Blomsterkasser skal ikke monteres på utsiden av balkongrekkverk. Blomsterkasser skal monteres på en slik måte at gjenstander ikke faller ned og at vann og annet søl ikke sjenerer naboene. Avløp fra blomsterkasser må være plassert slik at det renner ned innenfor eller i avløpsrenne på balkong. Det tillates ikke individuell beplantning utenfor markterrassene. Beboere i den enkelte oppgang er selv ansvarlig for å stille beplantningen utenfor inngangsdørene og må selv finne egnet samarbeidsform.

KORNMOENGA 4 SAMEIE

Dyrehold	Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboer og omgivelsene. Eierne er erstatningspliktig for skade som husdyr måtte påføre sameiet eller beboerne. Husdyr skal holdes under kontroll og luftes i bånd utendørs. Ekskrementer og hundeposer må fjernes umiddelbart. Dersom det kommer berettiget klage på hund eller annet husdyr i henhold til disse regler eller politivedtektene, vil styret i sameiet vurdere husdyrholdet.
Dører og vinduer, trygghet og brannsikkerhet	Utgangsdører og garasjeport skal holdes lukket og låst hele døgnet. Påse at dør går i lås og at porten lukkes ved passeringer, slik at ukjente og uvedkommende ikke slipper inn. Ukjente som ringer på skal ikke slippes inn (selgere, mm). Garasjeport kan åpnes ved bruk av nøkkel eller mobiltelefon. Sistnevnte tilgang kan bare gis til sameiere- og leietakere til sameieres leiligheter, og deres husstandsmedlemmer. Brannslusedører i etasjene 1 - 5 skal holdes lukket. Brannslusedører i kjeller skal stå i åpen stilling, da disse lukkes automatisk ved brannalarm. Vinduer i trappeoppgang skal holdes lukket, det kan kun luftes med vindu i 5. etasje. Dette er viktig slik at trykksettingsvifter i trappesjakt skal fungere ved brann. Det er viktig at alle beboere setter seg godt inn i sameiets branninstruks.
Frost	Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av, ikke får kalde flater eller blir underkjølt.
Fuglemat	Det er ikke tillatt å mate fugler og dyr fra balkong/markterrasser.
Garasjeanlegg	Egne vedtekter og regler for bruk av garasjeanlegget under Kornmoenga fastsettes av garasjesameiene.

KORNMOENGA 4 SAMEIE

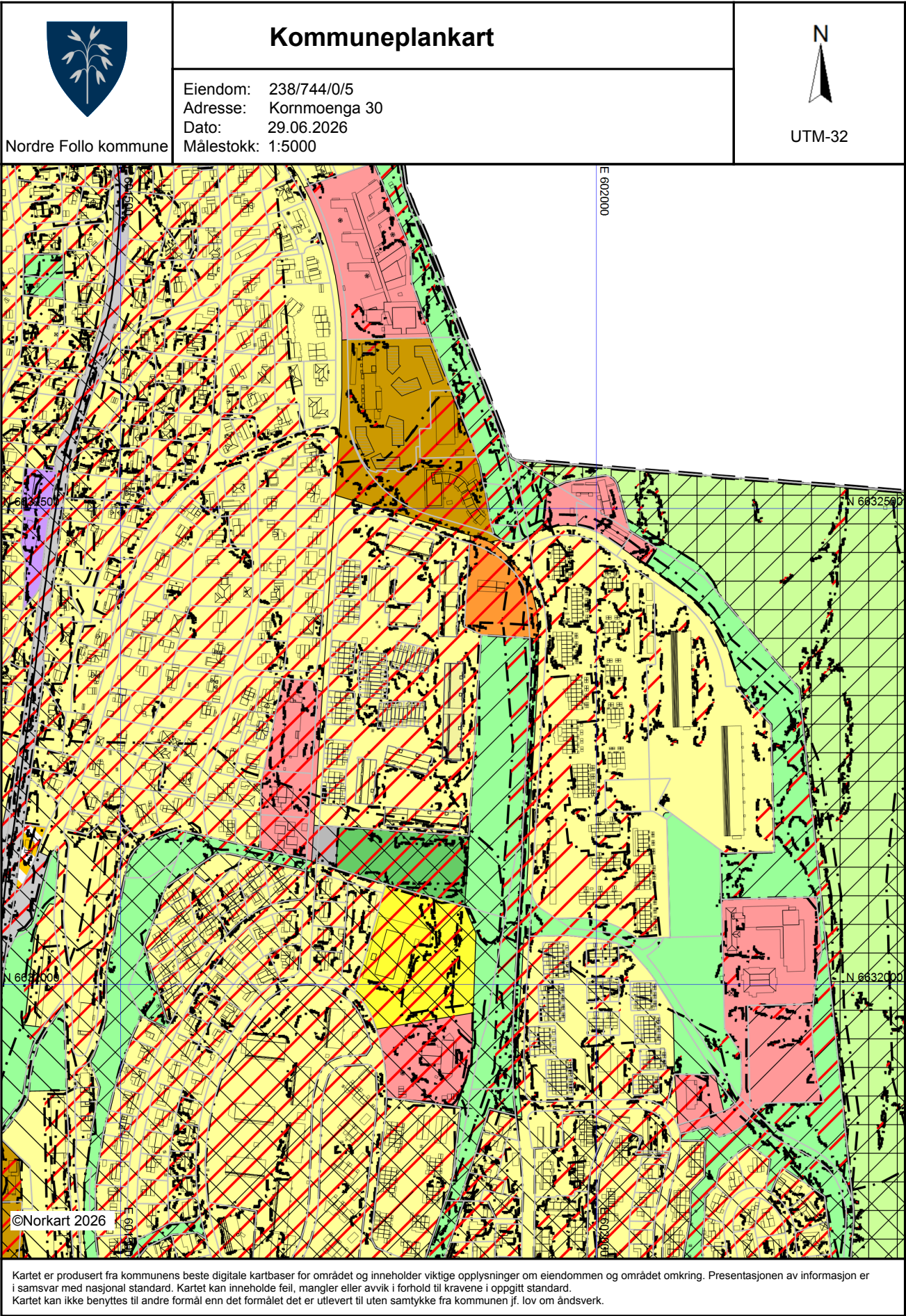
Gjenstander i oppganger o.a.	Husk: Fri passasje for rømming! Trappeoppganger og sluser i etasjene skal ikke benyttes til oppbevaring. Personlige eiendeler, som sko, leker og lignende, skal ikke plasseres i slusene. Pynting av sluse må avtales med naboene. Gjenstander som plasseres i sluse /oppgang må ikke være til hinder for rømming, ambulanse eller renholder. Ved tvil avgjør styret hva som kan godtas. Barnevogner som er i regelmessig bruk, kan henses i trapperom under trapp på kjeller-nivå. Trapperommet holdes rydding av bruker av hensyn til renhold. Sykler skal plasseres i sykkelstativ utendørs eller på egnet plass i garasjeanlegget. Vis hensyn til renholder ved plassering av blomsterpotter o.l. på gulv.
Grilling og varmekilder utendørs	Det skal kun benyttes griller og varmekilder som drives med gass eller elektrisitet. Brennbare væsker må ikke benyttes. Vis hensyn til naboer ved grilling. Gassbeholdere skal lagres på balkong eller i utebod. Gassbeholdere må ikke lagres innendørs eller i garasje pga. brann-/eksplosjonsfare.
Klestørk o.l.	Lufting og tørking av tøy på balkong skal gjøres under brystningshøyde av rekkverk. For beboere med markterrasser tillates bruk av mindre klestørkestativer, men klessnorer tillates ikke. Risting av tøy, matter, tepper o.l. utenfor balkongrekkverk eller vinduer tillates ikke av hensyn til naboer.
Lagring av gjenstander	Lagring over lengre tid av gjenstander som ikke naturlig hører hjemme på balkonger, markterrasser eller andre utearealer tillates ikke.
Lyslenker o.l.	Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke. Husk at lys reflekteres lett fra snø til andre beboere.
Mat-oppbevaring	Oppbevaring av mat på balkong, markterasse, i fellesområder, utette boder eller i garasjene tiltrekker seg lett skadedyr og tillates derfor ikke.

KORNMOENGA 4 SAMEIE

Motor- kjøretøy og parkering	Motorisert ferdsel ved inngangsområdene tillates kun i forbindelse med handikap-transport, håndverksoppdrag, flytting og av-/pålessing. All slik kjøring skal skje i gangfart. Parkering ved inngangspartiene er ikke tillatt. Kjøretøy med handikap-bevis kan midlertidig parkere på merket plass. Vask av kjøretøy, hjulskift, reparasjoner eller annen bilpleie skal ikke skje foran inngangsområdene eller på gjesteplasser. Sameiet skal benytte egne garasjeplasser til parkering. Forøvrig vises det til Kornmoenga Vel sine parkeringsbestemmelser. Det henstilles sterkt til at taxikjøring avsluttes ved bom. Campingvogn skal ikke parkeres på området.
Postkasser og ringeklokker	Navneskilt for postkasse og ringeklokke skal følge enhetlig utforming vedtatt av styret.
Ro - Ingen støy fra leiligheter, balkonger, markterrasser og fellesrom	Sameierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres. Trampoline e.l. på markterrasse og balkonger tillates ikke. Støy fra løping, hopping, trening og lignende aktivitet inne i leilighetene forplanter seg lett i betongkonstruksjonen og bør ikke foregå over lang sammenhengende tid uansett tid på døgnet. Fra kl. 23 til 07 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vaskemaskiner må ikke benyttes i denne perioden. Vær spesielt oppmerksom på at musikk og høylytt tale på balkongene også vil forstyrre andre beboere i stor omkrets. Det må utvises hensyn ved bruk av maskiner og lignende i samme periode.
Røyking	Det må ikke røykes nær husvegger på inngangsside eller ved tverrender av blokkene. Det må særlig vises hensyn til andre sameiere ved røyking på balkong/terrasser. Det må ikke røykes på balkong/terrasser mellom kl. 2100 og 0600. Dette pga. innsug av friskluft til leilighetene. Husk at flere har soverom ved balkong/terrassene og mange ønsker å sove med åpent vindu. Det er totalforbud mot røyking i garasjeanlegg, oppganger og alle andre fellesarealer.

KORNMOENGA 4 SAMEIE

Sang- og musikk-øvelser og -undervisning	Sang- og musikkøvelser kan kun utføres i tidsrommet mandag – fredag kl. 07 - 20 lørdag kl. 09 - 18 På søndager og offentlige fri- og høytidsdager skal det være ro. Sang- og musikkundervisning tillates bare etter samtykke av sameiere i tillegg til leiligheter og skriftlig avtale med styret. Slik undervisning kan kun skje i tidsrommet for sang- og musikkøvelser.
Støy fra arbeid i leilighetene	Banking, hamring, bruk av drill eller utførelse av annet støyende arbeid kan utføres i tidsrommet mandag – fredag kl. 07 - 20 lørdag kl. 09 - 18 søndag kl. 13 - 17 Det oppfordres til å begrense støyende arbeid til hverdager. Ved offentlige fri- og høytidsdager skal det være ro. Ved større arbeider anbefales at naboer varsles
Snømåking	Ved snømåking fra balkongene må det vises stor forsiktighet. Beboere i 1. etasje har ansvar for å lagre under tak: Griller, utemøbler o.a. som kan skades.
Vaktmester-tjenester	Vaktmestertjenester kan kun rekvireres av styrets medlemmer. Dette gjelder også heis-service.
Året er omme	Lag deg et nyttårsforsett; Til neste år skal jeg legge godsiden til for at vi alle i sameie 4 skal få det litt triveligere i sammen. «Jeg vil bidra med!»



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Støysone - Andre støysoner
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndleggingsone - nåværende
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Naturområde - fremtidig
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - nåværende



UTM-32

Eiendom: 238/744/0/5
Adresse: Kornmoenga 30
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000



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

Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-238/744/0/5



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.

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.11.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	50/4812	Bruk av grunn	()

- ☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Brukstilfelle Forretningsstype	Forr dato M.før dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	238/744, 238/744/0/1, 238/744/0/2, 238/744/0/3, 238/744/0/4, 238/744/0/5, 238/744/0/6, 238/744/0/7, 238/744/0/8, 238/744/0/9, 238/744/0/10, 238/744/0/11, 238/744/0/12, 238/744/0/13, 238/744/0/14, 238/744/0/15, 238/744/0/16, 238/744/0/17, 238/744/0/18, 238/744/0/19, 238/744/0/20, 238/744/0/21, 238/744/0/22, 238/744/0/23, 238/744/0/24, 238/744/0/25, 238/744/0/26, 238/744/0/27, 238/744/0/28, 238/744/0/29, 238/744/0/30, 238/744/0/31, 238/744/0/32, 238/744/0/33, 238/744/0/34, 238/744/0/35, 238/744/0/36, 238/744/0/37, 238/744/0/38, 238/744/0/39, 238/744/0/40, 238/744/0/41, 238/744/0/42, 238/744/0/43, 238/744/0/44, 238/744/0/45, 238/744/0/46, 238/744/0/47, 238/744/0/48, 238/744/0/49, 238/744/0/50, 238/744/0/51, 238/744/0/52, 238/744/0/53, 238/744/0/54, 238/744/0/55, 238/744/0/56
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	238/744, 238/744/0/1, 238/744/0/2, 238/744/0/3, 238/744/0/4, 238/744/0/5, 238/744/0/6, 238/744/0/7, 238/744/0/8, 238/744/0/9, 238/744/0/10, 238/744/0/11, 238/744/0/12, 238/744/0/13, 238/744/0/14, 238/744/0/15, 238/744/0/16, 238/744/0/17, 238/744/0/18, 238/744/0/19, 238/744/0/20, 238/744/0/21, 238/744/0/22, 238/744/0/23, 238/744/0/24, 238/744/0/25, 238/744/0/26, 238/744/0/27, 238/744/0/28, 238/744/0/29, 238/744/0/30, 238/744/0/31, 238/744/0/32, 238/744/0/33, 238/744/0/34, 238/744/0/35, 238/744/0/36, 238/744/0/37, 238/744/0/38, 238/744/0/39, 238/744/0/40, 238/744/0/41, 238/744/0/42, 238/744/0/43, 238/744/0/44, 238/744/0/45, 238/744/0/46, 238/744/0/47, 238/744/0/48, 238/744/0/49, 238/744/0/50, 238/744/0/51, 238/744/0/52, 238/744/0/53, 238/744/0/54, 238/744/0/55, 238/744/0/56
Seksjonering Seksjonering	20.11.2012 20.11.2012	12/2970 Seksjonering	Tinglyst 24.11.2012	

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FOSSUM CAMILLA F231293*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kornmoenga 30 1413 TÅRNÅSEN	Bosatt (B)

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kornmoenga 30	H0102	238/744/0/5	50	2	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-238/711	Anleggseiendom	1/128

Adresse

Vegadresse: Kornmoenga 30

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	300266117		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	09.11.2022

1: Bygning 300266117: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 09.11.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2406
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2406
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	570
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	28

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.07.2011	14.12.2011	
Igangsettingstillatelse	21.12.2011	28.12.2011	
Midlertidig brukstillatelse	25.03.2013	25.03.2013	
Ferdigattest	09.11.2022	09.11.2022	2022/970

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kornmoenga 30	H0102	238/744/0/5	50	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	486	0	486	0	0	0
H04	6	480	0	480	0	0	0
H03	6	480	0	480	0	0	0
H02	6	480	0	480	0	0	0
H01	6	480	0	480	0	0	0

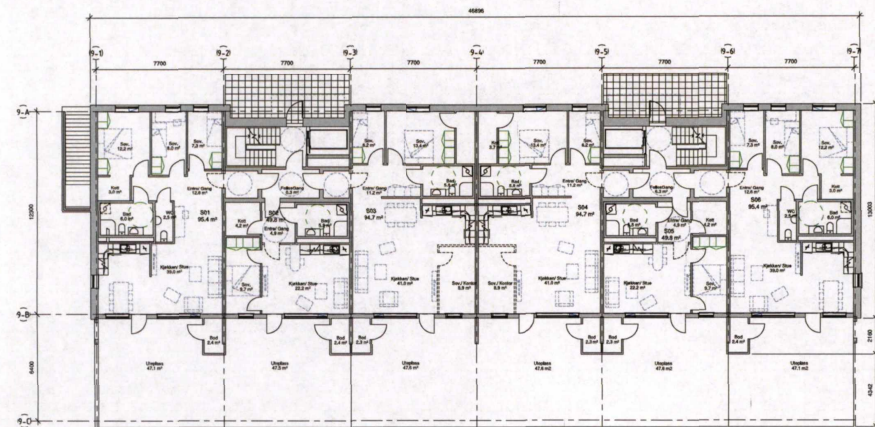
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 238/744

Bruksnavn		Beregnet areal	1994
Etablert dato	05.06.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

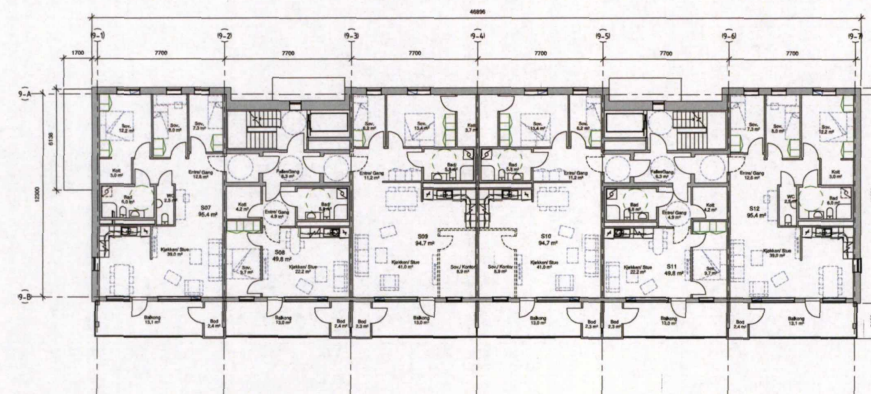
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632311.92	601847.25		Ja	1994	



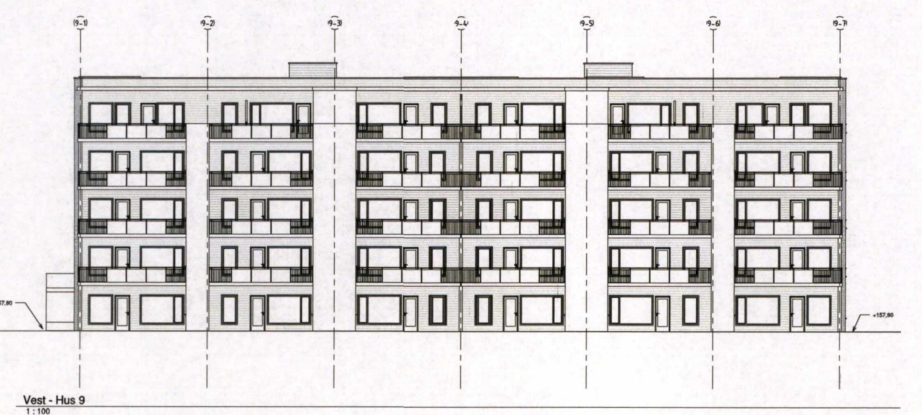
OPPEGÅRD KOMMUNE	
Stadst.	Dato:
06. JUN. 2011	
Arkiv	
509	

SELVAAG	
Kommuneplan	
2	38 310
Hus 9 Plan 1. etg	
1:100	15.04.11 GHU
D2475	A0910



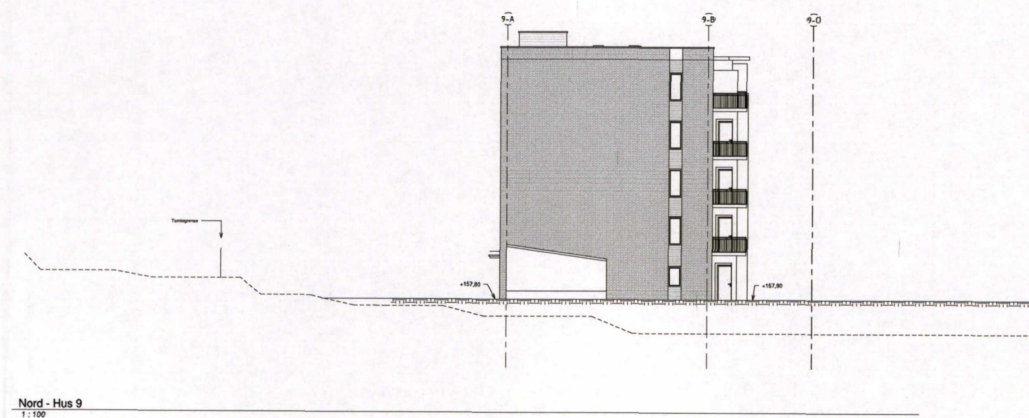
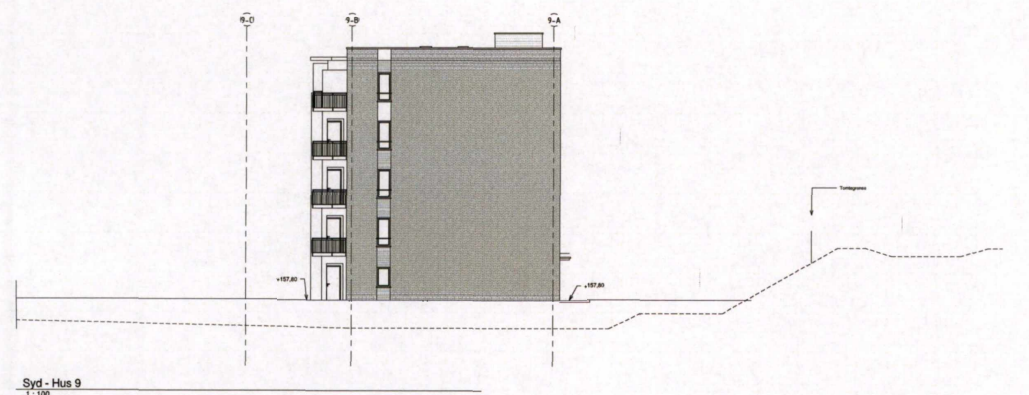
OPPEGÅRD KOMMUNE	
Stadst.	Dato:
06. JUN. 2011	
Arkiv	
509	

SELVAAG	
Kommuneplan	
2	38 310
Hus 9 Plan 2. etg	
1:100	15.04.11 GHU
D2475	A0920



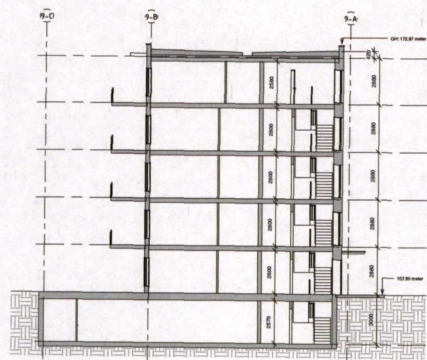
Stadler		Dachau	
Geb.		06. JUN. 2011	
Adler P			
Adler S			

REV	DATO	REVISOR/NOTAS	REVISOR/NOTAS
 SELVAAG			
PROJEKT			
Kornmøveien			
FELT	2	GÅSENIEN	38
		BRUKSNR	310
TEGNINGSFORTEKNE			
Fasade Øst og Vest Hus 9			
FUS		HUS/TYPE	
MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1 : 100	15.04.11	GHJ	TW
TEGNER	PROJEKT NR	GRUPPE	NR
	D2475	A0991	



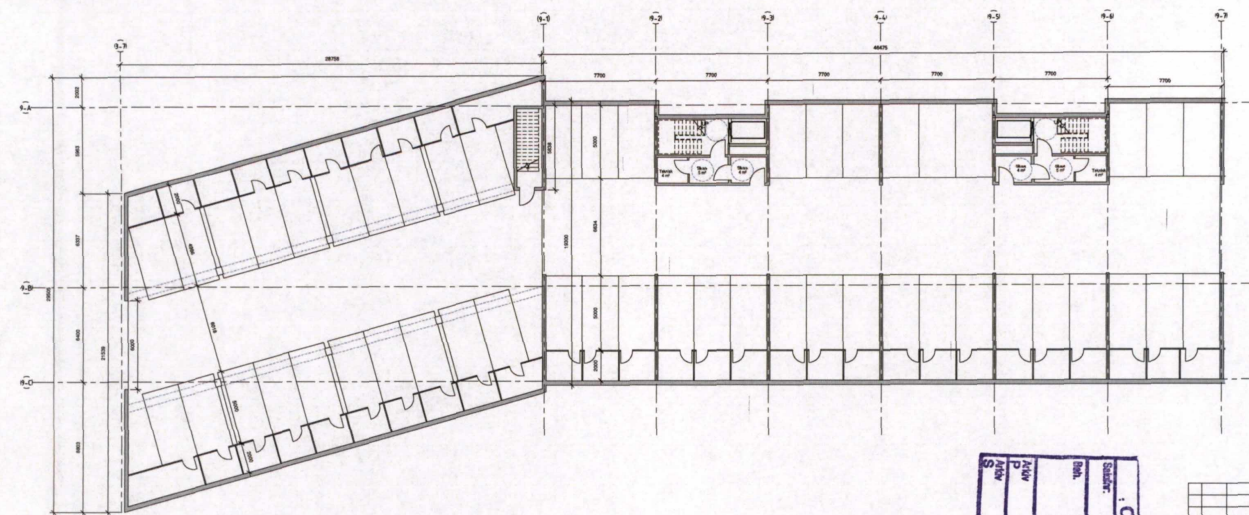
Sonder:		Doktr.	
Betr.		06. JUN. 2011	
Arbzt		Arzt	
P		S	

REV	DATO	REDAKTOR	STAV
		SELVAAG	
PROJEKT			
Kornmøvelen			
FELT	GRUNNS	BRUKS	
2	38	310	
TILSAGS ORDRER NR.			
Facade Nord og Syd Hus 9			
HUS		HJELPERE	
NR.	DATO	TEKST AV	AVTALTE
1 : 100	15.04.11	GHJ	TW
PROJEKT NR.		GRUPPE	NR.
D2475		A0992	



Selvaag		OPPEGÅRD KOMMUNE	
06. JUN. 2011		06. JUN. 2011	
P		P	
S		S	

Selvaag		OPPEGÅRD KOMMUNE	
06. JUN. 2011		06. JUN. 2011	
P		P	
S		S	



Selvaag		OPPEGÅRD KOMMUNE	
06. JUN. 2011		06. JUN. 2011	
P		P	
S		S	

Selvaag		OPPEGÅRD KOMMUNE	
06. JUN. 2011		06. JUN. 2011	
P		P	
S		S	

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
BYGG-22/00970-5

Deres referanse:

Saksbehandler:
Nele Budde

Dato:
09.11.2022

Ferdigattest - Nybygg boligblokk - hus 9 og 10

Saksopplysninger

Byggested:	Kornmoenga 29-32 – gnr./bnr. 238/744
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG KORNMOENGA AS
Ansvarlig søker:	BAS ARKITEKTER AS
Rammetillatelse:	01.07.2011
Igangsettingstillatelse 1:	21.12.2011
Igangsettingstillatelse 2:	26.06.2012
Midlertidig brukstillatelse:	25.03.2013

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til oppføring av boligblokker - hus 9 og 10. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 26.09.2016, komplett 31.08.2022.

Klage

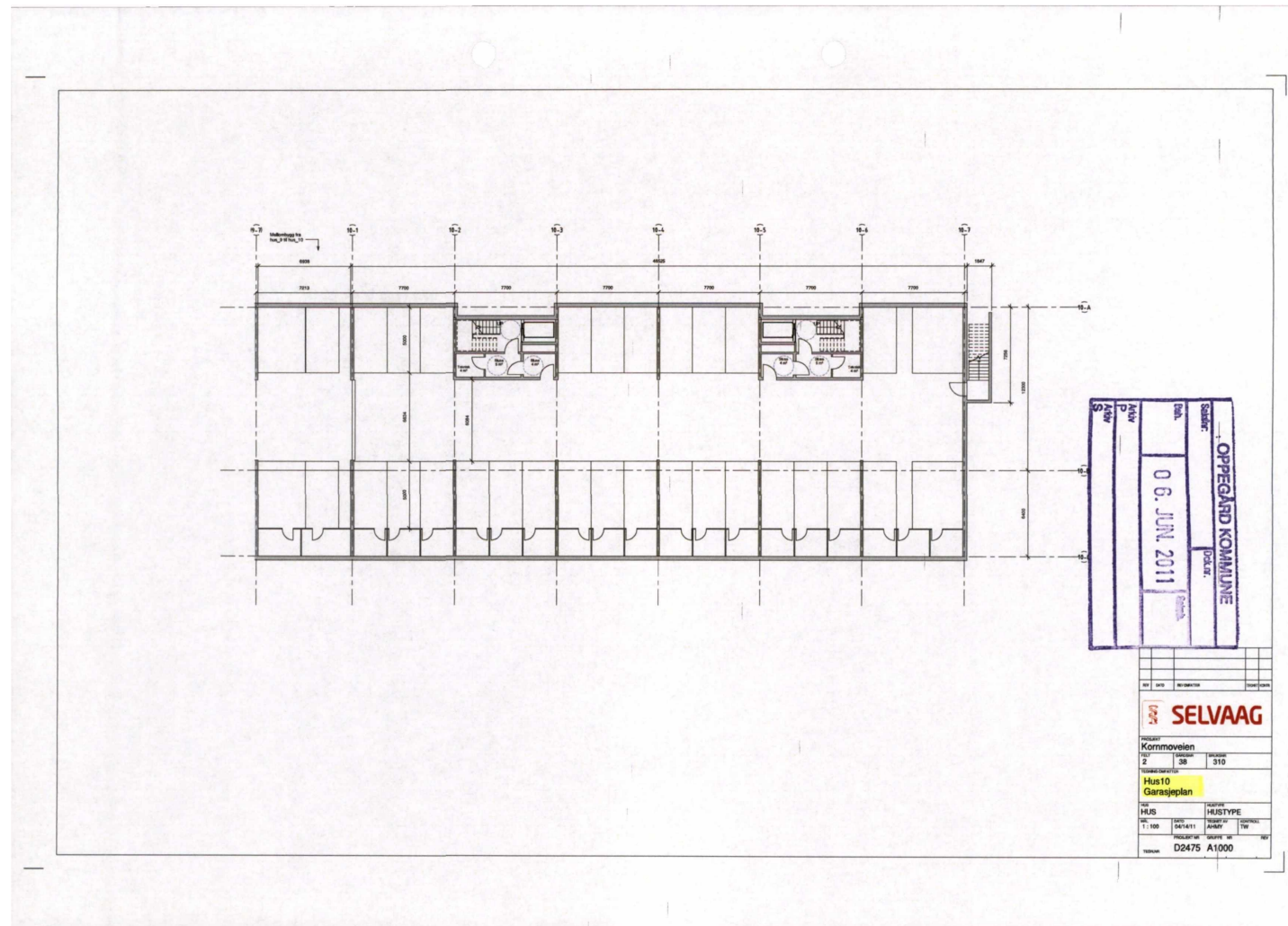
Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist](#) på kommunens nettsider.

Kommunens kommentar

Søknad om ferdigattest er mottatt 26.09.2016, komplett 31.08.2022. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Ansvar

Endelig gjennomføringsplan er journalført i saksdokument BYGG-22/00970-1. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 4, datert 23.09.2016, til grunn for ferdigattesten.



Nær og nyskapende

Besøksadresse
Nordre Follo kommune
Idrettsveien 8, 1400 Ski

Postadresse
Nordre Follo kommune
Postboks 3010, 1402 Ski

Tlf. 02178
nordrefollo.kommune.no
facebook.com/nordrefollokommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no
Org.nr 922 092 648

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

Oversikt over behandlingsgebyr

Ifølge Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker skal det ilegges et gebyr for ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse ble gitt. Søknad om ferdigattest er mottatt mer enn 5 år etter opprinnelig byggetillatelse ble gitt, men på grunn av lang saksbehandlingsprosess velger kommunen og frafaller gebyret i dette tilfelle.

Har du spørsmål?

Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss.

Din saksbehandler er også tilgjengelig på telefon tirsdag og torsdag. Ring oss på telefon 02178, og oppgi navn på saksbehandleren du ønsker å snakke med.

Med hilsen

Nele Budde
Overingeniør

Hans Vestre
Fungerende virksomhetsleder
byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
BAS ARKITEKTER AS

Kopi til:
SELVAAG BOLIG KORNMOENGA AS
Nordre Follo kommune - VA plankoordinator Heidi Caroline Nymark



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 29.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	238	Bruksnr.	744	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Kornmoenga 30, 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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id		KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn		Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype		Kommuneplanens arealdel
Status		Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse		17.06.2026
Bestemmelser		- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20%20reguleringsplaner.pdf
Delarealer	Delareal	50 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 994 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B2,
	Delareal	1 994 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

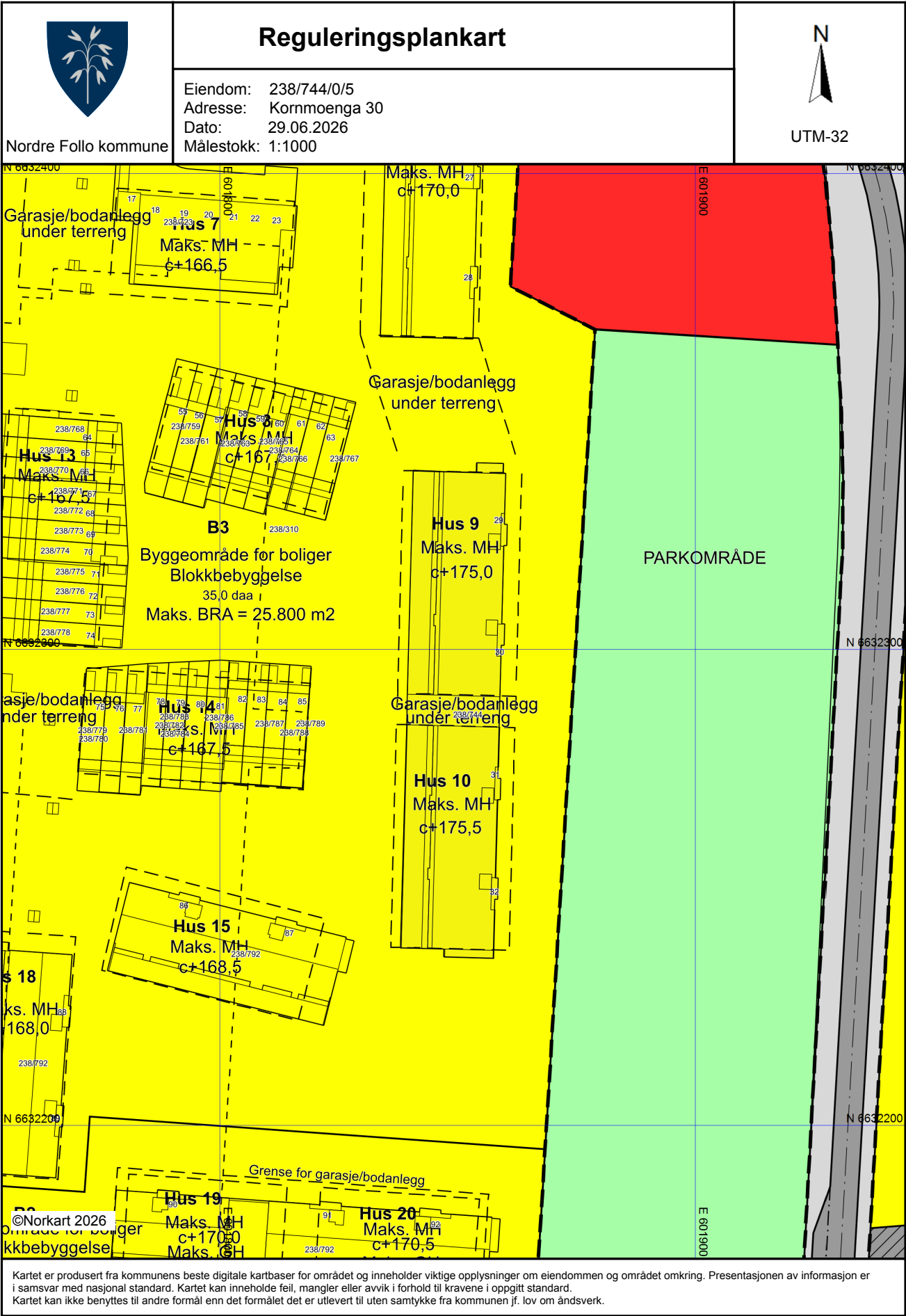
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R381600 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=R381600)
Navn	KORNMOVEIEN 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5209/R381600_bestemmelser1.pdf
Delarealer	Delareal 1 994 m² Formål Blokkbebyggelse Felt navn B3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Frnområder
	Park
	Anlegg for idrett og sport
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Offentlig/Almennyttig
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Gang/sykkelveg
	Parkering
	Grønnstruktur
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt: • boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick • renteforsikring • standard bygningsforsikring for hus • innboforsikring Pluss • flytteforsikring • uhell i og utenfor hjemmet • råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter Pris: Boligkjøperpakken Hus koster kr 19 900,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.	Boligkjøperpakke LEILIGHET Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din: • boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick • renteforsikring • innboforsikring Pluss • flytteforsikring • uhell i og utenfor hjemmet • bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster kr 9 950,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.	Boligkjøperpakke HYTTE Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din: • boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick • standard bygningsforsikring for hytte • innboforsikring Pluss • uhell i fritidsboligen • råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster kr 19 900,- for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.
---	--	---

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Nabolagsprofil

Kornmoenga 30 - Nabolaget Tårnåsen skole/Gimleveien/Odins vei - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

	Tårnåsen Linje 81, 81N, 83	2 min	0.2 km
	Kolbotn stasjon Linje L2, L2x	17 min	1.5 km
	Hauketo stasjon Buss, tog	6 min	3.6 km
	Ljabru Linje 13, 19	9 min	4.9 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min	12.6 km

Skoler

Tårnåsen skole (1-7 kl.) 508 elever, 24 klasser	9 min	0.8 km
Kolbotn skole (1-10 kl.) 398 elever, 21 klasser	20 min	1.7 km
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.) 31 elever, 3 klasser	20 min	1.7 km
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.) 237 elever, 16 klasser	4 min	0.3 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	4 min	2.1 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	7 min	3.5 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	21 min	14 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

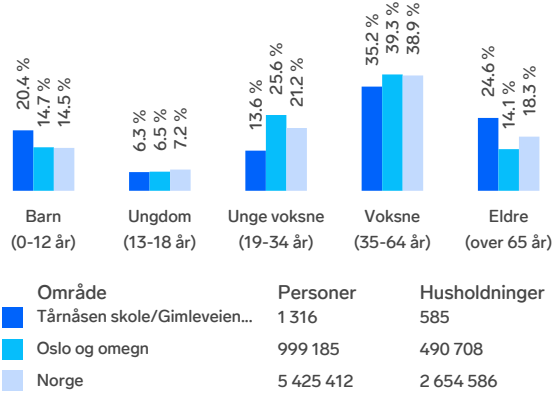
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Augestad barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min	0.3 km
Gimleveien barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min	0.4 km
Hareveien barnehage (1-5 år) 98 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Hellerasten PostNord	12 min	1.1 km
Rema 1000 Kolbotn PostNord	14 min	1.2 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



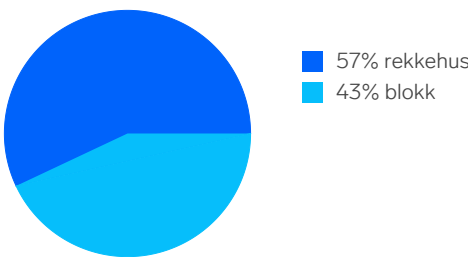
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

	Hellerasten skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 min	0.2 km
	Høyås Gymsal Aktivitetshall	5 min	0.4 km
	SATS Kolbotn	17 min	
	Mudo Oppegård	21 min	

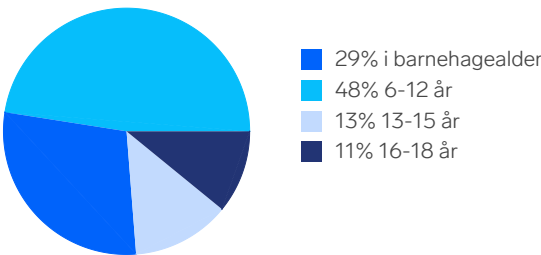
Boligmasse



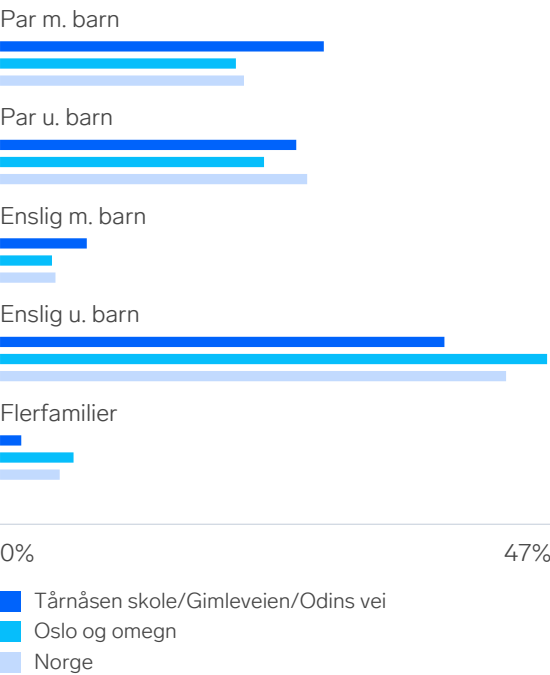
Varer/Tjenester

	Kolbotn Torg	20 min
	Apotek 1 Kolbotn	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

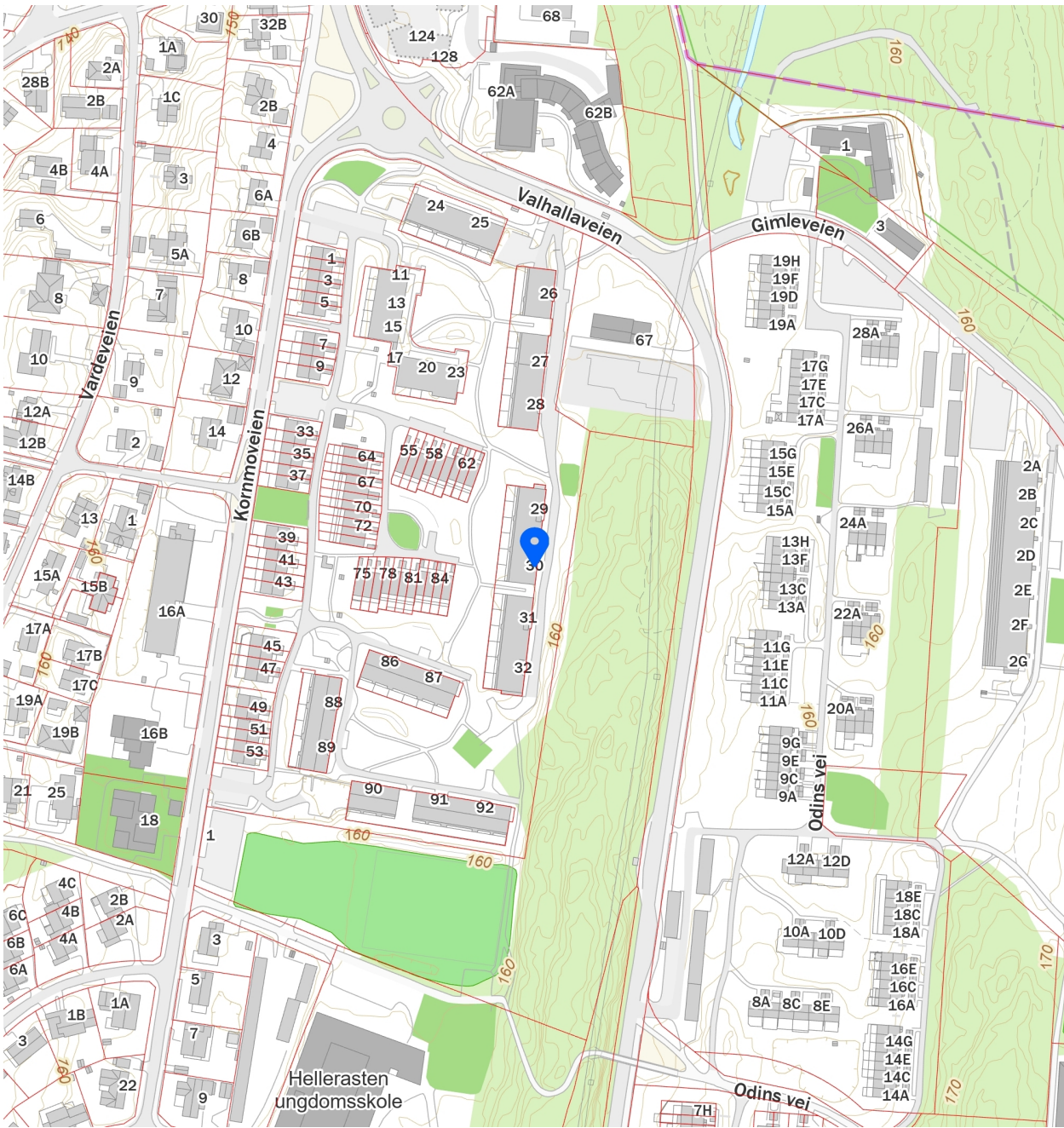
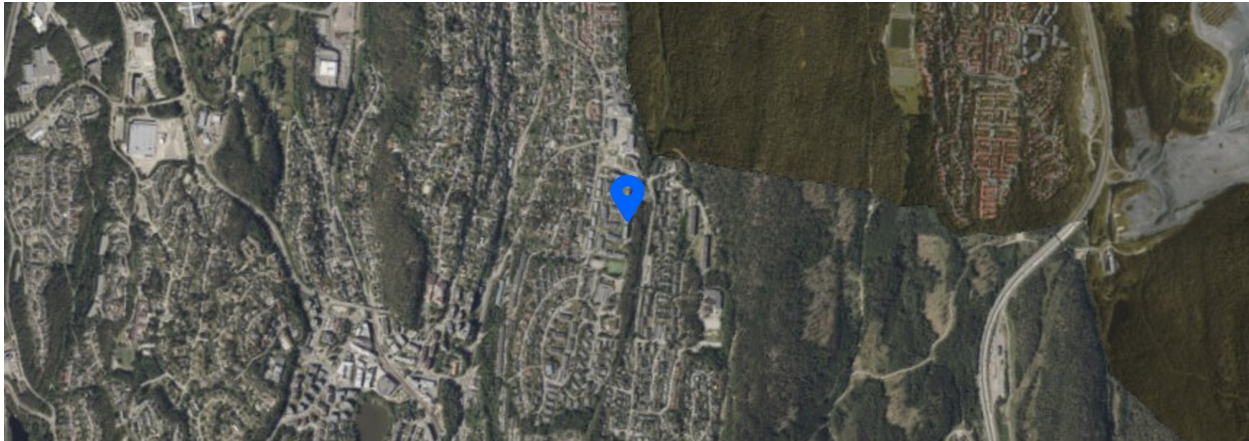
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



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



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 Eiendoms-
meglingsgruppen, 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:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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 mot-tatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud-runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- 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:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no



Vi gjør det lille ekstra
for at du skal
finne plassen hvor
du har lyst til å bo.

N



Nord