HYLLEBÆRSTIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport til SO

Fra forretningsfører

Fra kommunen

Meglers verdivurdering 13.08.2024 18:52:54

Nabolagsprofil_kvadrat.pdf

Egenerklaering_Signed.pdf

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT TIL SO

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hyllebærstien 9, 1405 LANGHUS
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 107, bnr. 940
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 13.11.2024 **Rapportdato:** 03.12.2024 **Oppdragsnr.:** 10040-1578 **Referansenummer:** JR1633

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

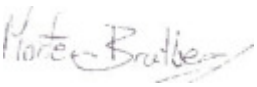
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg

Uavhengig Takstingeniør

morten@follo-takst.no

957 81 845

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

Gå til side

UTVENDIG

- Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Nært flatt yttertak med sperrekonstruksjon i tre.

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Montert katteluke i yttervegg ved balkong dør underetasjen.

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør med glassfelt og montert kodelås.
- Malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

- Utgang til balkong på ca 6 kvm fra stue 1. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp terrassebord. Levegg mot nabo. Malt rekkverk.
- Terrasseplatting på ca 10 kvm ved inngangsparti til boligen. Oppført i treverkskonstruksjon med imp terrassebord. Malt rekkverk i tre levegg mot garasjen.
- Terrasse på ca 28 kvm med utgang fra stue i underetasjen. Oppført i treverkskonstruksjon med imp terrassebord.

- Markise på balkong og ved terrasse inngangsparti.
- Overbygd "type lagringsplass" under garasjen tilgjengelig via terrasse/hage fra underetasjen.
- Elbil lader i garasjen.

Gå til side

INNVENDIG

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs parkett, fliser. Belegg lagt på opprinnelig fliser i entré.
Vegg: malte veggplater. Fliser på bad.
Himling: takessplater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

- Pipe : Er montert en stålpipe som er avsluttet rett under yttertak i 1. etasje.

- Krypkjeller : Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

- Trapp : Boligen har lakkert furutrapp mellom etasjene. Tette inntrinn.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Skyvedør til 2 stk soverom samt bad 1, etasje.

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap/ innredninger.
- Alarm.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad i underetasjen er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler.
Takessplater i tak/ himling.
- Innredninger: dusjkabinett, toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra trapperom under trapp og mot bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,1 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Bad i 1. etasje er fra byggeår og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler.
Takessplater i tak/ himling.
- Innredninger: badekar med svingbare glassdør, toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,1 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Dekorplater på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på begge baderom.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra begge bad samt kjøkkenventilator. Til luft via ventiler i yttervegg.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i entre 1. etasje og på begge på baderom.
Varmepumpe : 2 stk luft til luft varmepumper i boligen, fordelt på hver etasje.
Elektriske ovner : etter behov. Montert en panelovn på ett soverom.

- Varmtvannstanken er på ca. 115 liter er plassert under kjøkkenbenk.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: automatsikringer.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

- Det er ukjent byggegrunn. Trolig sprengstein masser.

- Boligen er oppført på støpt ringmur grunnmur i betong/murverkskonstruksjon.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er mottatt byggemeldte tegninger for boligen etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

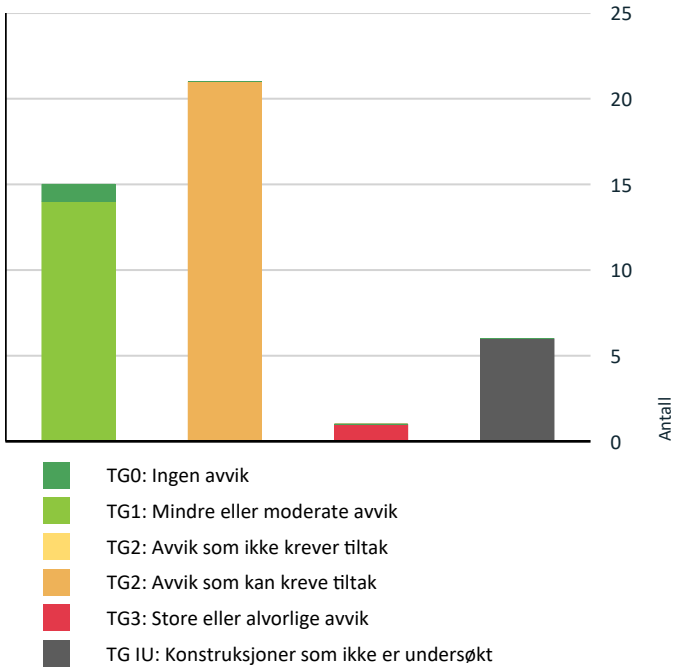
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

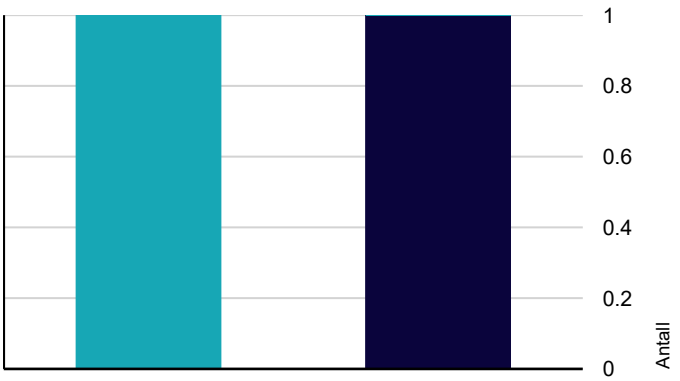
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Ytterdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2020.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vann fra taknedløp ved inngangsparti 1. etasje burde vært etablert ned bedre bortledning av vann fra bygningskroppen. Synlig at det renner vann langs støttemur under garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for bortledning av vann fra bygningskroppen anbefales.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Montert katteluke i yttervegg ved balkong dør underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask og maling. Skifte ut råteskadet bord.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Nært flatt yttertak med sperrekonstruksjon i tre.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

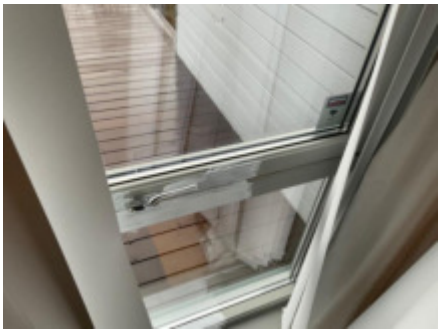
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er innvendig kun delvis malt på karmer.
Noe malingsprekking utvendig karmer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justering av enkelte vinduer. Vedlikehold med maling innvendig og utvendig.





TG 2 Ytterdør

Tilstandsrapport

Malt hovedytterdør med glassfelt og montert kodelås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblad subber til karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dør bør utføres. Dør bør snart vedlikeholdes utvendig med maling.

TG 1 Balkong dører

Malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utgang til balkong på ca 6 kvm fra stue 1. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp terrassebord. Levegg mot nabo. Malt rekkverk.
- Terrasseplatting på ca 10 kvm ved inngangsparti til boligen. Oppført i treverkskonstruksjon med imp terrassebord. Malt rekkverk i tre levegg mot garasjen.
- Terrasse på ca 28 kvm med utgang fra stue i underetasjen. Oppført i treverkskonstruksjon med imp terrassebord.

Til info : Eier opplyser at det er blitt skiftet terrassebord i 2020 samt ble terrassen i underetasjen utvidet.

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

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav til høyde på minst 100 cm. Lavt rekkverk på terrasse i underetasjen.
Observert råte i flere kledningsbord på levegg på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet kledningsbord på levegg må skiftes ut. Bør øke rekkverkshøyde særlig på terrasse utenfor underetasjen.

Tilstandsrapport







TG IU Andre utvendige forhold

- Markise på balkong og ved terrasse inngangsparti.
- Overbygd "type lagringsplass" under garasjen tilgjengelig via terrasse/hage fra underetasjen.
- Elbil lader i garasjen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Gulv: 3- stavs parkett, fliser. Belegg lagt på opprinnelig fliser i entré.
Vegg: malte veggplater. Fliser på bad.
Himling: takessplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen. Synlig merker i tak på hovedsoverom 1. etasje etter tidligere montert garderobe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeskjell i stue/kjøkken. Målt ca 12mm på lengde ca 2 meter. Ca 20 mm gjennom hele rommet.

Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og det rom var begrenset med at boligen var møblert. Kan være avvik på andre rom i boligen som ikke lot seg målt.

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

Bygningsdelen fungerer til tenkt funksjon. Ingen tiltak er nødvendig utført. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG IU Pipe og ildsted

Er montert en stålpipe som er avsluttet rett under yttertak i 1. etasje.

Forlengelse av pipe og montering av ildsted må utføres om vedfyring er tenkt utført.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført i innvendig utforet kjellervegg på bod. Måling er utført med en Protimeter fuktindikator mms3 og uisolerte pigger i bunnsvill. Måling viser fuktkvote% på 9,7 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.
Kan dog ikke garanteres for at det ikke kan være avvik fra dette måleresultat på andre områder i utforet kjellervegger (hvor det ikke er utført hulltaking).

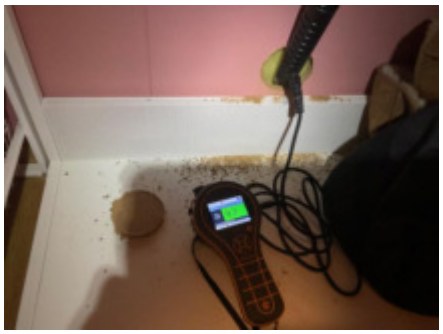
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved hulltaking i utforet vegg i u. etasjen ble det observert benyttet plast bak veggplate noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Dog ble det ikke observert at vegg/treverk har tatt skade i det aktuelle område hvor hulltakingen ble utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak synes nødvendig. Når større oppussingsarbeid er tenkt utført i underetasjen anbefales det at vegger under terreng oppføres etter dagens anbefalte løsninger.





TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Undertegnede har ikke klart å inspisere krypkjeller grunnet liten/svært begrenset tilkomstmulighet.
TG2 er satt for å belyse en risiko som er forbundet med en slik konstruksjon (krypkjeller).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere større luke i ringmur slik at krypkjeller kan la seg inspiseres i sin helhet. Undertegnede har ikke inspisert i krypkjeller ved denne befaringen.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert furutrapp mellom etasjene. Tette inntrinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hakk og merker på enkelte trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak synes nødvendig.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Skyvedør til 2 stk soverom samt bad 1, etasje.

Enkelte merker/hakk må kunne forventes på dør, karmer og terskel.

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap/ innredninger.
- Alarm.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og takessplater i tak/ himling.

Til info : hull i enkelte veggfliser etter tidligere montert garnityr. Hull tettet med silikon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sprekt en gul flis ved dør. Noe løs flisfuge rundt gulvflis ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om gulvflis med bom og løs flisfuge ved dør skulle løsne må disse limes på nytt.









UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran/mansjett på gulv er ikke avsluttet under klemring til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Membran rundt sluk må utbedres. Dagens løsning gjør baderomsgulvet utett rundt sluket og fare for fukt i betonggulv under membransjikt. Utbedringskostnad som er satt gjelder kun for lokal utbedring av membran rundt sluk. Skal nytt membransjikt legges på hele badet vil dette utløse en vesentlig større kostnad.

Om lokal utbedring av membran/tettesjikt ved sluk utføres gjøres det dog oppmerksom på at membran/tettesjikt ellers er fra byggeåret og således har begrenset med gjenværende levetid. Det anbefales at likevel at dusjing utføres i tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Sluk må jevnlig renses og til en hver tid holdes åpent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjkabinett, toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe svelling på nedre del av servantinnredning.
Liten drypp lekkasje fra vannlås til servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av vannlås til servant må utføres.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra trapperom under trapp og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,1 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeår og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

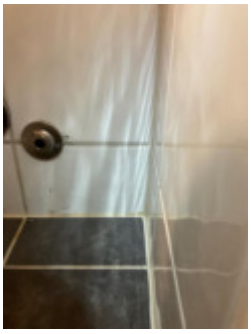
TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og takessplater i tak/ himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

En sprekt vegg flis til høyre for toalett.
Enkelte hull i veggflis etter tidligere montert garnityr. Hull tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekt en gulvflis til høyre for toalett.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 2 cm.

Til info ble det ikke målt fall på gulv i en evt. dusjsone grunnet plassert badekar.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Bad bør benyttes videre med dusjing i badekar eller tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk frem til bad renoveres i sin helhet.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Bad/membran er fra byggeåret og presiseres at våtrommet/tettesjikt har begrenset med gjenværende levetid og det anbefales at dusjing benyttes i badekar eller tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Sluk må jevnlig renses og til en hver tid holdes åpent.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: badekar med svingbare glassdør, toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre svelling på sideplate til servantskap.
Toalett er noe løs. Overløp fra servant er ikke korrekt avsluttet avløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalett bør festes tilstrekkelig mot gulv.
Utbedring av avløp for overløper til servant må utføres. Denne ble observert å være utett.

Kostnadsestimat: Over 300 000







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

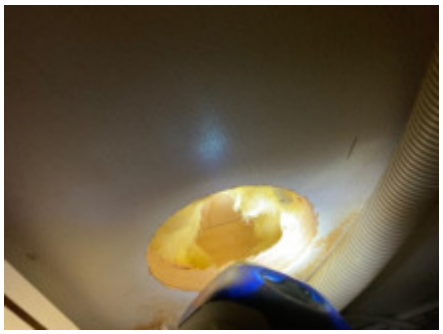
Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken og mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,1 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Dekorplater på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på begge baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Vannskap på bad 1, etasje har 2 stk. hull i bunn av skapet. Grunnet tidligere drypp lekkasje har vannskap rustet og i 2023 blitt behandlet med rustbeskyttende produkt i regi av forsikringsselskapet til borettslaget. Henviser til skaderapport for dette. Salmestokk i dette skapet er ikke klamret til bakveggen.
Mangler sprutdeksel i vannskap underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Bunn på vennskap 2, etasje må tettes forsvarlig for å hindre vannskade i vegg ved en evt vannlekkasje til vannskap. Ved en evt lekkasje vil vann fra vannskap renne ut i vegg mellom bad og kjøkken.
Samlestokk i vannskap 1. etasje bør klamres til bakvegg.
Bør monteres sprutdeksel på vannskap underetasje.







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra begge bad samt kjøkkenventilator. Til luft via ventiler i yttervegg.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt vesentlig strengere etter byggeåret til denne boligen. Ventilasjonen i boligen er iht. referansenivået når boligen ble oppført.

Tilstandsrapport

TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : i entre 1. etasje og på begge på baderom.
Varmepumpe : 2 stk luft til luft varmepumper i boligen, fordelt på hver etasje.
Elektriske ovner : etter behov. Montert en panelovn på ett soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter er plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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



TG IU Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

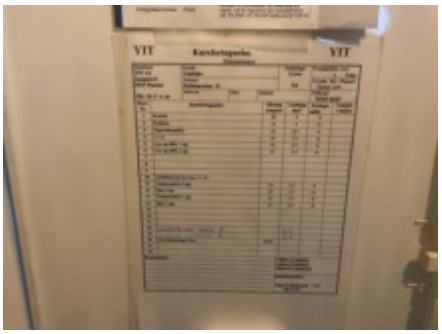
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: automatsikringer.
Overspenningsvern: ja.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Trolig sprengstein masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Synlig drensløsning: Ingen synlig.

Alder : fra byggeåret.
Påkostninger : ingen opplyste/eller registrerte påkostninger.

Tilstandsgrad er kun vurdert på bakgrunn av alder. Dette er en skjult konstruksjon og skjulte avvik kan det ikke garanteres for at ikke finnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt ringmur grunnmur i betong/murverkskonstruksjon.

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

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold er ikke vurdert av undertegnede. Henviser til kommuneplan m.m for registrerte forhold om eiendommen.

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

Det ble observert oppfuktet dekke på garasjen ved befaring. Samt synlig fuktmerker på innside av støttemur mellom garasje og bolig. Dette tyder på svak/manglende fall på garasjedekke og terreng foran garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelser av fall på terreng foran garasjen samt utfører terrengjustering om fallet ikke skulle være tilstrekkelig.





Bilde under garasjedekke.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen. Ingen kontroll utover visuelle undersøkelser er foretatt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ikke blitt kjent for undertegnede.
Bygd etter byggeåret til boligen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje :
Gulv/dekke i betong. Betong ringmur. Yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Nært flatt yttertak tekket med papp. Innlagt strøm. Leddport med motor i front. Montert elbil lader.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
Undertak på garasjen er sterkt preget av svertesopp. Ble observert oppfuktet gulv/dekke på garasjen som kan tyde på manglende fall på terreng foran garasjen og/eller på betongdekke. Synlig tegn til tidligere fukt i gipsplate på vegg mot boligen ved garasjeport. Tiltak anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

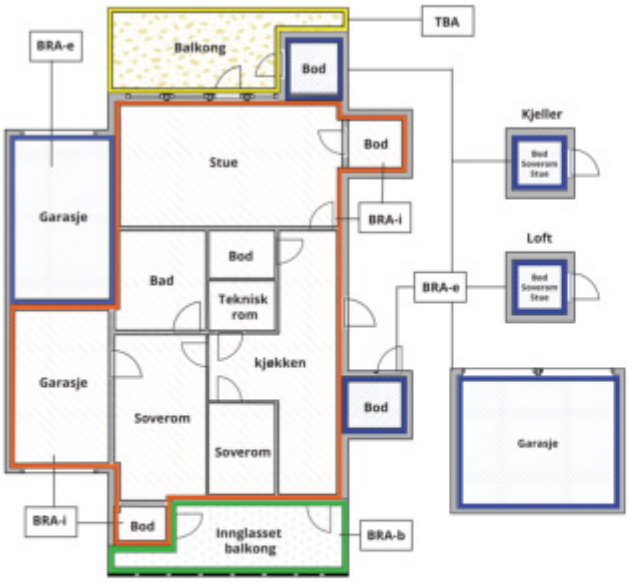
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	55			55	28
1. etasje	55	5		60	16
SUM	**110**	**5**			**44**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall). Areal er målt til ca 54,7 kvm i hver etasje. Utvendig bod ved inngangsparti er målt til ca 5,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger for boligen etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	106	4
Garasje	0	19

Kommentar

Tomannsbolig	BRA er oppmålt med Leica X310 og er ca angitt. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Garasje	BRA er oppmålt med Leica X310 og er ca angitt. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2024	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Marita Kolstrøm	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	107	940		0	5357.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hyllebærstien 9

Hjemmelshaver
Hyllebærstien Borettslag

Kommentar
Felles eiet tomt i borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HYLLEBÆRSTIEN BORETTSLAG	988549584		Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no	Kolstrøm Marita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
20	450 000	22 897	*31.12.2023*	356 863	*01.11.2024*

Kommentar
Andel gjeld/formue og opprinnelig innskudd er gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskap for borettslaget er ikke gjennomgått av undertegnede. Henviser til prospekt for denne type info.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Bøleråsen. Eiendommen ligger i en blindvei med flotte turområder i umiddelbar nærhet sommer som vinter. Gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvareforretning, legesenter, tog og idrettsanlegg. Matebuss til tog. Kort vei til Langhus senter med diverse forretnings- og servicetilbud. Ca 10 min med bil til Ski hvor du finner et rikt utvalg av forretninger, bank, post, videregående skoler, flerkino, hotell, restauranter, stort idrettsanlegg med fotball, friidrett, ishockey, håndball mv. Ski Storsenter med over 120 flotte forretninger, spisesteder mv. 12 min med bil til Vinterbrosenteret, fornøyelsesparken Tusenfryd og ca. 15 min til flott badeplass på Breivoll. Ca 20 min med bil til Oslo - 4 felts motorvei. Ca. 25 min med tog.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 5357 kvm.
Fellesarealene er pent opparbeidet med bl.a lekeplass med sittegrupper, asfalterte internveier og postkassestativ med tilhørende søppelskur.
Boligen disponerer egen, østvendt terrasse, samt terrasseplatting ved inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Oppført på ringmur i betong/murverk fundamentert til antatt fjell/sprengsteinsfylling. krypkjeller under bebyggelsen. Alder på drenering : fra byggeåret. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt liggende
trekledning og noe fasadeplater. Varme og lydisolering antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Nært flatt yttertak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takpapp. Beslag, takrenner og nedløp i
behandlet stål/aluminium. Trebjelkelag i etasjeskille. Krypkjeller under bebyggelsen.

Parkering

Parkering i garasje og på gårdsplass foran denne. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89191066			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JR1633

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

HyllebØrstien Borettslag		V³r ref.:	2076/20	Fødselsdato eier:	04.10.1978
HyllebØrstien 9		Type:	Borettslag tilknyttet		
1405 LANGHUS		Eiere:	Marita Kolstrøm		
Organisasjonsnr:	988 549 584	Andelsnr:	20		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 834

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	58
	Avdrag IN-l³n	-3 088
	Renter IN-l³n	3 587
	Avdrag IN-l³n	4 639
	Felleskostnader	3 411
	Renter IN-l³n	-2 387
	Renter fellesl³n	215
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	249
Objekt:	Garasje (8050 - 9)	150

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	356 863	Gjeld siste ³rsoppg.:	371 043
Klient ajourf. l³n:	17 957 569,40	Klient gj. s. ³rsoppg.:	15 523 303

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 11499663, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 17.11.2024: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 17.11.2024: 12 664 405

Andel av saldo: 311 985

Første termin/første avdrag: 31.12.2014 (siste termin 31.03.2037)

Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 1 000 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 621 042

Fastrente

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling. IN L³n. Fastrente utløper 01.04.2020

L³nenummer: 16365713220, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 17.11.2024: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 17.11.2024: 962 562

Andel av saldo: 44 878

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 31.12.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eirik Venjum

Adresse: HyllebØrstien 19

Boligopplysninger:

HyllebØrstien Borettslag	V³r ref.:	2076/20	Fødselsdato eier: 04.10.1978
HyllebØrstien 9	Type:	Borettslag tilknyttet	
1405 LANGHUS	Eiere:	Marita Kolstrøm	
Organisasjonsnr: 988 549 584			

4: SØrskilte opplysninger

Postnr/-sted: 1405 LANGHUS
Telefon: Mob.: 93449493
E-post: Hyllebarstien@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.11.2024

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	6 834
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	371 043	Andre inntekter:	1 433
Annen formue:	22 897	Utgifter:	12 584		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	450 000
Andelsnr:	20	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 2006
G³rds/bruksnr: 107/940
Bygningstype: Terrasseblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5357.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89191066

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	24.08.2006	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	5		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Ansiennitetsregler: 1 - Beboer i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Garasje/parkering: Parkeringsplass

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

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

HyllebØrstien Borettslag	V³r ref.:	2076/20	Fødselsdato eier:	04.10.1978
HyllebØrstien 9	Type:	Borettslag tilknyttet		
1405 LANGHUS	Eiere:	Marita Kolstrøm		
Organisasjonsnr: 988 549 584				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2024

Hyllebærstien Borettslag

Mandag 03.06.2024 kl. 19:30
Bølerkollen Grendehus - Briskeveien 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hyllebærstien Borettslag

Tid og sted: Mandag 03.06.2024 kl. 19:30 - Briskeveien 1

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Årsmelding 2023

3 Godkjenning av årsregnskap 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.2 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling til styrehonorar godkjennes

5. Andre saker

Det ble ikke meldt inn saker som skal behandles på generalforsamlingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eirik Venjum
Styremedlem, Marita Kolstrøm
Styremedlem, Stefan Mandic
Varamedlem, Pia Hammer-Martinsen

Styreleder Eirik og medlemmene Stefan og Marita er alle valgt for 2 år i fjor. Derfor skal det kun velges to varamedlemmer i år.

6.1 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valg av valgkomite

Årsmelding 2023 - Hyllebærstien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eirik Venjum
Styremedlem, Marita Kolstrøm
Styremedlem, Stefan Mandic
Varamedlem, Pia Hammer-Martinsen

Styret i Hyllebærstien Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Hyllebærstien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hyllebærstien Borettslag ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 988549584 Hyllebærstien Borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Hyllebærstien Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89191066. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Hyllebærstien Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets mål i året som har gått har vært å unngå en økning i husleien.

Styret gjennomførte en kontroll av kledning og ytre bygningsmasse ifm. dugnaden for å se på vedlikeholdsbehovet fremover. Foruten noen mindre utbedringer så er tilstanden på kledning generelt god.

Videre så er det et ønske at flere andelseiere deltar i styret. Håper flere melder seg på denne generalforsamlingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ende ³rsregnskap	1 326 344	847 330
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	235 360	684 408
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-881 859	8 824
Endringer i andre langsiktige poster	-189 185	-214 219
B. ¡rets endring disponible midler	-835 685	479 013
C. Disponible midler	490 659	1 326 344
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlnpsmidler	531 228	1 465 163
Kortsiktig gjeld	-40 569	-138 820
C. Disponible midler	490 659	1 326 344

Borettslagets disponible midler er de nkonomiske midlene som borettslaget har til r³dighet.
De defineres som omlnpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 HyllebŋrstienBorettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 373 512	2 132 188	2 253 435	2 446 985
Sum leieinntekt		2 373 512	2 132 188	2 253 435	2 446 985
Sum inntekt		2 373 512	2 132 188	2 253 435	2 446 985
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	5 640	6 000	6 000
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		0	1 000	0	0
Kostnad eiendom/lokale	4	0	5 395	6 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon		416 532	342 262	365 000	435 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	984 577	712 520	130 600	111 100
Revisjonshonorar		5 230	4 894	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		60 295	58 596	60 000	60 000
Andre honorar		17 010	9 484	15 000	15 000
Kontorkostnad		0	672	1 000	0
TV/bredb³ nd		178 296	165 602	178 000	190 000
Kontingent og gaver		7 200	7 200	7 000	7 000
Forsikring		126 912	116 334	128 000	136 500
Andre kostnader		428	1 746	5 000	4 500
Sum kostnad		1 848 059	1 476 970	953 600	1 018 100
Driftsresultat før IN		525 453	655 217	1 299 835	1 428 885
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		189 185	214 219	0	0
Driftsresultat etter IN		714 638	869 436	1 299 835	1 428 885
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		30 725	26 411	1 000	29 000
Rentekostnad		510 003	211 439	295 278	599 573
Netto finansposter		479 278	185 028	294 278	570 573
Årsresultat		235 360	684 408	1 005 557	858 312
Overført til/fra annen egenkapital		235 360	684 408	0	0
SUM OVERFØRINGER		235 360	684 408	0	0

Balanse 2023 HyllebŊrstien Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	4 096 000	4 096 000
Bygninger	3	36 694 000	36 694 000
Sum anleggsmidler		40 790 000	40 790 000
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	49
Forskuddsbetalte kostnader		79 546	167 139
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		451 682	1 297 975
Sum omlŋpsmidler		531 228	1 465 163
SUM EIENDELER		41 321 228	42 255 163

Balanse 2023 HyllebŊrstien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 383 921	14 148 562
Sum opptjent egenkapital		14 383 921	14 148 562
Sum egenkapital	7	14 386 321	14 150 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	15 523 304	16 405 163
Borettsinnskudd		8 192 000	8 192 000
IN nedbetalt fellesgjeld	8	3 179 034	3 368 219
Sum langsiktig gjeld		26 894 338	27 965 382
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	8 107
Leverandŋrgjeld		40 130	130 502
P³ lŋpne renter		439	211
Sum kortsiktig gjeld		40 569	138 820
Sum gjeld		26 934 907	28 104 202
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		41 321 228	42 255 163
Pantstillelser	9	26 894 338	27 965 382

Sted:_____ Dato:_____

Eirik Venjum	Stefan Mandic	Marita Kolstrŋm
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	877 944	836 184
3609 Leie parkering	19 800	19 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	71 712	71 712
3650 Innkrevde felleskostn. renter	518 243	197 376
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	879 561	990 490
3690 Bytte av trapp og veranda	6 252	16 626
Sum	2 373 512	2 132 188

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	45 640	45 640

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 864 000	4 096 000
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 864 000	4 096 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	170 000	0
Bokførtverdi pr.31.12:	36 694 000	4 096 000
Anskaffelses³ r :	2005	2005
Antatt levetid i ³ r :		

Borettslaget best³ r av 24 seksjoner.
Eiendommer er oppført p³ g.nr 107, b.nr 940 i Nordre Follo kommune. Eiertomt p³ 5357,8 kvm. Bygge³ r er 2005.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring polise nr. 89191066.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6392 Containerleie/tømming	0	5 395
Sum	0	5 395

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	1 500	3 556
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	0	776
6641 Malerarbeider	1 426	0
6644 Fasade/balkonger	0	588 522
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	0	80 966
6650 P³kostning / Rehabilitering / Investering	981 651	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	38 700
Sum	984 577	712 520

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	2 400	0	2 400
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	14 148 562	235 359	14 383 921
Sum opptjent egenkapital	14 148 562	235 359	14 383 921
Sum egenkapital	14 150 962	235 359	14 386 321

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
L³nenummer:	16365713220	11499663
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2022	2007
Rentesats:	5.49 %	3.854 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051	31.03.2037
Opprinnelig l³nebelŋp:	1 000 000	32 768 000
L³nesaldo 01.01:	989 275	15 415 888
Avdrag i perioden:	15 985	865 874
L³nesaldo 31.12:	973 290	14 550 014
Saldo 5 ³r frem i tid:	891 680	10 036 271
Andelssaldo 01.01:	0	3 368 219
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	189 185
Andelssaldo 31.12:	0	3 179 034
Sum pantegjeld for l³n:	973 290	17 729 048

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 11499663	1	1 017 114	1 017 114
	3	973 941	2 921 823
	1	952 239	952 239
	2	930 652	1 861 304
	2	660 010	1 320 020
	1	638 540	638 540
	1	627 630	627 630
	1	616 721	616 721
	1	592 190	592 190
	1	558 461	558 461
	1	541 053	541 053
	2	530 143	1 060 286
	1	515 056	515 056
	1	508 557	508 557
	1	493 354	493 354
	1	325 666	325 666
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 16365713220	10	45 378	453 780
	6	38 445	230 670
	8	36 105	288 840

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat frŋr IN.

Note 9 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	18 702 338
Innskuddskapital	8 192 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	26 894 338
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	40 790 000

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 8.192.000,-.

Resultat og balanse med noter for Hyllebærstien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hyllebærstien Borettslag

Styreleder	Eirik Venjum (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Marita Kolstrøm (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Stefan Mandic (sign.)	23.04.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Hyllebærstien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hyllebærstien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Dennes dokument kan OTPAC-NT76R-EAGIM-AHVTS-FIASY-AI UT

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Hyllebærstien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hyllebærstien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Dennes dokument kan OTPAC-NT76R-EAGIM-AHVTS-FIASY-AI UT

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dennes dokument kan OTPAC-NT76R-EAGIM-AHVTS-FIASY-AUIIT

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-26 13:09:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0TPAC-NT76B-FAGJM-AHVTS-EJASX-4LJJT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Hyllebærstien Borettslag Andel/ seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/ årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/ årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/ årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/ årsmøtet. Tid og sted: Mandag 03.06.2024 kl. 19:30 - Bølerkollen Grendehus - Briskeveien 1

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hyllebærstien Borettslag mandag 03.06.2024 kl. 19:30 - Bølerkollen Grendehus - Briskeveien 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Julie Leirfall Hagen, Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Julie Leirfall Hagen, Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Stig Lambertsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak:
Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrets innstilling til styrehonorar legges frem på generalforsamlingen.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Det ble ikke meldt inn saker som skal behandles på generalforsamlingen.

Vedtak:
Det ble ikke meldt inn saker som skal behandles på generalforsamlingen.

6. Valg

6.1 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlem.

Det skal også velges et nytt styremedlem da Marita ikke ønsker å fortsette.

Vedtak:
Styremedlem:

Valgt ble: David Bjartveit for 2 år.

Varamedlem:

Valgt ble: Janniche Molvik for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: styret fungerer som valgkomite.

Protokoll for Hyllebærstien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	03.06.2024
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	03.06.2024
Protokollvitne	Stig Lambertsen (sign.)	04.06.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Hyllebærstien Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Hyllebærstien Borettslag

Digital generalforsamling via "min side" på www.usbl.no

Avstemningsperiode: Fra 28.08.2023, kl. 12.00 til 03.09.2023, kl. 23.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av styremedlem

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av styremedlem

Per dags dato har borettslaget kun to styremedlemmer. I henhold til borettslagets vedtekter må det være tre styremedlemmer. Marita Kolstrøm har sagt seg villig til å velges inn som styremedlem.

Forslag til vedtak: Marita Kolstrøm velges til styremedlem for 2 år.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Hyllebærstien Borettslag - Digital generalforsamling via "min side" på www.usbl.no.

Avstemmingsperiode: 28.08.2023 kl. 12.00 - 03.09.2023 kl. 23.00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen administrerer den digitale generalforsamlingen.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.2 Valg av sekretær

Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen sørger for protokoll fra den digitale generalforsamlingen.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Venjum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av styremedlem

Per dags dato har borettslaget kun to styremedlemmer. I henhold til borettslagets vedtekter

må det være tre styremedlemmer. Marita Kolstrøm har sagt seg villig til å velges inn som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Marita Kolstrøm for 2 år.

Protokoll ekstraordinært møte for Hyllebærstien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Julie Leirfall Hagen (sign.)	04.09.2023
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	04.09.2023
Protokollvitne	Eirik Venjum (sign.)	04.09.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hyllebærstien Borettslag

Digital generalforsamling via "min side" på www.usbl.no.

Høringsperiode: 22.05.23, kl. 12.00 - 24.05.23, kl. 23.00

Avstemningsperiode: 25.05.23, kl. 12.00 - 28.05.23, kl. 23.00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Boligbyggelaget Usbl v/ Julie Leirfall Hagen administrerer den digitale generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.2 Valg av sekretær

Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen sørger for protokoll fra generalforsamlingen.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Julie Leirfall Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Valgt ble: Marita Kolstrøm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 12
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 5
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Styrets innstilling til styrehonorar er kr. 40.000 som budsjettert.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring - kommunenavnet i vedtektene

Eksisterende

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Lagets forretningskontor er i Ski kommune.

Endres til:

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Lagets forretningskontor er i Nordre Follo kommune.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Vedtatt

5.2 Godkjenning av levegg

Sak innmeldt av Lindis Lian. nr. 12.

Ønsker å få godkjent levegg på veranda som permanent.

«Jeg ønsker å få leveggen min godkjent på generalforsamlingen. Leveggen er høyere enn hva som er regulert i borettslagsreglene, dette skyldes at tomten er skrå, så utvendige mål på veggen varierer alt etter hvor man måler i fra. På innsiden av leveggen er det bygd en solid platting og leveggen er bygd rett og i forhold til denne plattingen og ikke bakken siden bakken er såpass ujevn.

Jeg ønsker leveggen godkjent som et unntak fra reglementet, slik at jeg ikke trenger å være bekymret for at den må ned.»

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 13
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:
Vedtatt.

5.3 Male kledning

Sak innmeldt av nåværende styret:

Etter bytte av råtne planker i kledningen rundt om i hele borettslaget høsten 2022 fikk vi anbefalt fra entreprenør å skrape og male alt på nytt, ellers vil vi bare måtte skifte kledning hvert år fremover. Dette medfører stor kostnad. Vi anbefaler derfor at alt males på nytt med annen maling og annen farge, slik at vi bevarer kledningen lengre. I tillegg vil ny farge løfte inntrykket og verdien av hele borettslaget.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 5
- Antall mot: 7
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Ikke vedtatt.

5.4 Male kledning - utføringen

Dersom sak 5.3 om å male kledningen får flertall må det stemmes over hvordan dette skal utføres.

Fint om dere kan avgi en stemme her uavhengig om dere har stemt for eller i mot å male kledningen i sak 5.3.

Forslag til utføring:

1. leie firma som tar alt i høyden og alle tar sin nederste del selv.

2. leie stillas, slik at alle tar sin del selv. Da må firma sette opp og ta ned stillas.

3. leie firma til å gjøre hele jobben.

Det alternativet som får flest stemmer anses som valgt.

Vedtak:

Sak 5.1 om å male kledningen ble ikke vedtatt.

5.5 Male kledning - farge

Dersom sak 5.3 om å male kledningen får flertall må det stemmes over hvilken farge det skal males med.

Fint om dere kan avgi en stemme her uavhengig om dere har stemt for eller i mot å male kledningen i sak 5.3.

Forslag til farge: svart, mørk brun, evt. lik borettslag rett nedenfor.

Det alternativet som får flest stemmer anses som valgt.

Vedtak:

Sak 5.1 om å male kledningen ble ikke vedtatt.

5.6 Norm for montering av solskjermingsprodukter

Innmeldt av Stig Lambertsen, nr.11

Noen solskjermingsprodukter (som markiser etc.) i borettslaget er montert for høyt opp

mot takbeslagene. Dette vil kunne forårsake dårligere utlufting eller blokkering av utlufting av undertaket, og forårsake skader i bygningsmassen. Snø vil også kunne legge seg oppå solskjermingen, og helt blokkere luftingen. Vil derfor fremme forslag om at styret pålegger de som har montert solskjermingsprodukter nærmere enn 30cm fra beslagets nedside å senke de til minimum 30cm avstand fra takbeslag. Prinsippskisse av konstruksjon vedlagt

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 16

Vedtak:

Vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Eirik Venjum stiller til valg som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Eirik Venjum for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Stefan Manjic stiller til valg som styremedlemmer for 2 år.

Det beror på en misforståelse at Daniel Dalseg Aasbø ønsket å stille til valg som styremedlem.

Styret kaller inn til en ekstraordinær generalforsmaling for å velge et styremedlem til så snart de finner en kandidat som er villig til å stille.

Vedtak:

Valgt ble: Stefan Manjic for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Pia Hammer Martinsen og Marita Kolstrøm stiller til valg som varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Pia Hammer Martinsen for 1 år.

Valgt ble: Marita Kolstrøm for 1 år.

Protokoll for Hyllebærstien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Julie Leirfall Hagen (sign.)	02.06.2023
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	02.06.2023
Protokollvitne	Marita Kolstrøm (sign.)	04.06.2023

Vedtekter

for Hyllebærstien borettslag tilknyttet Usbl

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 10.5.2005,
sist endret 24.4.2013, 24.4.2014, 25.04.2016, 03.04.2018, 14.04.2020, 05.05.2021, 03.05.23 og 28.05.23.**

1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Hyllebærstien Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller å forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Lagets forretningskontor er i Nordre Follo kommune.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan erverve en andel i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

§ 2-2 Sameie i andel

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

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

§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget – utpekt av styret i boligbyggerlaget – forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

§ 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

§ 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

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

4. Borett og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

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

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

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

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

§ 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, utvendig platting, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal også vedlikeholde og eventuelt reparere/skifte ut utvendig: platting, trapper (med platting, trinn, vanger, rekkverk) og skillevegger. Ved utskiftning av trappetrinn i utvendig trapp skal disse byttes til metall. Hver enkelt boenhet gjør dette når det er behov for utskiftning av trapp/trinn som hører til sin boenhet. Styret har informasjon om hvilke leverandør/produkt som skal benyttes. Den enkelte andelseier skal også overflate-vedlikeholde sin balkong. Hekker i borettslaget må beskjæres hvert år innen 17. mai slik at de ikke overstiger en høyde på 1,80 m og en bredde på 0,75 m.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

(8) Ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten kan Borettslaget leie aktører til å foreta vedlikehold på andelseiers kostnad.

(9) Beboers vedlikeholdsansvar vil være garasje innvendig og utvendig, tak og porter med tilhørende utstyr som for eksempel ledd og skinner, elektriske installasjoner, herunder også elektriske port åpnere. Beboers vedlikeholdsansvar vil også omfatte nødvendige reparasjoner og eventuell utskiftning av garasjeport.

(10) Andeler på bakkeplan har ansvaret for klipping og stell av gress og beplatning i hage. Andelseier med andel på bakkeplan kan etablere platting såfremt denne vedlikeholdes årlig og fremstår som godt vedlikeholdt. Platting som ikke vedlikeholdes må fjernes av andelseier, eller for andelseiers regning.

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Styret skal hvert 5. år ha en gjennomgang av borettslagets tilstand utført av ekstern kontrollør. Utbedring på enkeltboliger utføres av borettslaget. Skade på bolig som tilhører borettslaget som er påført av andelseier, skal utbedres på den som forårsaket skaden sin regning.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Dersom beboer planter hekk eller setter opp gjerde eller lignende på sitt uteområde, må det fortsatt være mulig å bevege seg mellom eiendommene slik at vedlikehold som er borettslagets ansvar er mulig å utføre. Beboer må eventuelt gjøre det mulig å gå gjennom bolig på det tidspunkt som arbeidene pågår.

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

(6) Garasjeleie skal dekke forsikring.

6. Pålegg om salg og fravikelse

§ 6-1 Mislighold

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

§ 6-2 Pålegg om salg

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

§ 6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

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

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

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer i prioritert rekkefølge.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle medlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere kandidater til et verv eller dersom minst én av de fremmøtte krever det. Motkandidater skal alltid settes opp mot en av de innstilte kandidater og en kandidat må ha minst 50 % av de avlagte stemmer for å vinne. Dersom ingen av kandidatene får 50% avholdes en ny valgrunde mellom de to kandidatene som har fått flest stemmer.

§ 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret gir tillatelse til ombygging av den enkelte leilighet når dette utføres i samsvar med foreliggende prospekt for utvidelse/endring av boenhetene. Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjennelser fra bygningsmyndighetene før slik tillatelse kan gis.

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

.§ **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

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

§ **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

§ **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

§ **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

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

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

§ 10-2 Taushetsplikt

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

§ 10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

§ 11-1 Vedtektsendringer

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

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggerlaget.

§ 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER
HYLLEBÆRSTIEN BORETTSLAG

§ 1 FORMÅL

Formålet med husordensreglene er å fremme gode naboforhold ved å sikre ro, trivsel og trygghet innom-og utomhus i Hyllebærstien Borettslag.

§ 2 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene.

Andelseier er ansvarlig for at medlemmene i hans/hennes husstand overholder husordensreglene. Det samme gjelder andre personer han/hun har gitt adgang til eiendommen, herunder bruksoverlating. Andelseier skal sørge for at framleieren (jfr. bruksoverlating) får et eksemplar av borettslagets husordensregler.

Brudd på husordensregler er å anse som brudd på vedtektene, og kan medføre erstatningsplikt, oppsigelse og/eller heving av boretten.

§ 3 RO

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 2300 og 0700 på hverdager skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter. Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

§ 5 FELLESOMRÅDER

Fellesområdene står til fri disposisjon for beboerne.
Beboerne anmodes om å verne om fellesområdene, herunder fellesrom, lekeplass, garasjer, parkeringsplasser, gressplener og beplantning for øvrig. Vis hensyn til andre beboere og beplantningen ved lek og ballspill. Forlat alltid felles fellesområdene slik du selv vil finne dem.

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos og korridorer er rømningsveier i tilfelle brann, og skal holdes frie for hindringer. Barnevogner, sportsartikler, innbo og lignende kan plasseres på dertil anviste steder/boder. Rullatorer, rullestoler og andre hjelpemidler for bevegelseshemmede som er i daglig bruk er unntatt. Ytter-, lofts-og kjellerdører skal holdes lukket og låst.

Avfallshåndtering
Borettslagets søppelkasser/containere skal kun benyttes til husholdningsavfall. Møbler, hvitevarer og lignende må leveres godkjent mottak.

§ 6 HUSDYRHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom.

§ 7 FELLES ANLEGG

Borettslagets felles kabelanlegg står til fri disposisjon for beboerne.

For oppsetting av private radio og/eller tv antenner, herunder parabolantenner gjelder det egne regler, og det vises i denne sammenheng til vedtektenes bestemmelser om bruken av boligen og forandringer.

§ 8 BRUK AV MOTORKJØRETØY

Beboerne anmodes om å unngå å la motoren gå på tomgang av hensyn til miljøet.

Kjøretøy parkeres på tildelt plass. Hvis det ikke er tildelt parkeringsplass, skal det parkeres slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leiligheter. Parkering av uregistrerte biler uten skriftlig datert godkjenning fra styret vil bli tauet bort på eiers regning. Skriftlig godkjenning av parkering for biler uten skilt skal ha dato fra til, og ligge synlig i frontruta på bilen.

§ 9 STYRET

Søknader om samtykke til bruksoverlatelse, dyrehold, installasjoner, vedlikeholds- eller andre tiltak i boligen, garasjeplass, samt andre henvendelser som beboer ønsker at borettslagets styre skal fatte vedtak om, skal skje skriftlig.

Skader
Skader som oppstår på borettslagets eiendom skal meldes til borettslagets styre innen 3 dager.

§ 10 VEDLIKEHOLD – SKADER – MELEDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av borettslaget. Alt elektrisk anlegg eller strømmålere i skap anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

§ 11 VEGGDYRSKONTROLL

Eier må straks melde fra til styret dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må eieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom eieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt

desinfeksjonen i verk for eierens regning.

§ 12 KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

§ 13 PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordenreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Ski, 24.04.2013
Hyllebærstien borettslag
Generalforsamling

BEBOER INFORMASJON

Endringer av boligen

Endringer i den bygningsmessige konstruksjon og andre vesentlige endringer av boligen er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige samtykke, jfr. kontraktens bestemmelser om bruk av boligen og forandringer.

Som vilkår for samtykke til slike arbeider vil borettslaget stille vilkår om at andelseier dokumenterer overfor styret i borettslaget at arbeidene er utføres på en faglig forsvarlig måte. Som eksempler på faglig forsvarlighet nevnes at VVS-installasjoner og legging av membran i våtrom skal utføres av autorisert fagpersonell og i samsvar med gjeldende forskrifter og faglige standarder på området, herunder våtromsnormen utarbeidet av fagrådet for våtrom (FFV)

Tiltak på det elektriske anlegget

Ved tiltale på det elektriske anlegget i boligen er elektroentreprenøren forpliktet til å gi andelseier en samsvarserklæring ved installasjon av nye anlegg og ved endringer i eksisterende anlegg. Samsvarserklæringen er dokumentasjon på at anlegget er i sanlsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspelll1ingsanlegg. Andelseier skal påse at han mottar samsvarserklæringen samt eventuell underlagsdokumentasjon, og er forpliktet til å oppbevare dette for senere kontroll.

FRA KOMMUNEN

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hyllebærstien 9	H0101	107/940	110	5	2	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KOLSTRØM MARITA 041078*****	Eiendomsrett 1/1	Hyllebærstien 9 1405 LANGHUS	Bosatt

Vegadresse: Hyllebærstien 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	211 Bølerkollen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	7 Vevelstad/Bøleråsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
6	22865269		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	05.02.2007

6: Bygning 22865269: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 05.02.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	110
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	110
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.10.2005	06.10.2005
Igangsettingstillatelse	27.03.2006	05.01.2006
Tatt i bruk	05.02.2007	19.02.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	55	0	55	0	0	0
U01	0	55	0	55	0	0	0

Borettslag

Navn	HYLLEBÆRSTIEN BORETTSLAG	Org.nr	988549584
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	24

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	107/940	5357.8	

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 17.11.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	940	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hyllebærstien 9, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 357 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 5 357 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140)
Navn	FELT Q3, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7769/140_Gjeldene%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 357 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** E1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	140E1 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=140E1)
Navn	FELT E 1, BØLERÅSEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.2000
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 5 058 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 22 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 276 m^2 **Formål** Felles lekeareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

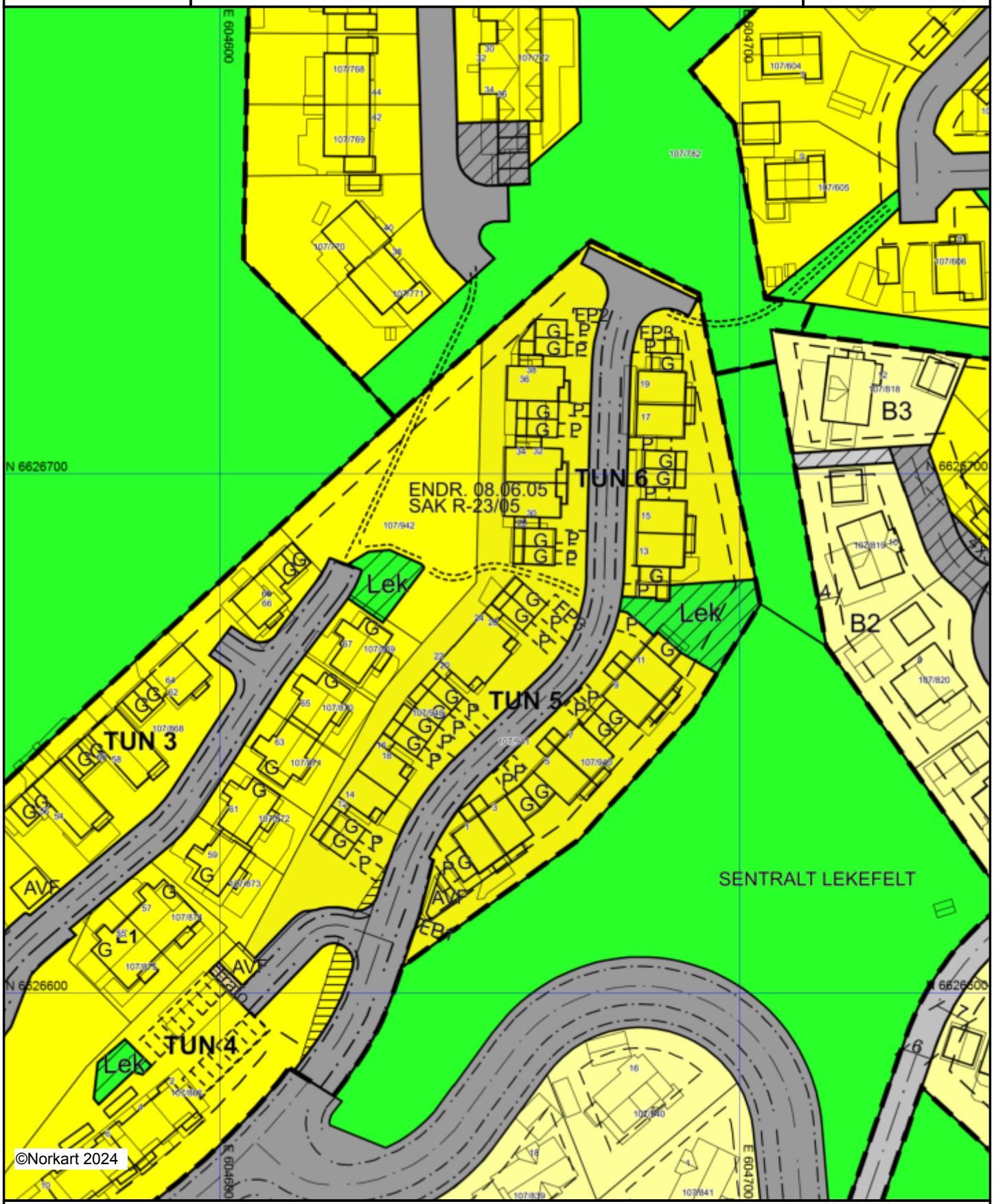
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/940
Adresse: Hyllebærstien 9
Dato: 18.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksom
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasj
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt

Utskriftsdato: 17.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3207 - 107/940//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	2 694,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626663	**Øst**	604639	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626740,61	604669,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,70	
2	6626739,62	604671,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,19	
3	6626732,65	604674,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,29	5,60
4	6626720,74	604671,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,26	33,52
5	6626681,54	604670,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,21	
6	6626661,19	604661,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,81	26,53
7	6626645,77	604645,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,39	
8	6626624,89	604632,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,00	53,83
9	6626615,03	604628,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,43	
10	6626616,06	604625,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,12	
11	6626613,21	604613,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,08	11,57
12	6626605,75	604606,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,40	
13	6626608	604604,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,17	
14	6626622,75	604612,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,70	
15	6626633,78	604618,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,49	
16	6626644,92	604623,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,61	
17	6626655,89	604629,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,42	
18	6626657,66	604630,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00	
19	6626667,33	604638,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,59	
20	6626679,12	604649,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,79	
21	6626725,99	604650,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,88	
22	6626744,92	604671,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,25	

Teig 2 av 2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal	2 663,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6626674	**Øst**	604688	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6626615,66	604638,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,09	
2	6626625,54	604641,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,24	
3	6626626,07	604640,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,01	
4	6626641,72	604651,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,31	46,39
5	6626657,19	604667,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,39	
6	6626681,01	604677,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,64	33,50
7	6626723,1	604679,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,12	
8	6626728,51	604680,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,63	23,17
9	6626731,33	604688,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,26	6,30
10	6626730,56	604690,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,78	
11	6626734,82	604692,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,68	
12	6626719,29	604695,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,82	
13	6626675,04	604704,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,12	
14	6626654,09	604691,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,63	
15	6626629,67	604669,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,77	
16	6626605,1	604634,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,15	

Nordre Follo kommune

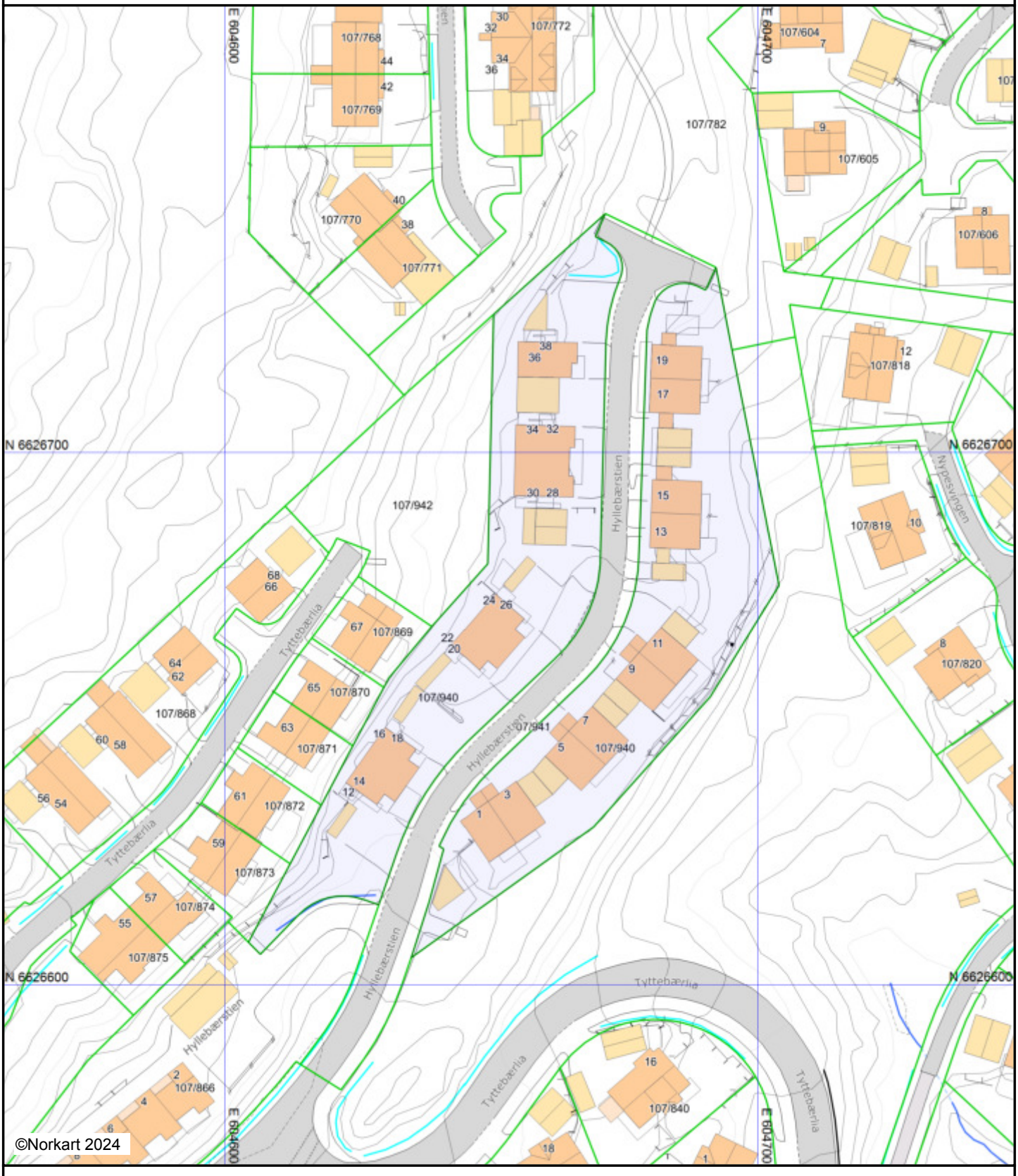
Grunnkart

Eiendom: 107/940
Adresse: Hyllebærstien 9
Dato: 17.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

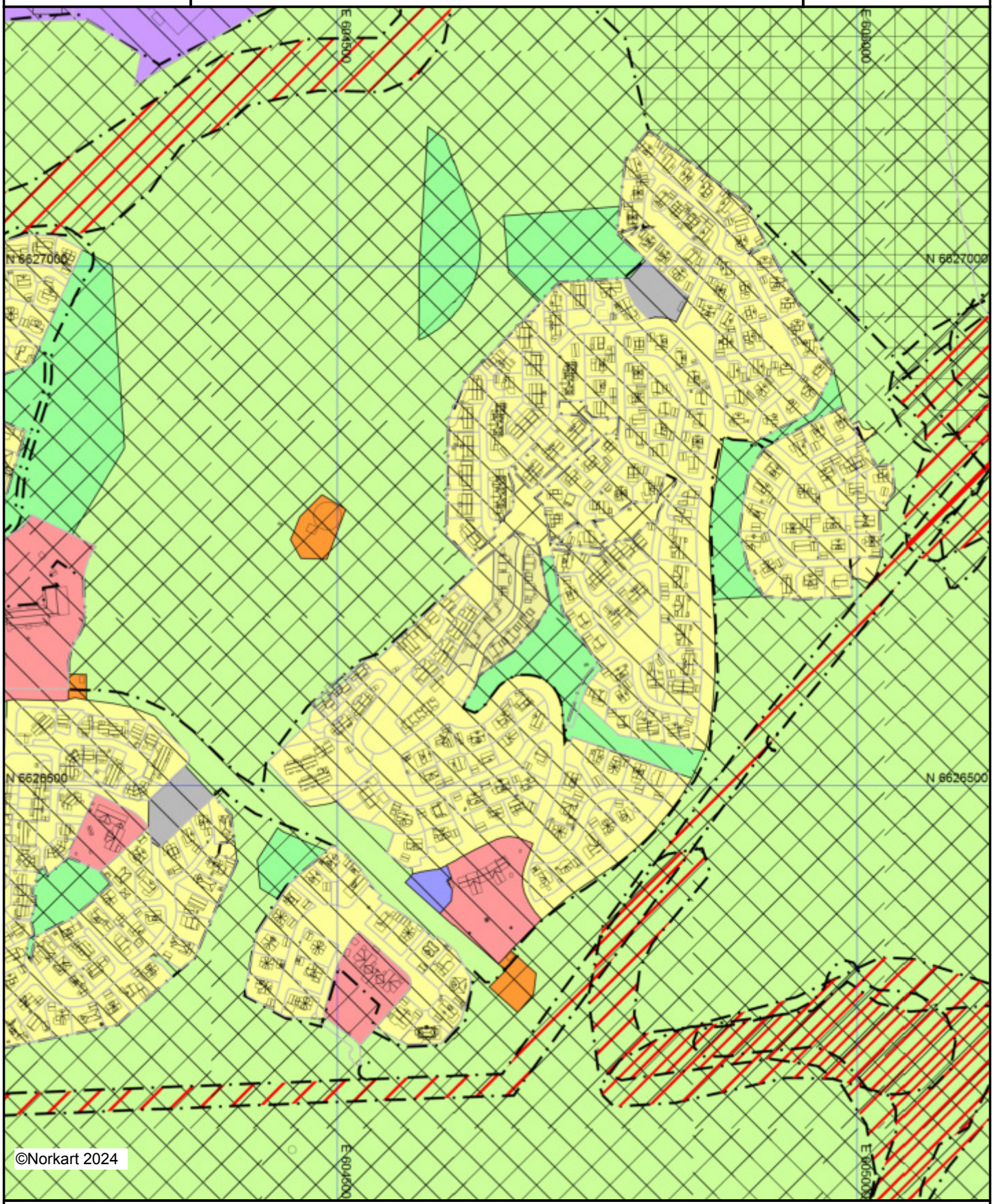
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/940
Adresse: Hyllebærstien 9
Dato: 17.11.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 107/940

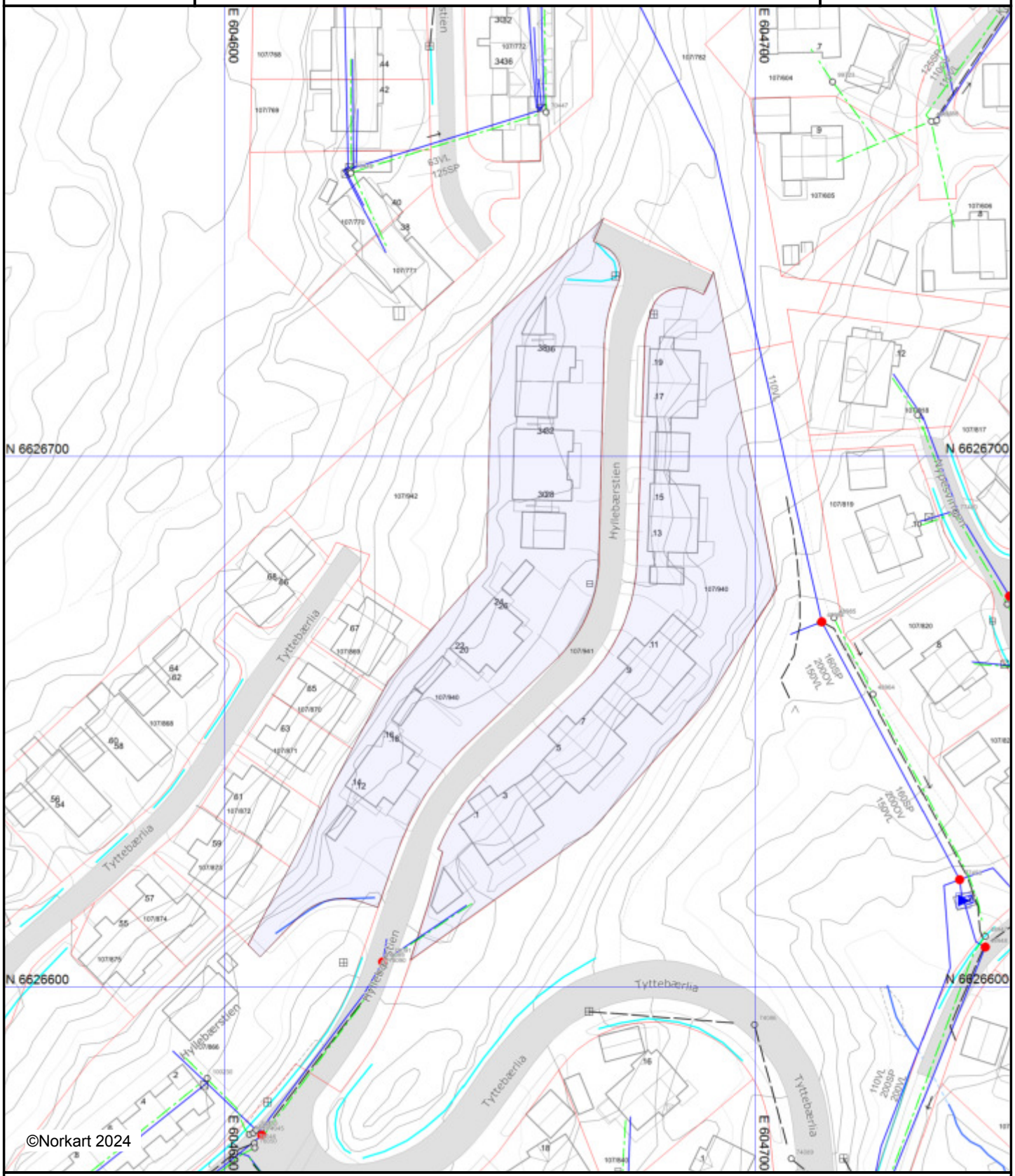
Adresse: Hyllebærstien 9

Dato: 17.11.2024

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Elv/Bekk under bakken
- Elv/Bekk
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takkant
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Vegg frittstående

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Abc Tekst på ledning
- Abc Tekst på kopling
- Abc Brannventil på koplingutstyr
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannventil
- Fallretning
- Gatesluk
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum_Vann
- Kum
- Kran
- Pumpestasjon, Vann
- Sluk
- Sluk m/sandfang
- Utslipp
- Utviser
- Ventilpunkt

Gatenavn

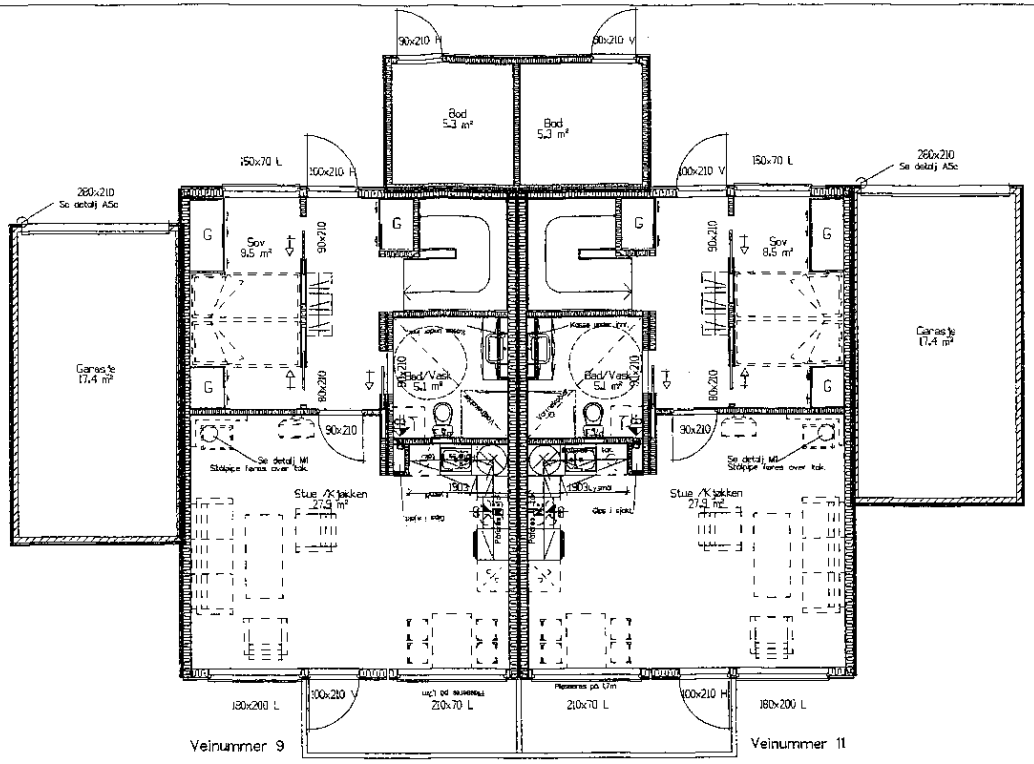
- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

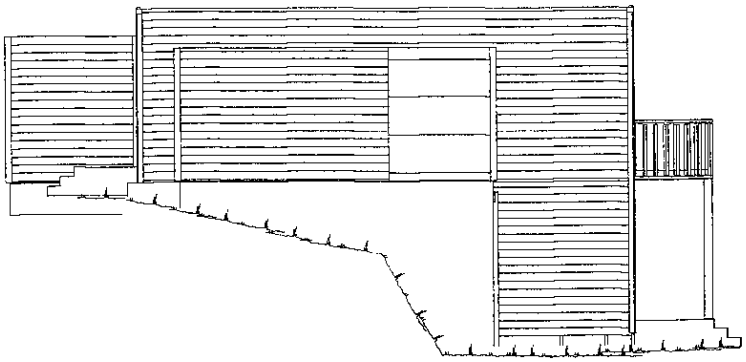
- Adressepunkt

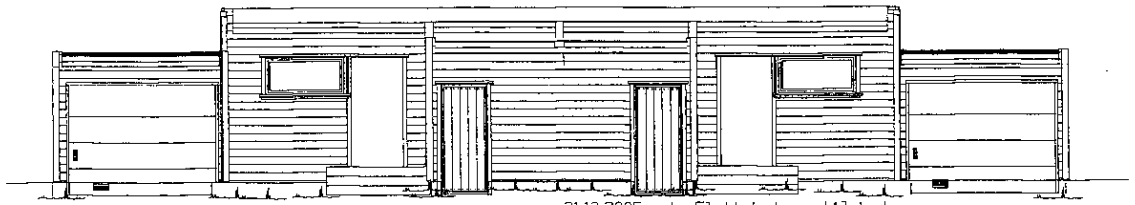
Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense



Plan 2.etg. BRA=54,7m² (type C)





g	21.12.2005	msterFlyttet dører til bod
f	02.12.2005	msterEndre dimmensjon på vinduer
e	19.10.2005	msterdiv. tekniske korreksjoner

DATA DESIGN SYSTEM

Byggherre: Veidekke Entreprenør AS
Hyllebærstien, tun 5-6 Hus C 9/11

Byggeadr.: Hyllebærstien — Byggekommune: Ski

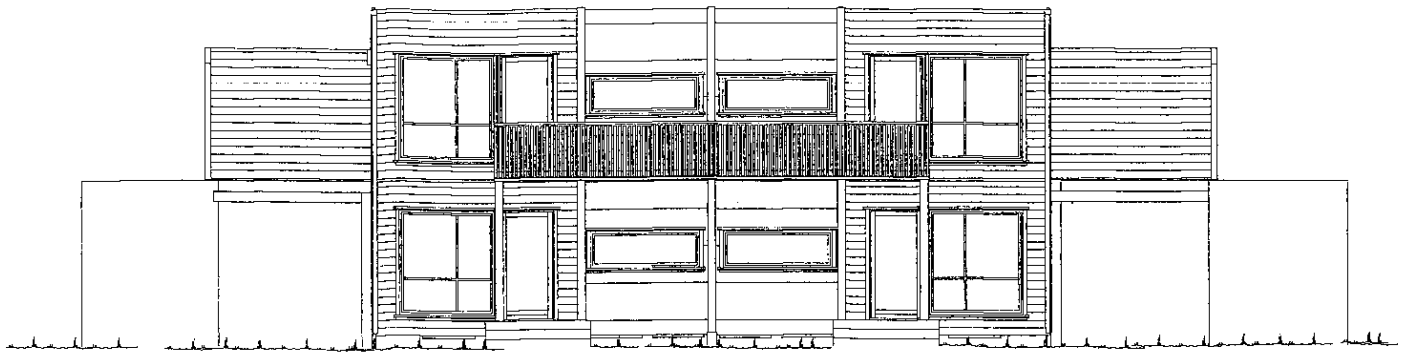
Plan 2.etg. og fasade C/D

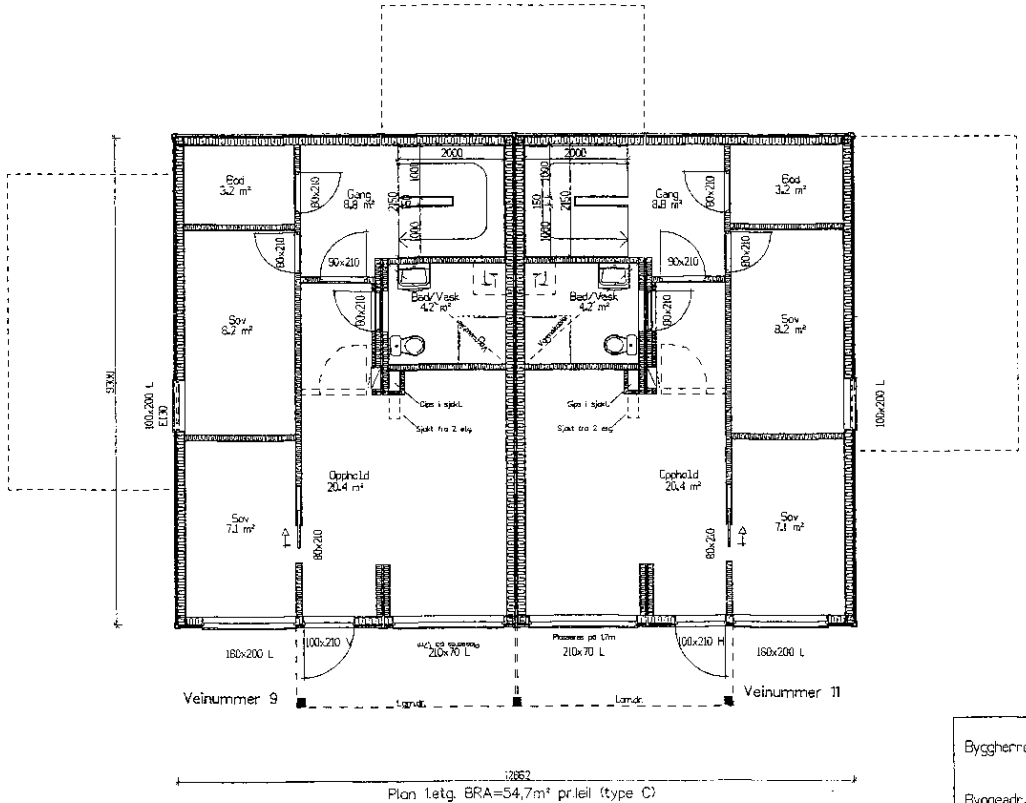
Dato: 20.12.2005	Arkiv	Sign:
	5H10	mhs
Kontr. skisse:	Mål	Tegn:
Kontr. arb.:	100	502
Kontr.tekn.:		

konsmo modul Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
Tlf: 38281300 Telefax: 38281360

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmohus ikke eksekverer i.





Plan 1.etg. BRA=54,7m² pr.leil (type C)

g	21.12.2005	mster	Flyttet dører til bod
f	02.12.2005	mster	Endre dimmensjon på vinduer
e	19.10.2005	mster	div. tekniske korreksjoner
d	21.06.2005	al	korr. kjøk./bad + inntegn. garasjer
c	08.06.2005	al	stiplet møblering
b	31.05.2005	al	div. korr.
a	12.05.2005	al	div. innv. korr.

DATA DESIGN SYSTEM

Byggherre: Veidekke Entreprenør AS
Hyllebærstien, fun 5-6 Hus C 9/11

Byggeadr.: Hyllebærstien — Byggekommune: Ski

Plan 1.etg. og fasade A

Dato: 20.12.2005	Arkiv	Sign:
	SH10	mhs
Kontr. skisse:	Mål	Tegn:
Kontr. arb.:	100	501
Kontr.tekn.:		

konsmo modul Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
Tlf: 38281300 Telefax: 38281560

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmohus ikke medvirker i.

Ark.504.4/140

Vedtatt av Ski kommunestyre i møte 06.10.99

Endret §4 vedtatt av kommunestyret i møte 26.01.05

Endret § 2 og ny § 8 vedtatt av kommunestyret 27.11.2019

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT Q3, LANGHUS

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

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

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

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

a. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt

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

c. Lekeplasser

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

d. Atkomst

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

e. Skjerming mot trafikkstøy

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

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

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

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

DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Boligform

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

b. Tomteutnytting

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

c. Byggehøyder

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

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

d. Krav til samlet plan.

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

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

e. Tilbygg/påbygg

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

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

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

f. Garasje/parkering

Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR.

a. Formål

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

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

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

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

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

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

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

§ 8 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER - INSTITUSJON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planområdet skal kartlegges for fremmede arter før anleggsstart.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SKI KOMMUNE

TEKNISK ETAT

ARKIVKOPI
Reg.nr. DA

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Postboks 91

1751 HALDEN

Vår ref.: TPS/LANGEI | Deres ref.: RR 0472 6087 3 NO | Arknr.: GNR 107/856 - L42 Jnr.: 05/2169-128 2337/07 | Dato: 05.02.2007

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 99 nr. 1

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt her 19.01.07 og kontrollerklæringer mottatt 19.01.07.

Tiltaket:	tomannsbolig med garasjer.
Byggested:	Hyllebærstien 9 og 11, gnr./bnr. 107/856.
Tiltakshaver:	Follo Boligbyggelag
Bygningsnummer:	del av tomannsbolig: 22865269 (Hyllebærstien 9) del av tomannsbolig: 22865277 (Hyllebærstien 11) garasje: 22865366 (Hyllebærstien 9) garasje: 22865374 (Hyllebærstien 11)

De ansvarlig kontrollerende foretak har i kontrollerklæringer mottatt her 19.01.07 bekreftet at tiltaket er fullført og kontrollert iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan jf. forskrift om saksbehandling og kontroll §29.

Gjennom kontrollerklæringen bekrefter foretakene dermed at tiltaket er fullført og kontrollert, og i henholde til plan-og bygningsloven §99 og forskrift om saksbehandling og kontroll §34 gis ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
bygningssjef

Geir W. Langård
avdelingsingeniør

Kopi:
Follo Boligbyggelag, Idrettsveien 9, boks 313, 1401 Ski.
Avgiftskontoret
Geodataavdelingen
Kommunateknisk virksomhet v/ Øyvind Huse
Follo Likningskontor, Pb. 94, 1401 Ski
Nordre Follo Brannvesen IKS, Pb. 464, 1411 Kolbotn

Ski kommune

Trine Johannessen
Hyllebærstien 9

1405 LANGHUS

Vår ref.: TPS/MOLKJE | Deres ref.: | Arknr.: GNR 107/940 /20- | Dato: 12.02.2015
Jnr.: 15/384-3 2995/15

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT
etter plan- og bygningsloven § 20-2

Det vises til søknad mottatt her den 02.02.2015 samt kompletterende dokumntasjon mottatt 12.02.

Tiltak:	Oppføring av garasje som tilbygg til bolig
Byggested:	Hyllebærstien 9, gnr. 107/bnr. 940/snr. 20
Tiltakshaver:	Trine Johannessen
Bruksareal:	17,4 m^2
Bygningsnummer:	22865269-1

Nærmere beskrivelse av tiltaket
Det er søkt om oppføring av garasje som tilbygg til tomannsbolig. Garasjen oppføres i henhold til opprinnelige tegninger fra da boligfeltet ble oppført, og er i samsvar med bebyggelsesplanen.

Nabovarsling
Søknaden er vedlagt dokumentasjon for varsling av naboer i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 21-3. Alle varslede naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Plassering
Tiltaket er plassert mer enn 4 meter fra nabogrense og i henhold til gjeldende bebyggelsesplan. Plasseringen godkjennes derfor, jf pbl § 29-4.

Utforming
Det omsøkte tiltaket tilfredsstiller relevante krav til utforming og visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf pbl §§ 29-1 og 29-2.

Brann
Skillekonstruksjon mot annen bo-/bruksenhet må uføres i henhold til teknisk forskrift krav med hensyn til brannspredning. Gesimskasse må utføres slik at den ikke medvirker til brannspredning. Vi anbefaler at det tas kontakt med fagfolk for å få utført konstruksjonene iht. til brannkravene.

Garasje i bolig
Skille mellom garasje og bolig må utføres gasstett. Garasje må ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt.

Ansvar
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK

A. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 gis tillatelse til tiltaket. Følgende må etterkommes:
   1. Den delen av tiltaket som ligger innenfor avstandskravet med hensyn til brann, må utføres i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser vedrørende brannspredning.

B. Tiltakshaver plikter å betale slikt behandlingsgebyr:

Tiltaket Kr 4 390,-

Faktura ettersendes og forfaller til betaling på angitt forfallsdato.

Klageadgang
Vedtakene kan påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningsloven (fvl) § 28. Klage må fremsettes innen 3 uker etter at underretning om vedtakene er kommet fram til den klageberettigede, jf fvl § 29.

For øvrig opplyses om følgende:
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9.

Matrikkelføring
Tiltaket vil bli registrert i matrikkelen (eiendomsregisteret), jfr. matrikkelforskriften § 10 (2).

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest, jf pbl § 20-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Sammen med søknaden skal det innsendes erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er ferdigstilt i henhold til tillatelsen og i samsvar med de krav som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Kjell Ivar Moland
spesialrådgiver

Kopi:
Forkontoret Plan, byggesak og geodata
Geodata- og oppmålingsavdelingen

MATRIKKELREGISTRERING FOR BYGNING

Bygningens identifikasjon

Saksnr.	Gnr./bnr.	Bygningsnr.	Løpenr.	Seksj.nr.	Saksbeh.
15/384	107/940	22865269	1	20	MOLKJE

Byggeplassadresse	Gatekode
Hyllebærstien 9	

Datoer

Rammetill. gitt	Igangsettingstill. gitt	Till. § 20-2 gitt	Midl.brukstill. gitt	Ferdigattest gitt
		12.02.2015		
Rivetill. gitt	**Bygning revet**	**Bygging avlyst**	**Bygn.nr. utgår**	**Tatt i bruk**

Bygningstype og næringsgruppe

Tiltak (nybygg, tilbygg etc.)	Bygn.type	Næringsgrupe
Tilbygg	181	Y

Tiltakshaver

Rolle	Type	Navn
T	P	Trine Johannessen

Adresse	Postnr.	Poststed
Hyllebærstien 9	1405	Langhus

Etasjer

Etasje	Antall boliger	BRA bolig	BTA bolig	BRA annet	BTA annet	BRA total	BTA total
				17,4	17,4		
SUM							

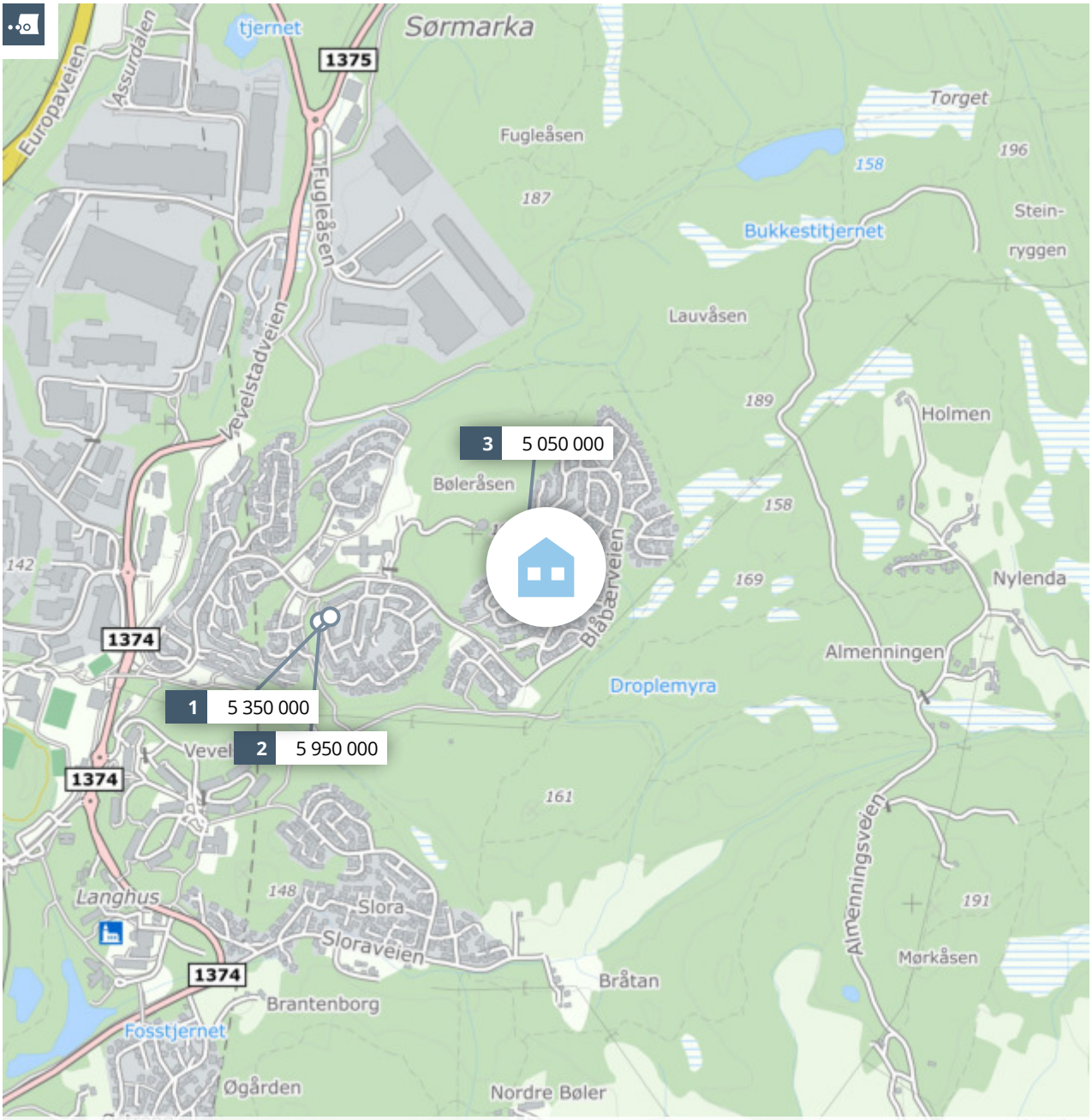
Boligspesifikasjon

Husnr.	Bolignr.	Seksj.nr.	BRA bolig	Ant.rom	Kjøkkenk.	Ant.bad	Ant. WC

Detaljer, kommunal tilleggsdel

Energi		Oppvarm.		Vannfors.		Avløp		Fundament		Renovasjon	
El.		El.		Off.		Off.		Gr.mur	x	Off.	
Olje		Sent.varm		Priv.		Priv.		Såle			
Bio.		Annen		Ingen		Ingen		Peler		Priv.	
Sol						Septik		Annet		Sommer	
Gass										Ingen	
Varmepum.				Priv.vann		Rensing				Annet	
Fjernvarm				Borebrønn		Innfiltr.				Røykløp	
Annen				Vnl.brønn		Lukket				Heis:	
						Sandfilter				BYA	20
						Annet					

MEGLERS VERDIVURDERING 13.08.2024 18:52:54



Meglers verdivurdering

HYLLEBÆRSTIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 13.08.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hyllebærstien 9, 1405 LANGHUS

Borettslag tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2006

GNR 107 BNR 940 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Bølerkollen

Verdivurdert til

4 500 000

380 000	4 880 000	45 607
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	107 m²
BRA	135 m²
Tomt	- m²
Byggeår	2006

Fellesutgifter	5 479
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

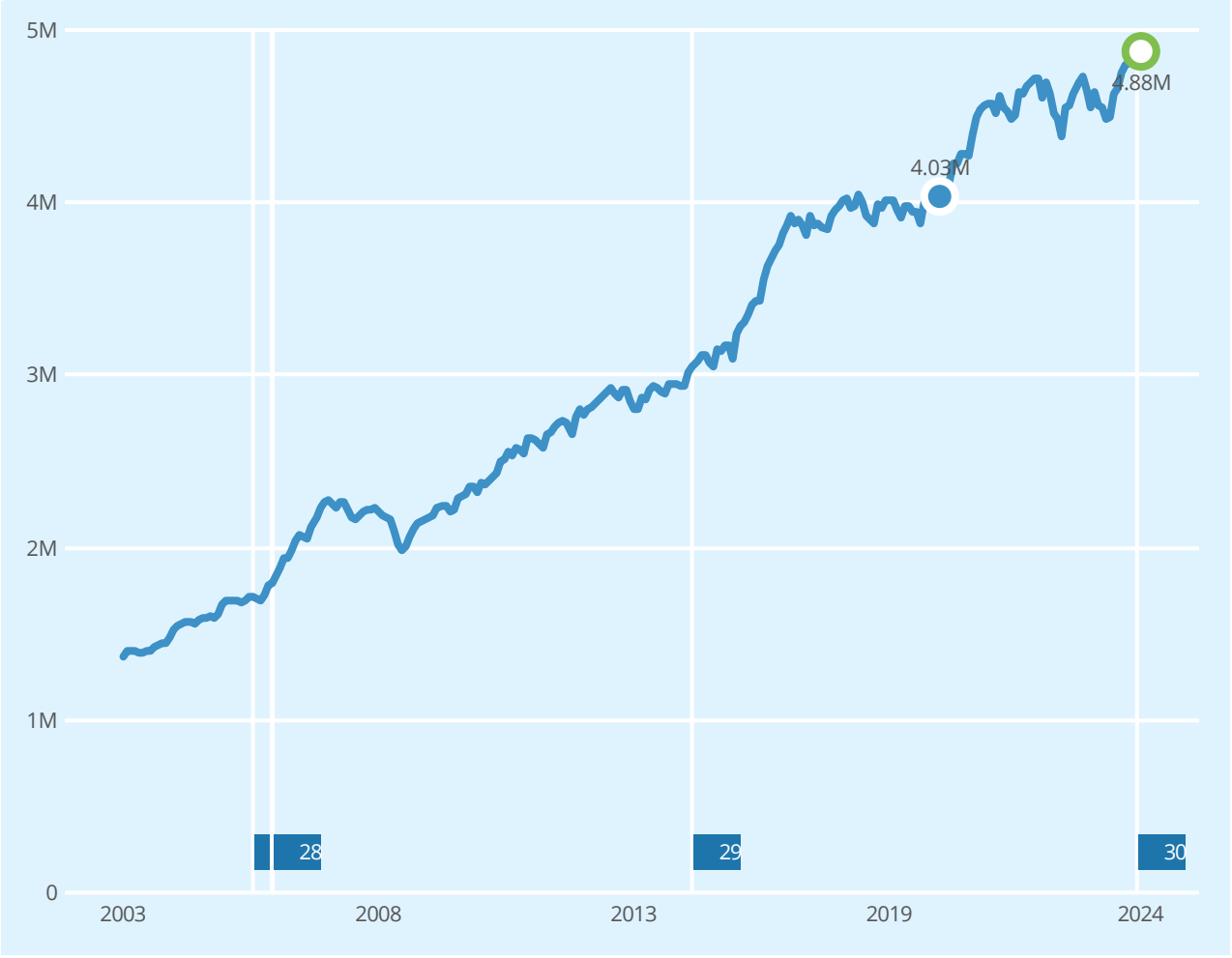
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Briskeveien 33									
	120 m²	1992	269 m²	3 sov	20.01.2020	5 350 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**44 583**
2	Briskeveien 83									
	123 m²	1992	343 m²	4 sov	19.09.2022	5 950 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**48 374**
3	Tyttebærlia 65									
	114 m²	2002	214 m²	3 sov	05.06.2020	5 350 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**44 298**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Vertikaldelt tomannsbolig
6 Vertikaldelt tomannsbolig
7 Vertikaldelt tomannsbolig
+23 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.04.2020	07.05.2020	18.06.2020	3 600 000	3 625 000	405 739	4 030 739	31

31 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Oppgraderinger i hele huset. Nytt kjøkken.

Tomannsboliger til salgs i NORDRE FOLLO kommune nå

29
tomannsboliger til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 904 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Tomannsboliger solgt i NORDRE FOLLO kommune siste 3 mnd

22
tomannsboliger solgt

7.9M
7.6M
7 283 000 Prisantydning i snitt
7 073 000 Salgspris i snitt
6.7M

Solgt i snitt i løpet av

58
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 836 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

49 543 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

45 607 Hyllebærstien 9 Totalpris 4 880 000

NABOLAGSPROFIL_KVADRAT.PDF

Hyllebærstien 9

Nabolaget Bøleråsen - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bøleråsen skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	9 min 0.6 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 280 elever, 13 klasser	21 min 1.6 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 496 elever, 28 klasser	24 min 1.9 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	13 min 8 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	14 min 9.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Bøleråsen	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåbærveien Linje 510	6 min 0.4 km
Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 22.3 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Skoglia barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Bjørkekroken barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Trollskogen barnehage (0-5 år) 53 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bøleråsen Senter	13 min
Meny Langhus	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	6 min
Apotek 1 Langhus	6 min
Ski Vinmonopol	13 min

SPORT

Bøleråsen ballbane	12 min
Hasselkroken balløkke	11 min
PULS Bøleråsen	12 min
Puls Langhus	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

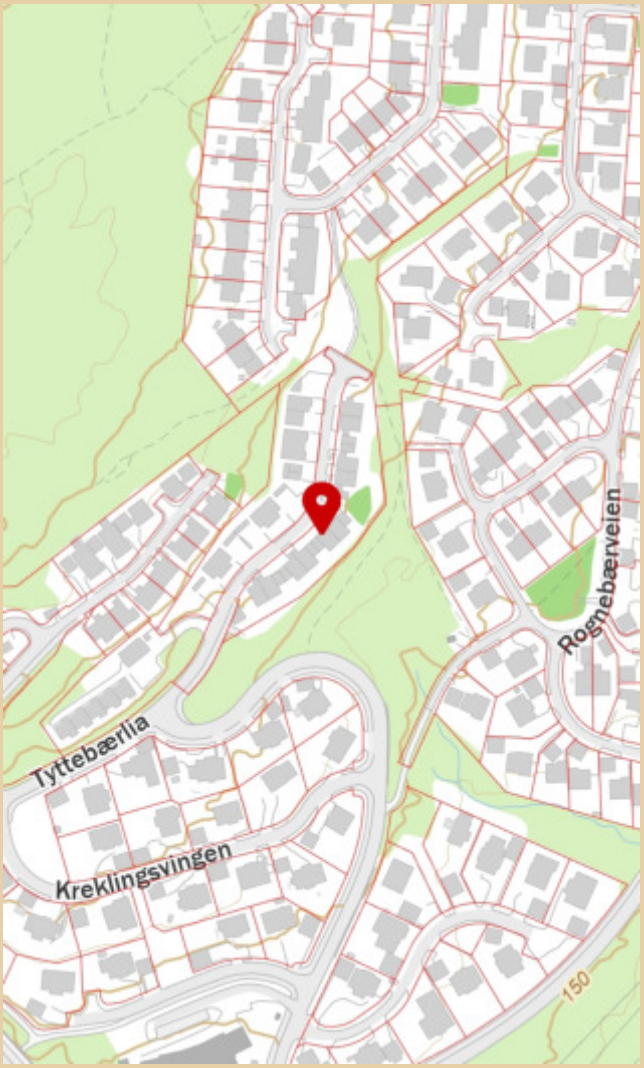
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120240118

Selger 1 navn
Marita Kolstrøm

Gateadresse
Hyllebærstien 9

Poststed	Postnr
Langhus	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 120240118

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fug som har løsnet på gulvet i bad u. etg. Oppdaget lekkasje i vannfordelingsskap i 1. etg November 2023, utbedret av Polygon, har dokumentasjon. Byttet vannrør til uttak for vaskemaskin i u.etg November 2023, da det ble oppdaget skrue i røret ved fjerning av kjøkken. Arbeid utført av Polygon.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av vannledning og utbredelse av vannfordelingsskap.

Arbeid utført av: Polygon

Filer

Gmail - Vannskade Hyllebærstien 9.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har kommet inn noen små svarte maur ("sukkermaur") hver vår.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert El-bil lader i garasjen, måtte ha egen kurs.

Arbeid utført av: Minel kreativ elektro Ski

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget utførte rengjøring og oppfølging av ventilasjon i 2022.

Document reference: 120240118

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader i garasjen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet kjøkken i 2022. Utførte mye selv og fikk bistand av venn til montering av kjøkkenkran og oppvaskmaskin.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet gulv veranda i 1. etg, byttet og utvidet terrasse i u etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120240118

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120240118

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Kolstrøm	ae8967ba13f6ed109d7498c de19384734b149954	07.11.2024 10:20:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 120240118

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hyllebærstien 9
Andelsnr. 20 Orgnr. 988549584 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-24-0118

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 91 89 15 15

E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater